

NOTE EXPLICATIVE

Demande de permis d'urbanisme en vue de la régularisation d'un logement au rez-de-chaussée

Objet de la demande :

La présente demande de permis d'urbanisme a pour objet la régularisation de l'affectation et de la configuration d'une unité de logement située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis Rue des Soldats 82 à 1082 Berchem-Sainte-Agathe.

L'immeuble a été construit en vertu du permis d'urbanisme **PU/204886** délivré le 15 juillet 1975, pour la réalisation d'un immeuble à appartements.

Selon les renseignements urbanistiques délivrés par la Commune en date du 11 juillet 2017, et des renseignements urbanistiques du 9 mars 2026, l'affectation urbanistique actuellement reprise pour le rez-de-chaussée est celle d'un **studio et d'un bureau**.

Historique urbanistique :

Au cours des années, les espaces constituant le studio et le bureau ont été réunis afin de former une seule unité résidentielle.

Cette situation avait déjà fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ayant conduit à la délivrance du permis **PU/204889** en septembre 2007, dont l'objet était un « **changement de destination avec transformations de minime importance** ».

Cette demande visait notamment le regroupement des espaces du studio et du bureau afin de créer un logement unique, ainsi que l'aménagement de la cour arrière, anciennement destinée au stationnement, en espace extérieur privatif lié à ce logement.

Bien que ce permis soit aujourd'hui arrivé à échéance sans avoir été définitivement mis en œuvre dans le délai légal, il témoigne qu'une démarche de mise en conformité avait déjà été entreprise et que le principe de cette transformation avait déjà été examiné par l'autorité compétente.

Situation existante :

À ce jour, les lieux sont occupés comme un logement unique implanté au rez-de-chaussée.

La présente demande ne vise ni la création d'un logement supplémentaire, ni une augmentation de la densité résidentielle de l'immeuble.

Elle consiste uniquement à régulariser administrativement une situation existante depuis de nombreuses années, correspondant à l'utilisation effective du bien.

Par ailleurs, la cour située à l'arrière du bâtiment, anciennement affectée au stationnement, est utilisée comme espace extérieur privatif attenant au logement, sans modification des volumes bâtis ni incidence sur les constructions voisines. (voir photo plan satellite -source Bruciel 2012)



Situation projetée :

La présente demande vise à régulariser définitivement cette configuration en confirmant l'affectation de l'unité en logement.

Dans le cadre de cette régularisation, le projet prévoit également la mise en conformité du logement avec les prescriptions applicables en matière d'habitabilité. Les aménagements projetés veilleront notamment au respect des exigences réglementaires relatives aux **surfaces minimales des différentes pièces de vie**, aux **hauteurs sous plafond**, ainsi qu'aux autres critères de salubrité, d'éclairage naturel, de ventilation et de confort applicables aux logements situés en Région de Bruxelles-Capitale.

Le projet a ainsi pour objectif de garantir un logement offrant des conditions d'habitabilité conformes à la réglementation en vigueur.

Motivation de la demande :

La présente demande poursuit plusieurs objectifs :

- mettre en concordance la situation urbanistique avec la réalité des lieux ;
- régulariser le regroupement du studio et du bureau en une seule unité de logement ;
- confirmer l'affectation résidentielle effective du rez-de-chaussée ;
- régulariser l'utilisation de la cour arrière comme espace extérieur privatif attenant au logement ;
- assurer, dans le cadre de la situation projetée, le respect des normes d'habitabilité applicables.

Cette régularisation ne modifie pas le gabarit du bâtiment, ne crée aucune surface bâtie supplémentaire et n'entraîne aucune augmentation du nombre de logements autorisés dans l'immeuble.

Elle permet uniquement de mettre les données urbanistiques en conformité avec une situation existante, tout en garantissant que le logement réponde aux exigences réglementaires en matière d'habitabilité.

Conclusion

La présente demande s'inscrit dans une volonté de clarification administrative et de mise en conformité urbanistique du bien.

Le demandeur sollicite dès lors la délivrance d'un permis d'urbanisme visant à régulariser :

- le regroupement du studio et du bureau en un logement unique ;
- l'affectation de cette unité en logement ;
- l'utilisation de la cour arrière comme espace extérieur privatif attenant à ce logement.

Le projet prévoit également les adaptations nécessaires afin que le logement respecte les normes d'habitabilité en vigueur, notamment en ce qui concerne les surfaces minimales des pièces, les hauteurs sous plafond réglementaires et les autres exigences de salubrité applicables.

La demande n'entraîne aucune modification volumétrique du bâtiment ni aucune augmentation du nombre de logements, mais tend exclusivement à régulariser une situation existante conformément à la réalité des lieux et dans le respect des prescriptions urbanistiques et des normes d'habitabilité en vigueur.

