Berchem
.brussels

Berchem-Sainte-Agathe, le 30 juillet 2025

Département des Affaires Techniques
Service Développement & Urbanisme
Votre correspondant(e) :

Tel. : 02/464.04.12
Fax : /
Email : cnoben@berchem.brussels

IMMO-STRUCTURA
Rue Is. Meyskens 222
1780 Wemmel

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES

Vos réf : /
Nos réf. : DAT / 25 / CNO / RU/4466-2025
Date de dépôt de la demande : 07/07/2025

Madame, Monsieur,

Veuillez trouver ci-joints les renseignements urbanistiques demandés concernant le bien sis Rue de l'Azur 14 - 16 et 18.

Le département de l'urbanisme est à votre disposition pour tout renseignement complémentaire via e-mail à l'adresse ru-si@berchem.brussels.

Si les renseignements urbanistiques ci-joints vous semblent incomplets ou erronés, il convient de nous le notifier endéans les 30 jours qui suivent la date d'envoi de ceux-ci. Au-delà de ce délai, toute modification des renseignements urbanistiques devra faire l'objet d'une nouvelle demande (payante) qui sera traitée dans un délai de 30 jours.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

Service de l'urbanisme.

Nota Bene : à partir du 1 janvier 2019, la preuve du paiement anticipé devra obligatoirement être jointe à la demande de renseignements urbanistiques pour que celle-ci soit considérée comme complète.

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 mars 2018 relatif aux renseignements urbanistiques

RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES DELIVRES PAR LA COMMUNE

Région de Bruxelles-Capitale
Commune de Berchem-Sainte-Agathe

Vos références : /
Nos références : DAT / 25 / CNO / RU/4466-2025
Annexe(s) : PL 135

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 07/07/2025 concernant le bien sis Rue de l'Azur 14-16-18 cadastré 21003A0275/00R000, 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 de parcs, zones d'habitation ;
- Le bien se situe dans le périmètre du permis de lotir **(PL)** 135 délivré le 05/08/2002; *(voir plan et prescriptions en annexe)*
- Pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**);

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 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 PRAS et des règlements régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : http://urbanisme.brussels.
Le périmètre des PPAS, des PL et des RCU sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be, leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.
** Depuis l'entrée en vigueur du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) le 29.06.2001, toutes les prescriptions de PPAS antérieurs, non conformes au PRAS, sont implicitement abrogée.*

3°) En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien:

- A ce jour, l'administration communale n'a pas connaissance que le bien considéré est repris dans un **plan d'expropriation**.

4°) En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :

- A ce jour, l'administration communale n'a pas connaissance que le bien considéré se situe dans un **périmètre de préemption**.

5°) En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien :

- Le bien ne fait pas l'objet de mesures de protection du patrimoine.

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 n'est pas 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 se situe le bien n'a pas fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par arrêté royal ou nous ne disposons d'aucun élément administratif à ce sujet. Les limites sont, si nécessaire, à faire contrôler en soumettant un plan de bornage au géomètre communal ;

8°) Autres renseignements:

- Le bien n'est pas compris dans un **contrat de quartier**
- Le bien n'est pas compris dans un **contrat de rénovation urbaine**
- Le bien ne se situe pas en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation (**EDRLR**);
- Le bien ne se situe pas dans le périmètre de la **Zone de Revitalisation Urbaine** ;
- Le bien ne se situe pas à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 1er 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 BE, 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;
- En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (BE) ;
- 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 VIVAQUA ;
- Des cartes relatives aux inondations pour la Région bruxelloise peuvent être consultées à l'adresse internet suivante : https://environnement.brussels/thematiques/eau/leau-bruxelles/eau-de-pluie-et-inondation/cartes-relatives-aux-inondations-pour-la. Ces cartes n'ont toutefois aucune valeur réglementaire et n'ont qu'une portée indicative ;

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
AB 6082	construction de 3 immeubles à appartements	Délivrer sous conditions	06/06/2006

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 :

Bâtiment	Localisation	Destination	Nombre	Commentaire
Bloc A (14-16)	Sous-sol	Logement (locaux annexes)		2 garages + 7 emplacements de parking + 5 caves + locaux techniques
	Rez-de chaussée	Logement	3	1 appartement simplex 1 chambre et 1 bureau + 2 appartements simplex 1 chambre
	1er étage	Logement	4	3 appartements simplex 2 chambres + 1 appartement simplex 1 chambre
	2ème étage	Logement	4	3 appartements simplex 2 chambres + 1 appartement simplex 1 chambre

	Étage sous-toiture	Logement	4	1 appartement simplex 2 chambre + 1 appartement simplex 1 chambre et 1 bureau + 2 appartements simplex 1 chambre
Bloc B (18)	Sous-sol	Logement (locaux annexes)		15 emplacements de parking + 7 caves + local poubelle
	Rez-de chaussée	Logement	3	2 appartements simplex 2 chambres + 1 appartement simplex 1 chambre
	1er étage	Logement	3	2 appartements simplex 2 chambres + 1 appartement simplex 1 chambre
	Etage sous toiture	Logement	3	2 appartements simplex 2 chambres + 1 appartement simplex 1 chambre

- S'il s'agit d'un immeuble, le nombre de logements : **24**

3°) En ce qui concerne les constats d'infraction :

- Le bien n'a fait l'objet d'aucun constat d'infraction.

L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.

Observations complémentaires :

Description du bien, tel que connu par nos services :

Bâtiment	Gabarit	Remarque
Immeuble à appartements (Bloc A)	R + 2 + T + SS	
Immeuble à appartements (Bloc B)	R + 1 + T + SS	

Immeuble à appartement bloc A (n°14 et 16)
- niveau R + 2 + T + caves et garages
- largeur façade : 26m09
- profondeur façade : 13m à 17m
- toiture à versants et plat
- zone de jardin
- zone de recul : 0 à 4m
- retrait latéral entre blocs A et B : 10m

Immeuble à appartement bloc B (n°18)
- niveau R + 1 + T + caves
- largeur façade : 24m
- profondeur façade : 12m
- toiture à versants et plat
- zone de jardin
- zone de recul : 5m
- retrait latéral entre blocs A et B : 10m

Fait à Berchem-Sainte-Agathe, le 30/07/2025

Par le Collège,

Par ordonnance :
La Secrétaire communale,

Fabienne DEMAURY

Pour le Bourgmestre :
L'Echevine déléguée,

Katia VAN DEN BROUCKE.

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.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
Commune de Berchem-Saint-Agathe

BRUSSELS HOOFSTEDELIJK GEWEST
Gemeente Sint-Agatha-Berchem

DEMANDE DE PERMIS DE LOTIR

VERKAVELINGSAANVRAAG

Situation du Bien
Ligging van het goed

Rue de l'Azur - parcelle cadastrée Section A n° 275 d

Azuurstraat - perceel gekadastreerd Sectie A n° 275 d

Demandeur
Aanvrager

Commune de Berchem-Sainte-Agathe, 33 avenue du Roi Albert - 1082 Bruxelles
Gemeente Sint-Agatha-Berchem, 33 Koning Albertlaan - 1082 Brussel

Approuvé en séance du Collège en date du ..... 05 -08- 2002
Goedgekeurd in zitting van het College van .....

Par ordonnance :
In opdracht :

Le Secrétaire communal,
De Gemeentesecretaris,

Ph. ROSSIGNOL

Le Bourgmestre,
De Burgemeester,

J. GOOSKENS

Dressé par
Opgemaakt door

Service Urbanisme
Dienst Stedenbouw

Composition du dossier
Samenstelling dossier

	Echelle / Schaal
Plan de Localisation - Liggingsplan	1/2500
Plan Cadastral - Kadastraal Plan	1/1250
Photos - Foto's	
Plan de la Situation Existante - Plan Bestaande Toestand	1/500
Plan de la Situation Existante - Plan Bestaande Toestand	1/200
Arbres Existants - Bestaande Bomen	1/200
Arbres Existants : Photos - Bestaande Bomen : Foto's	
Plan de Lotissement - Verkavelingsplan	1/200
Gabarits et Elévation éventuels - Eventuele Hoogtes en Gevel	1/250
Gabarits éventuels - Eventuele Hoogtes	1/250
Toitures éventuelles - Eventuele Daken	1/250
Garages éventuels - Eventuele Garages	1/250
Prescriptions - Voorschriften	

MINISTERE DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Généralités

Toutes les prescriptions du règlement général communal sur les bâtisses et du règlement régional d'urbanisme sont d'application, sauf pour les dispositions particulières reprises dans les présentes prescriptions.

Les présentes prescriptions complètent les propositions graphiques. En cas de contradiction, les propositions graphiques prévalent sur les prescriptions littérales.

Affectation

Le présent lotissement est destiné à la construction de 3 immeubles à appartements. Lot 1 : immeuble à appartements de 2 façades, lot 2 : immeuble à appartements de 3 façades et lot 3 : immeuble à appartements de 4 façades.

Les constructions ne peuvent être destinées à aucun commerce. Seules sont admises les activités exercées dans le cadre de la pratique d'une profession libérale, compatible avec l'habitat et pour autant qu'elles soient l'accessoire de la fonction résidentielle.

Garages

Le nombre de logements autorisé par lot sera limité au nombre d'emplacements de stationnement prévus dans l'immeuble. Les garages pourront se situer soit au rez-de-chaussée, soit en sous-sol ou demi - sous-sol.

Les portes d'accès aux garages seront limitées à maximum 2 baies de 3m00 par lot ; elles se situeront soit en façade avant, soit en façade latérale.

L'utilisation de la zone de cours et jardin en zone de manœuvre ou d'accès aux garages est exclue.

Des emplacements en double longueur ne seront pas comptabilisés comme 2 emplacements.

Implantation et gabarit

Implantation

Du côté de la voie publique, la façade du lot 1 suivra en partie l'alignement donné par l'immeuble existant voisin, 12/14 rue de l'Azur, et respectera ensuite une zone de recul de 2m00. Le lot 2 observera une zone de recul progressive de 2m00, 4m00 et 12m50, afin de permettre un éventuel accès vers les garages. Pour le lot 3, une zone de recul de 5m00 devra

être respectée. Toutefois, latéralement, la zone de recul pourra atteindre une profondeur maximale de 12m50, afin de permettre un éventuel accès vers les garages.

Profondeur de bâtisse

- Lot 1 : les profondeurs sont de 17m00 et 15m00.
- Lot 2 : les profondeurs sont de 15m00 et 13m00.
- Lot 3 : la profondeur est de 12m00.

Largeur des façades avant

- Lot 1 : la façade aura une largeur d'environ 12m00 (voir plan).
- Lot 2 : la façade aura une largeur de 12m00. Il s'agit d'un immeuble à appartements de 3 façades, avec un retrait latéral de 5m00.
- Pour le lot 3, la façade aura une largeur de 24m00. Il s'agit d'un immeuble à appartements de 4 façades, avec un retrait latéral de part et d'autre de la construction (voir plan).

Hauteur de la façade avant

De manière à garantir une architecture de qualité et une volumétrie dynamique, les hauteurs sous corniches mesurées à l'alignement, dans l'axe de chaque lot, seront comprises entre 9m20 et 10m00 pour les lots 1 et 2 et entre 6m50 et 7m30 pour le lot 3. Le plancher de l'étage sous toiture se situera maximum 0,80m sous le niveau de la corniche.

Toiture

Les toitures présenteront des pentes comprises entre 30 et 45°. Elles veilleront à créer une volumétrie dynamique en s'inspirant du style de toiture de la maison portant le n° 40 et s'exprimeront donc au minimum à l'aide de 4 versants pour le lot 3, 3 versants pour le lot 2 et 2 versants pour le lot 1. Les volumes sous toiture pourront être habitables.

Des toitures plates seront ponctuellement admises pour autant que celles-ci soient aménagées en terrasse. Pour s'insérer dans la volumétrie générale de la rue, les faîtes de toit se situeront au maximum 3m00 au-dessus du niveau des corniches. Une toiture plate en partie supérieure est autorisée.

Des lucarnes, chien assis et terrasses traitées en creux sont autorisés sous réserve de ne pas interrompre les corniches sur une longueur cumulée de plus d'un quart de la largeur de chacune des façades de chaque lot, avec un maximum de 3m00 de largeur par événement dans la toiture.

Zone de recul

Cette zone est aménagée en jardinet et est plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de construction sauf celles accessoires à l'entrée tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès.

Les parties imperméables ne peuvent dépasser 30% de la surface de cette zone.

Cette zone pourra toutefois être construite en sous-sol pour permettre la réalisation de parkings enterrés. Une couche de terre arable de 50cm sera alors prévue pour permettre les plantations de pleine terre.

Zone de cours et jardin

Cette zone est principalement réservée aux plantations. Des installations destinées à l'aménagement de cette zone, tels les terrasses sur terre-plein, abris de jardins, bancs, balançoires ou autres constructions d'agrément ou de décoration sont autorisées.

Une zone perméable de 75% de la zone de cours et jardin est garantie.

Clôtures

Les clôtures seront obligatoirement implantées en mitoyenneté. Elles seront constituées d'un treillis plastifié vert dont la hauteur ne dépasse pas 2m00 au-dessus du niveau du terrain. Toutefois, celui-ci pourra être doublé d'une haie vive (hauteur maximale 2m00).

Pour les zones de recul, la clôture à l'alignement sera réalisée à l'aide d'une haie vive de maximum 1m00.

Equipements

Les constructions seront obligatoirement raccordées à l'égout public.

La pose d'un système de stockage des eaux pluviales par immeuble est imposée.

Aspect des façades

L'architecture des façades avant et latérales veillera à produire des jeux d'ombre et de lumière et utilisera des volumes de loggia, toutefois limités à 2/3 de la largeur des façades.

Toutes les façades visibles depuis la voie publique devront présenter entre elles une cohérence et une harmonie de composition, de matériaux et de tonalité.

L'utilisation des matériaux suivants est interdite :

- l'aluminium non laqué ;

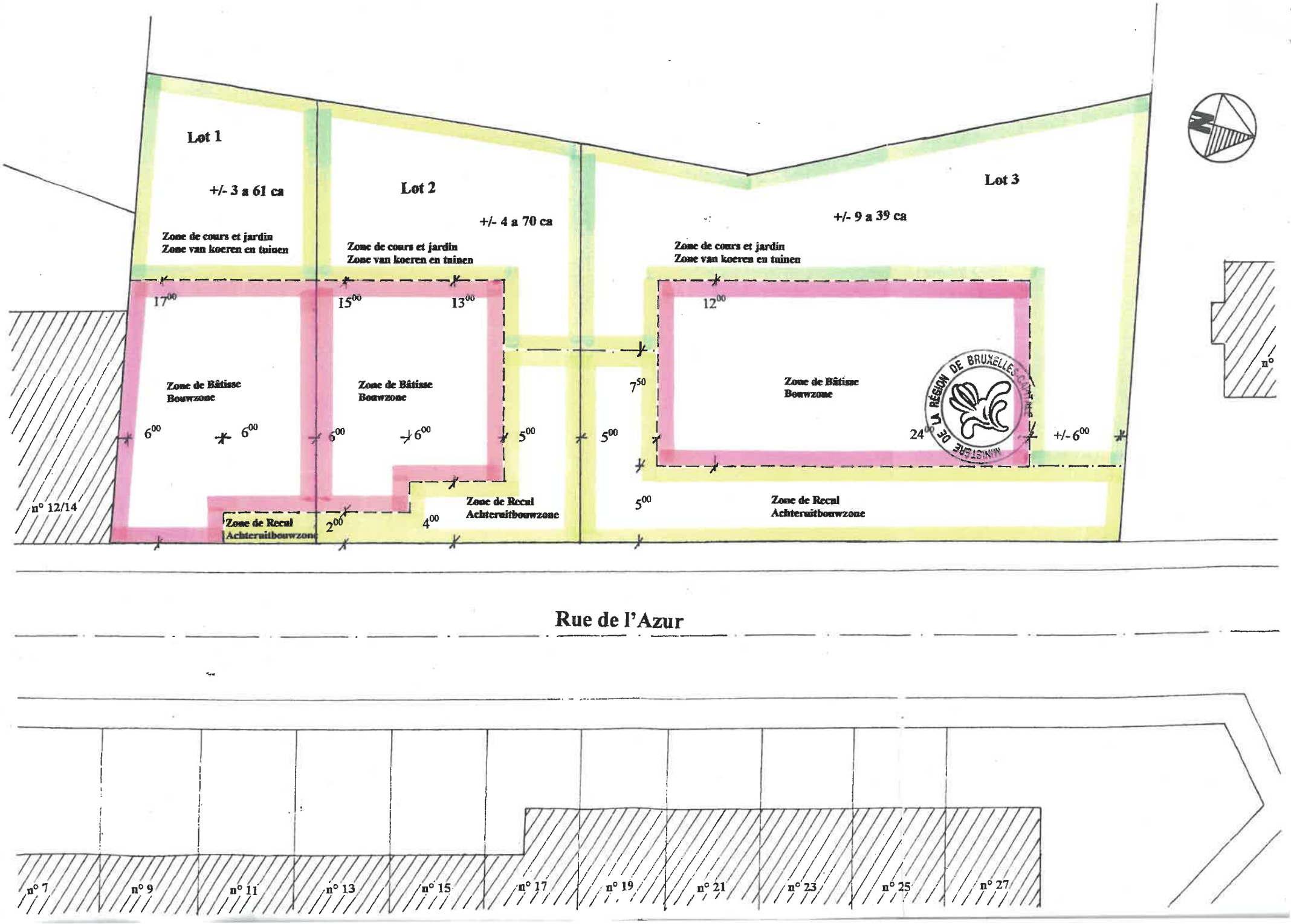
- le verre réfléchissant ;
- le verre teinté pour tout autre élément que les briques de verre, les vitraux et les carreaux de compositions vitrées des portes et fenêtres ;
- l'asbeste-ciment ondulé ;
- tous les enduits imitant la brique ;
- les matières plastiques et tout dérivé d'hydrocarbures.

Toutefois, les châssis en PVC blanc sont admis.

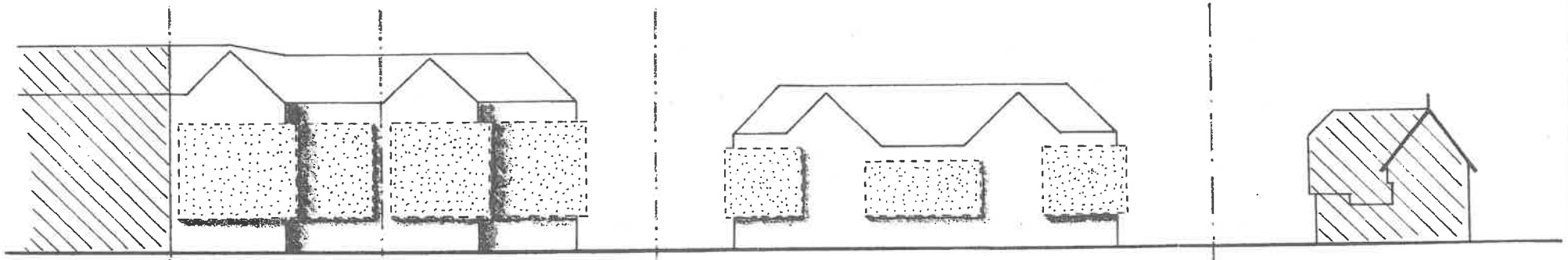
Renseignements généraux

	Nombre de lots		3
(S)	Superficie totale lotie + voirie		+/- 21a 62ca
	Superficie	Lot 1 :	+/- 3a 61ca
		Lot 2 :	+/- 4a 70ca
		Lot 3 :	+/- 9a 39ca
	Superficie totale		+/- 17a 70ca
	Zone de recul et de cours et jardin		11a 12ca
	Zone de construction	Lot 1 :	+/- 202m2
		Lot 2 :	168m2
		Lot 3 :	288m2
		Total :	+/- 658m2
(P)	Superficie maximum bâtie	Lot 1 :	754m2
		Lot 2 :	606m2
		Lot 3 :	796m2
		Total :	21a 56ca

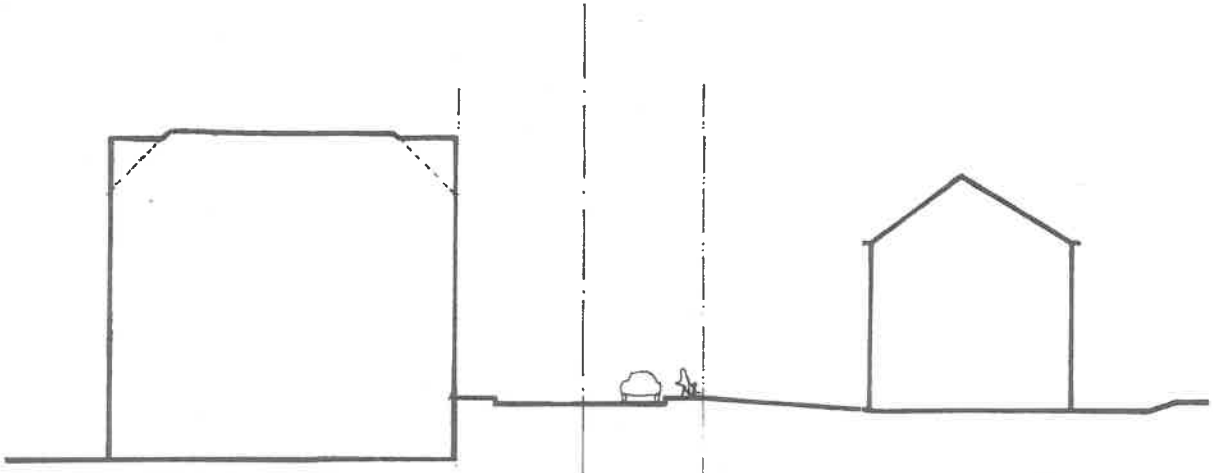
P/S = 0,99


Lot 1
+/- 3 a 61 ca
Zone de cours et jardin
Zone van koeren en tuinen
Lot 2
+/- 4 a 70 ca
Zone de cours et jardin
Zone van koeren en tuinen
Lot 3
+/- 9 a 39 ca
Zone de cours et jardin
Zone van koeren en tuinen
17^00
15^00
13^00
12^00
Zone de Bâtisse
Bouwzone
Zone de Bâtisse
Bouwzone
Zone de Bâtisse
Bouwzone
6^00
6^00
6^00
6^00
5^00
7^50
5^00
24^00
+/- 6^00
n° 12/14
Zone de Recul
Achteruitbouwzone
2^00
4^00
Zone de Recul
Achteruitbouwzone
5^00
Zone de Recul
Achteruitbouwzone
n°
MINISTERE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
Rue de l'Azur
n° 7
n° 9
n° 11
n° 13
n° 15
n° 17
n° 19
n° 21
n° 23
n° 25
n° 27

GABARITS ET ELEVATION EVENTUELS Echelle : 1/250



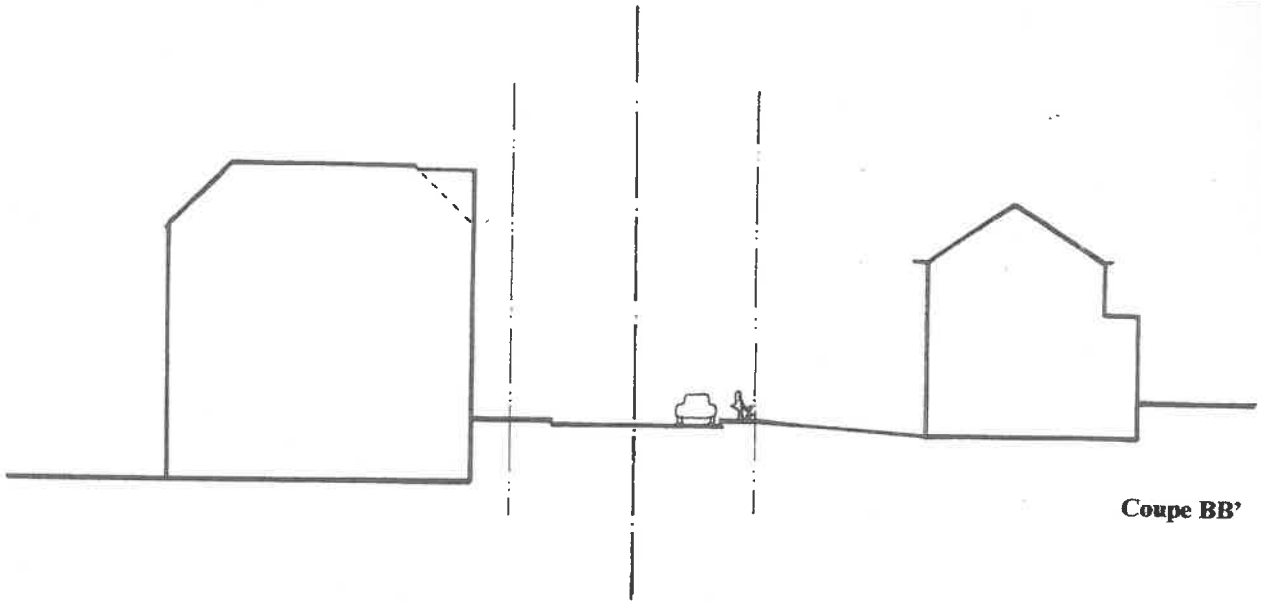
Elévation
Rue de l'Azur



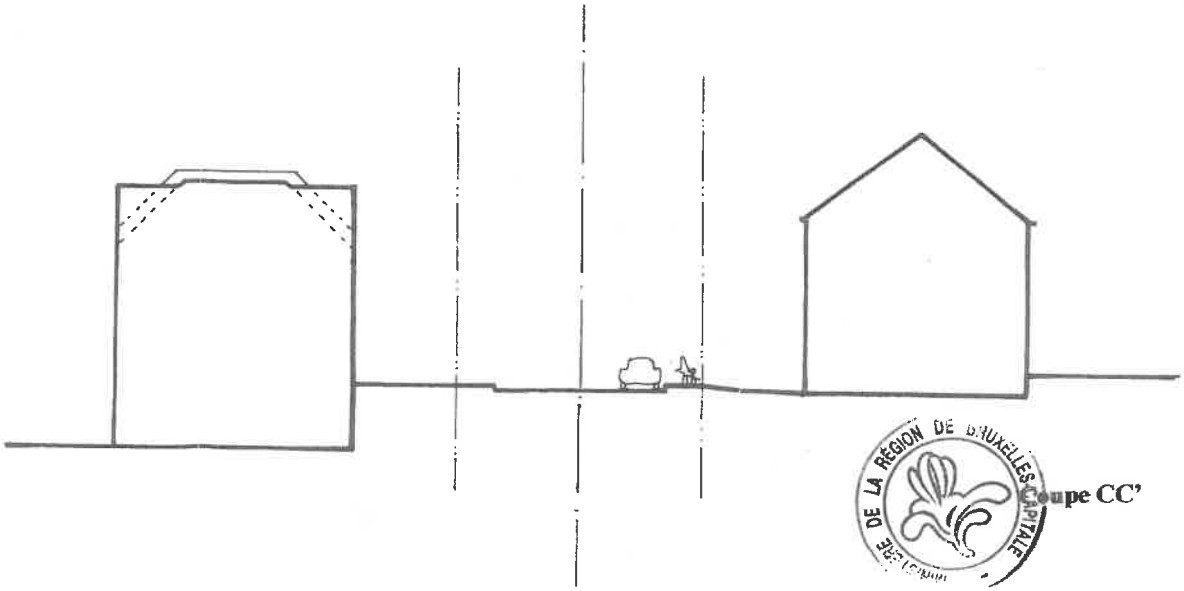
Coupe AA'

SISTERE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

GABARITS EVENTUELS Echelle : 1/250



Coupe BB'



Coupe CC'