



Bruno MICHAUX & Marie THIEBAULT,
Notaires associés S.C.R.L.
Boulevard Saint-Michel 78
1040 - Etterbeek

Service : **Urbanisme Environnement**

Chaussée de Bruxelles, 112

1190 - BRUXELLES

Votre correspondant : Secrétariat

02/348 17 26

ru@forest.brussels

Nos références : **RU27007_DA**

Vos références : FDR/2636650 - BINON

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 12/01/2026 concernant le bien sis Avenue Van Volxem 12-16 , cadastré 21382C0257/00H006, 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 espace structurant, zones 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 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 6915	Construction d'un mur de cloture	Délivrer	26/09/1919
PU 6941	Reconstruction d'un hangar	Délivrer	28/11/1919
PU 6984	Raccordement d'un égout collecteur	Délivrer	26/03/1920
PU 7366	Construction atelier	Délivrer	19/05/1922
PU 7767	Construction d'un mur de cloture	Délivrer	22/06/1923
PU 8398	Construction d'hangars et de garages	Délivrer	12/12/1924
PU 9463	Construction d'une dépendances	Délivrer	12/08/1927
PU 9563	Construction d'une maison	Délivrer	28/10/1927
PU 9986	Construction d'une annexe pour l'usine	Délivrer	10/08/1928
PU 10498	Agrandissement de l'usine	Délivrer	22/11/1929
PU 10686	Construction de garages au sein de l'usine	Délivrer	27/12/1929
PU 17136	Démolir et reconstruciton des ateliers	Délivrer	19/07/1957
PU 17128	Transformation de l'immeuble	Délivrer	19/07/1957
PU 17211	Transformation de l'immeuble	Délivrer	20/12/1957
PU 21728	Placement d'un panneau publicitaire	Sans suite	
PU 22640		Délivrer sous conditions	23/01/2001
PU 24049	Extension d'un local potographique en sous-sol	Délivrer	28/09/2007
PU 25501	Démolir la maison à front de rue n°16 ainsi que la partie avant du n°12 et y construire un immeuble de 15 logements, modifier une partie des hangars en intérieur d'ilot en 5 duplex et conserver le loft existant, conserver l'activité productive (atelier photo) au sous-sol du bâtiment arrière et réaliser 21 emplacements de parking en sous-sol	Délivrer sous conditions	24/07/2014
PU 26163	Modification du permis d'urbanisme PU25501	Délivrer	22/12/2015
PU 27176	Mettre en conformité la modification de la destination du rez-de-chaussée à rue d'équipement d'intérêt collectif en commerce, à savoir une pharmacie	Délivrer sous conditions	16/07/2020
PU 27356	Modifier la destination d'un studio photo (activité productive de biens immatériels) en étude notariale (bureau)	Délivrer sous conditions	18/11/2021

Environnement				
N° de dossier	Objet	Décision	Date	Validité
07/4966	Exploitation d'un atelier de nettoyage à sec comprenant 28 moteurs électriques, un dépôt de d'une capacité de 25000 litres de mazout, 7000 litres de white-spirit, et 4000 litres d'essence. Classe 1.	Délivrer	17/05/1954	17/05/1984
07/7767		Délivrer	18/09/1986	18/09/2016
07/6998	Exploitation d'un atelier de menuiserie comprenant 7 moteurs électriques d'une puissance totale de 26.5 C.V. Classe 1.	Délivrer	07/07/1972	07/07/2002
CL2/586347 07/9487	Installation d'un parking couvert de 22 emplacements et 2 chaudières au gaz. Classe 2. Rubriques 40a + 68a.	Délivrer	21/01/2016	21/01/2031
TMP/1B/2016/591846 07/IPETMP/591846 07/9508	Installation d'un chantier de désamiantage. Rubrique 27/1b. Classe 1b.	Délivrer	09/03/2016	11/07/2016
CL3/597041 07/9511	Installation d'un chantier de démolition et de construction. Classe 3. Rubrique: 28	Délivrer	02/06/2016	

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 type studio situé au 3^{ème} étage ;**
 - Cave située au sous-sol ;**
- La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien :

Bâtiment	Localisation	Destination	Nombre	Commentaire
Immeuble Côté avant	Du sous-sol au 1er étage	Logement	1	Triplex
	Sous-sol	Parking	22	Emplacements de stationnement
	Rez-de-chaussée	Commerce	1	Pharmacie
	Rez-de-chaussée	Logement	1	/
	1er étage	Logement	4	Dont 2 studios
	2ème étage	Logement	4	Dont 2 studios
	3ème étage	Logement	4	Dont 2 studios
	4ème étage	Logement	2	/
Immeuble Côté arrière	Sous-sol	Bureau	1	Étude notariale
	Du sous-sol au 1er étage	Logement	1	Triplex
	Du rez-de-chaussée au 1er étage	Logement	5	Duplex

- S'il s'agit d'un immeuble, le nombre de logements : 22

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 18/02/2026

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