van eetvelde
ARCHITECTES
AVENUE DU PRINCE DE LIGNE 121 bte1-1180 BXL
+ 32 2 374 32 72 - www.vaneetveldearchi.be

Nos. réf. GL 1251 – Chasse 152
Concerne **Avenue de la Chasse 152**
Note explicative de la demande de permis d'urbanisme
Changement d'affectation du rez-de-chaussée et du bâtiment arrière d'équipement d'intérêt public et collective en logement par son ajout à la maison existante, et mise en conformité de la non-réalisation d'un sas d'entrée et d'un escalier extérieur.

La présente note explicative fait suite à la réception de l'accusé de réception de dossier incomplet du 4/08/2026.
Les modifications et compléments d'information figurent en bleu ci-dessous.

CADRE REGLEMENTAIRE

Le bien se situe en zone d'habitation au PRAS.
Il ne se situe pas dans le périmètre d'un PPAS, ni d'un permis de lotir.
Il n'est pas classé et n'est pas situé dans une zone de protection d'un monument ou d'un bien inscrit sur la liste de sauvegarde. Il n'est lui-même pas inscrit sur une liste de sauvegarde.

RETROACTE

Le dernier permis octroyé pour le bien consistait en « transformer le rez-de-chaussée du bâtiment avant et la maison arrière ainsi que la construction d'une verrière ». Ce permis n°8089 a été délivré le 8/10/2009.

Les renseignements urbanistiques RU2026-224 reprennent le bien comme suit :

2) En ce qui concerne les destinations et utilisations licites de ce bien ainsi que le nombre de logements :
Au regard des éléments administratifs à notre disposition (PU, registres de la population, matrice cadastrale), la situation légale du bien est la suivante :

Dénomination	Localisation	Destination	Nombre	Utilisation
Bâtiment arrière	rez-de-chaussée	Equipement		asbl
Bâtiment avant	rez-de-chaussée	Equipement		asbl
	étage 1 aux combles	Logement	1	4 chambres

Pour un total de 1 logement(s) dans l'immeuble

OBJET DE LA DEMANDE

La demande porte sur deux objets :

1. Le changement de l'affectation du rez-de-chaussée et du bâtiment arrière en logement.

En effet, ces espaces ne sont plus utilisés comme équipement, et rejoignent l'affectation du logement existant. Le bien est ainsi affecté à une maison unifamiliale en totalité.

2. La mise en conformité de la non-réalisation d'un sas d'entrée pour la maison arrière, et d'un escalier extérieur.

Le sas d'entrée de la maison arrière n'a pas été réalisé en son temps.

L'escalier extérieur reliant le bel étage au jardin n'a finalement pas été réalisé. Dans le permis délivré en 2009, sa construction était subordonnée à l'obtention d'une servitude, l'ouvrage n'étant pas conforme aux dispositions du Code civil. Cette servitude n'ayant jamais été accordée, l'escalier n'a pas été exécuté.
L'accès au jardin s'effectue dès lors exclusivement par le bâtiment principal. Cette situation ne pose aujourd'hui plus de difficulté, compte tenu de l'affectation de l'immeuble en maison unifamiliale.

Les documents et/ou compléments d'informations demandés sont les suivants :

Formulaire de demande de Permis d'urbanisme :

- **Compléter le cadre VII.**

REPONSE : le cadre VII est inchangé en ce que la totalité du rez-de-chaussée est affectée au logement unifamilial. Le bureau existant est inchangé. Il s'agit déjà d'un bureau de famille au sein de la maison unifamiliale. Il était accessible uniquement par l'entrée privative.

- **Introduire une demande de dérogation relative au local vélos.**

REPONSE : L'article 17 du Titre II du RRU s'applique aux immeubles à logements multiples. Or la demande concerne une habitation unifamiliale. Aucun logement n'est ajouté en ce que les espaces d'équipement rejoignent le logement existant de manière à former une seule maison. Dès lors, l'article 17 ne s'applique pas à la demande.

Note explicative :

- **Demande de dérogation pour le local vélos et autres non-conformités au RRU.**

REPONSE : voir réponse ci-dessus. L'article 17 ne s'applique pas. En ce qui concerne le bureau, dont la surface d'éclairement naturel est insuffisante (2,4 au lieu de 3,6m^2 préconisé par le RRU), aucune dérogation n'est sollicitée car ce bureau de famille est existant et inchangé, au même titre que les locaux des étages de la maison.

- **Précision concernant le changement d'affectation.**

REPONSE : le changement d'affectation comprend la superficie liée au bureau. Les plans sont adaptés en ce sens. La mention hachurée « ne fait pas partie de la demande » qui était un résidu des anciens plans d'époque, et qui n'est donc plus d'application a été retirée.

- **Description détaillée des aménagements.**

REPONSE : les aménagements de l'arrière du bâtiment avant sont précisés au plan. Il s'agit d'un espace bien être privatif destiné à la maison unifamiliale.

- **Indépendance physique des structures.**

REPONSE : les deux bâtiments ne sont reliés par aucun lien physique. Le bâtiment arrière est une dépendance de la maison unifamiliale, destinée à un espace de jeux et de rangement.

- **Situation environnementale et régularisation de la piscine.**

REPONSE : les piscines situées sur une propriété privée et strictement destinée à un usage privé ou familial ne sont pas concernées par les conditions d'un permis d'environnement. Dans la demande, la piscine rejoint l'affectation unifamiliale et privative du bien. Dès lors, aucun permis d'environnement n'est nécessaire.

Plans :

- **Apporter les modifications sur le plan P3 précisant la dénomination, les surfaces, les hauteurs et les surfaces nettes éclairantes.**

REPONSE : ces informations sont précisées sur le plan P3. Il faut préciser que les destinations des locaux sont inchangées, et que l'affectation du bureau du rez avant est également inchangée (bureau de famille au sein de la partie privative de l'habitation).

- **Plans de synthèse A3 à adapter.**

REPONSE : les plans sont adaptés en ce sens.