

NOTE EXPLICATIVE IND.A : 18-09-2025*

REGULARISATION ET TRANSFORMATION D'UN IMMEUBLE DE RAPPORT.

Rue Gallait, 178/180 – 1030 Schaerbeek

Les informations surlignées **en jaune** correspondent aux éléments modifiés par rapport à l'ancienne demande

Situation planologique

PRS : zones mixtes ;

REVITALISATION URBAINE : ZRU 2020 ;

ZONE DE PREEMPTION : Description : Schaerbeek – Bruxelles – Stephenson ;

ENTITES RENOVATION : Contrats de quartier : Stephenson ;

RRU : Zone d'enseignes n°1 : Générale ; Zone de publicité n°1 : Générale ;

Zone d'accessibilité n°1 : Zone B.

Situation de droit:

Immeuble résidentiel de gabarit R+2+toiture à versants.

Composition du bâtiment:

-Niveau - 1 : Caves (zone avant) et commerce (zone arrière) **Unité 5** ;

-Niveau 0 : Commerce **Unité 5** (zone avant) et Logement **Unité 1** (zone arrière) ;

-Niveau +1 : Logement **Unité 2** ;

-Niveau +2 : Logement **Unité 3** ;

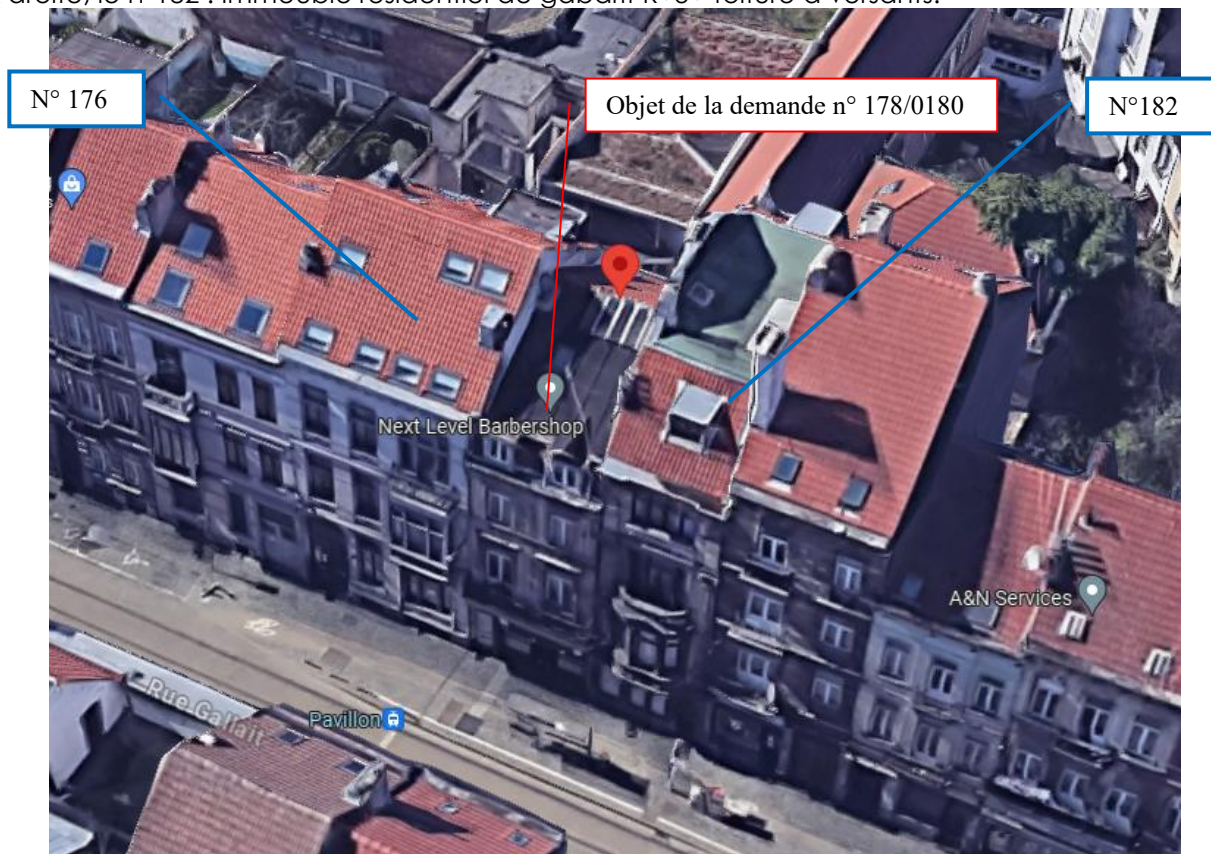
-Combles : Logement **Unité 4** ;

-Haut des combles : Grenier.

Immeubles contigus:

-A gauche, le n°176 : Immeuble résidentiel de gabarit R+2+toiture à versants.

-A droite, le n°182 : Immeuble résidentiel de gabarit R+3+ toiture à versants.



Vue Google 3D 2025

*Modifications de l'indice A en couleur verte

Objets de la demande:

NB : La numérotation de la note explicative ci-dessous fait référence à la numérotation des infractions mentionnées sur le **Procès-verbal n°BR. 66. du 15-02-2023.**

N° Dossier (département de l'urbanisme) : INF/2020*517=108/178.

Préambule :

La présente demande tient compte de la liste des points mentionnés dans le refus de permis d'urbanisme notifié le 14-02-2025, pour le permis portant la référence /2024/124=108/178-180-mc

1) **Infraction supprimée ;**

2) **Infraction supprimée ;**

A/ Au rez-de-chaussée arrière : la demande vise à supprimer les volumes pour revenir à une grande cour et une grande terrasse identique à la situation de droit.

3) Démolition de la terrasse de +/- 6m² le long du mitoyen avec le n°182 :

- Cette terrasse est une extension de la terrasse d'origine située le long du mitoyen 176 (son accès se fait par l'extérieur), elle a été construite sans autorisation, elle sera donc déposée. De ce fait nous proposons de refermer son accès en prolongeant le muret existant avec un matériaux similaire (béton + couvre-murs en béton), le tout sera recouvert d'un enduit de ton blanc cassé afin d'unifier l'ensemble de cette zone.

4) Démolition de l'annexe de +/- 8.8m² le long du mitoyen avec le n°176 :

- L'annexe comprend une salle de douche de 2.60m², un dégagement de 2.00m², un débarras de 2.20m². Ce volume a été construit sans autorisation et déroge au RRU, il sera donc déposé.

(voir Coupe AA et Coupe CC)

5) Démolition de l'annexe de +/- 4.9m² le long du mitoyen avec le n°176 au niveau de l'entresol entre le rez-de-chaussée et le niveau +1 :

- L'annexe est un espace de stockage (accessible par l'extérieur) sur le toit du débarras non conforme. Il a été réalisé au-dessus de l'annexe précédente (voir point 4.). Ce volume sera donc démolit. **(voir Coupe AA et Coupe CC)**

- De ce fait, nous proposons de refermer le mur le long de la façade afin de revenir à la situation de droit. **(d). voir image ci-dessous)**

6) Les voisins ont rehaussés le mur mitoyen au niveau de la cour entre la parcelle sis Rue Gallait 178 et la parcelle Rue du Pavillon n°107 :

- Les propriétaires du bien n°178 (demandeurs) ne sont pas responsables de cette modification.

B/ Distribution et fonction par niveaux : la demande vise à respecter la situation licite du bien qui prévoit 4 logements (1 logement par niveau) et que ceux-ci soient conformes.

Mise en conformité au sous-sol :

- En situation de droit, une pièce en zone arrière est attenante au commerce : Atelier (four de boulanger). En situation de fait cette pièce est devenue la cave n°3 **(allouée à l'unité 4).**

- En situation de droit en zone avant les pièces chaufferie et ateliers deviennent respectivement en situation de fait un local technique et la cave n°2 (refermée avec une cloison et d'une superficie de 7.80m², **allouée à l'unité 3. L'autre cave devient la cave n°1, allouée à l'unité 2.**

- La citerne de la situation de droit n'est plus connectée/utilisée.

7.a) Transformation du logement de type studio au rez-de-chaussée (zone arrière) :

NB : Selon les RU cette unité est légale, mais aménagement inexistant dans la situation de droit.

- La situation de fait prévoit une pièce de vie de 21.10m², mais la surface éclairante pour cette pièce est inférieure au minimum requis par le RRU ;

- Modification de la baie pour amener de la lumière naturelle (selon les normes du RRU) : la nouvelle surface éclairante est de 4.25m². Nouveau châssis en PVC de ton blanc, double vitrage clair isolant (U = 1.1 w/m².K) + garde-corps en fer forgé peint de ton noir, d'une hauteur de 110cm.

(a). voir image ci-dessous)

- Les volumes en infractions (voir points 4 et 5) étant démolis, une cuisine et une salle d'eau sont donc nécessaires : Voir point suivant.

*Modifications de l'indice A en couleur verte

7.b) Suppression de la chambre (non conforme) :

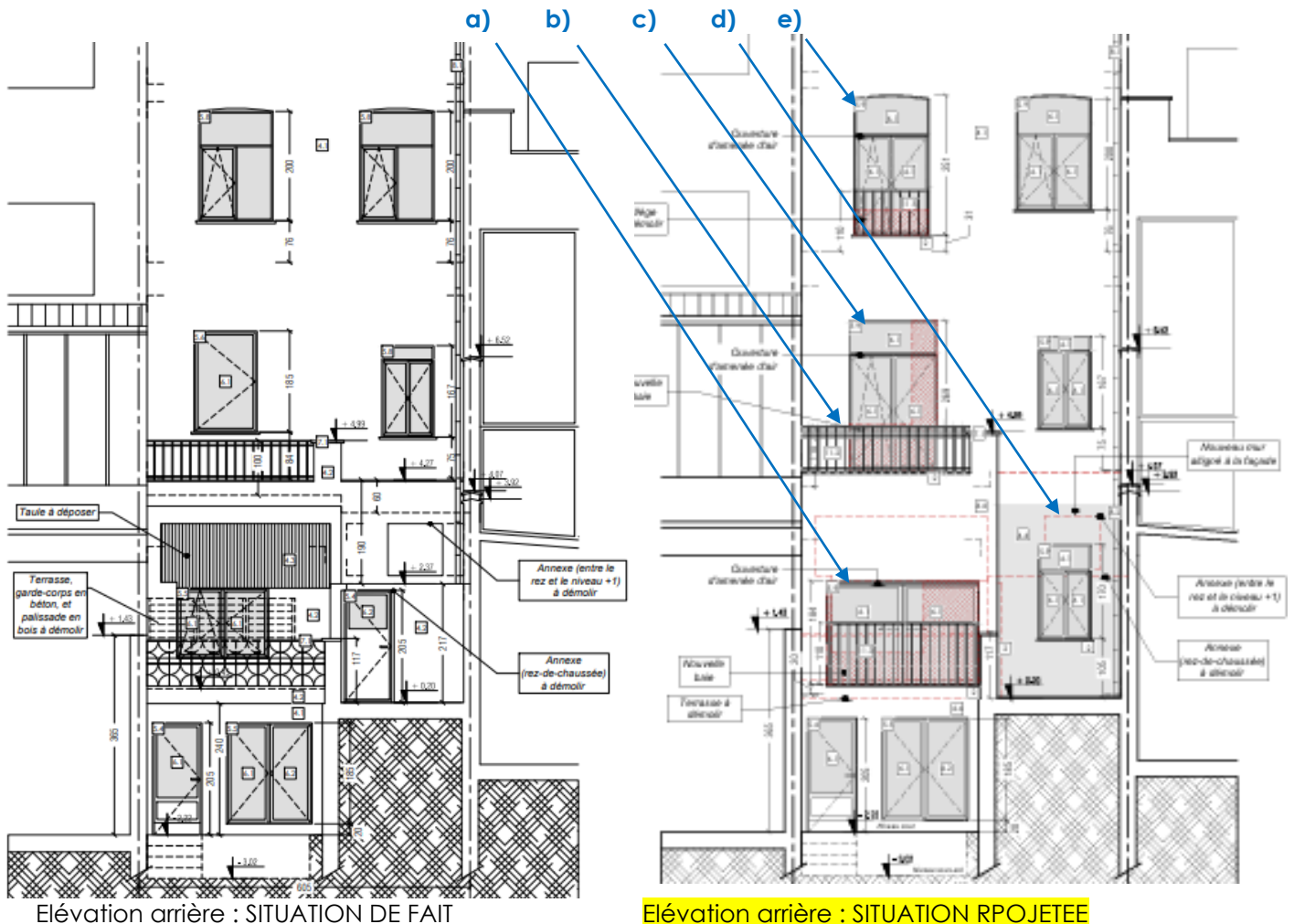
- Création d'une salle de douche (4.40m²) en lieu et place de la chambre non conforme (7.50m²) ;
- Et agrandissement de la cuisine + démolition d'une partie de mur pour créer une connexion ouverte avec la pièce de vie du studio.

Au niveau de la façade arrière : Resserrage du mur pour revenir à la façade d'origine (aligné à la façade principale). Création d'une baie alignée avec les fenêtres de façade : Nouveau châssis en PVC de ton blanc, double vitrage clair isolant ($U = 1.1 \text{ w/m}^2.K$). Surface éclairante 1.20m².

(d). voir image ci-dessous) voir point 5. Démolition Annexe arrière.

- Création d'une porte vitrée donnant accès à la terrasse : Nouveau châssis en PVC de ton blanc, double vitrage clair isolant ($U = 1.1 \text{ w/m}^2.K$). Surface éclairante 1.15m².

- En situation projetée, la superficie de la pièce de vie (Séjour+cuisine) est de 27m².



Mise en conformité du commerce en zone avant :

- En situation de fait, une cloison a été réalisée dans le hall commun afin d'agrandir le commerce et d'y réaliser un WC sous l'escalier : le commerce ne possédait pas de WC avant ces travaux.

Remarques : (1) La trémie de l'escalier menant au sous-sol a été réduite (+1.08m² de superficie brut pour le niveau rez-de-chaussée. Voir Fiche sur la Bâtisse) ; (2) Type de commerce : coiffeur.

Mise en conformité du logement au Niveau +1 :

- La superficie éclairante de la chambre en zone arrière (d'une superficie de 16.70m²) n'est pas suffisante : modification de la baie afin d'y amener de la lumière conséquente et de créer un accès à toiture plate aujourd'hui inaccessible. La nouvelle surface éclairante sera de 3.48m². Nouveau châssis en PVC de ton blanc, double vitrage clair isolant ($U = 1.1 \text{ w/m}^2.K$).

(c). voir image ci-dessus). Création d'une terrasse (7.00m²) sur la toiture plate.

- Rehausse du garde-corps de la terrasse de la chambre pour une hauteur réglementaire de 110cm. (b). voir image ci-dessus)
- Remplacement du châssis aluminium simple vitrage de la cuisine : Nouveaux châssis en PVC de ton blanc, double vitrage clair isolant ($U = 1.1 \text{ w/m}^2.K$).

*Modifications de l'indice A en couleur verte

7.c) Transformations au Niveau +2 :

- Transformation de 2 logements (non conformes) en 1 appartement 1 chambre :
- Réalisation d'une cloison afin recréer un dégagement pour le palier et un dégagement pour le hall d'entrée.
- Création d'une salle de douche de 3.50m², son accès se fait par le hall d'entrée.
- Prolongement du dégagement pour desservir sur une nouvelle cuisine et la chambre en zone arrière.
- Création d'une cuisine de 7.40m², et remplacement du châssis aluminium simple vitrage : Nouveau châssis en PVC de ton blanc, double vitrage clair isolant (U = 1.1 w/m².K).
- Modification de la baie de la chambre (d'une superficie de 14.00m²) pour amener de la lumière naturelle selon les normes du RRU. La nouvelle surface éclairante sera de 2.82m². Nouveau châssis en PVC de ton blanc, double vitrage clair isolant (U = 1.1 w/m².K). **(e). voir image ci-dessus)**
- En zone avant : démolition de la cloison en situation de fait qui sépare la cuisine et le salon pour revenir à une grande pièce identique à la situation de droit (dérogation pour le salon en surface éclairante mais nous revenons en pristin état = volume acquis) ;

Niveau combles : inchangé. Sauf rajout d'une porte EI 30 pour l'entrée de l'unité 4.

Niveau Haut des combles : inchangé. Pièce inaccessible, qui sert de puit de lumière, conforme à la situation de droit.

Mise en conformité pour l'accès aux logements : Toutes les portes des logement seront coupe-feu en situation projetée (EI 30, porte donnant accès au sous-sol EI 30-A).

8) Régularisation pour la création d'une baie dans le mur porteur au niveau +1 entre le hall de nuit et la cuisine :

- La création de la baie dans le mur porteur était nécessaire afin de créer des nouvelles pièces :
- La situation de droit prévoit un salon en zone avant, un hall sur le palier sans accès privatif, et une salle à manger en zone arrière.

La situation de fait prévoit un système d'entrée avec dégagement sur le palier et dégagement hall de nuit, une salle de douche avec WC, et en zone arrière une cuisine et une chambre.

(voir précédemment la description de la mise en conformité au niveau +1)

C/ Façade arrière : nous profitons de la régularisation pour rénover la façade.

- Réalisation d'un nouvel enduit de ton blanc cassé afin d'harmoniser l'ensemble de la façade ;

D/ Façade avant : la demande vise à régulariser l'aspect architectural de la façade à rue.

9.a) Régularisation des châssis :

- Remplacement de 6 châssis en façade avant (niveau +1, +2 et combles) par des châssis en **bois de ton brun foncé** (couleur similaire au voisin de droite n°182) **(f). voir image ci-dessous)**, en respectant les divisions d'origines (dimension impostes + petit-bois). Vitrage : double vitrage clair isolant (U = 1.1 w/m².K).

NB : L'imposte supérieur de la porte d'entrée est celui d'origine, la couleur est similaire à celle du voisin n°182 **(Brun foncé)**. **(g). voir image ci-dessous)**

- Démolition de l'allège de la baie à droite au niveau +1 pour revenir à la situation d'origine.

(h). voir image ci-dessous)

9.b) Régularisation de la porte d'entrée :

- Remplacement de la porte d'entrée par une porte en bois de ton brun foncé (couleur similaire au voisin de droite n°182), avec imposte vitré, ferronnerie en fer forgé de ton noir similaire à la situation de droit, avec 4 boîtes aux lettres intégrées.

9.c et d) Régularisation & Modification du contour de la vitrine commerciale et des soupiraux :

Constats :

- L'ensemble du **trumeau A** et la faïence de ton vert **(j)** en dessous du balcon, sont d'origine. **(Voir image ci-dessous Façade actuelle) ;**

- La faïence de ton vert est d'origine, similaire au contour de la vitrine commerciale du n°190.

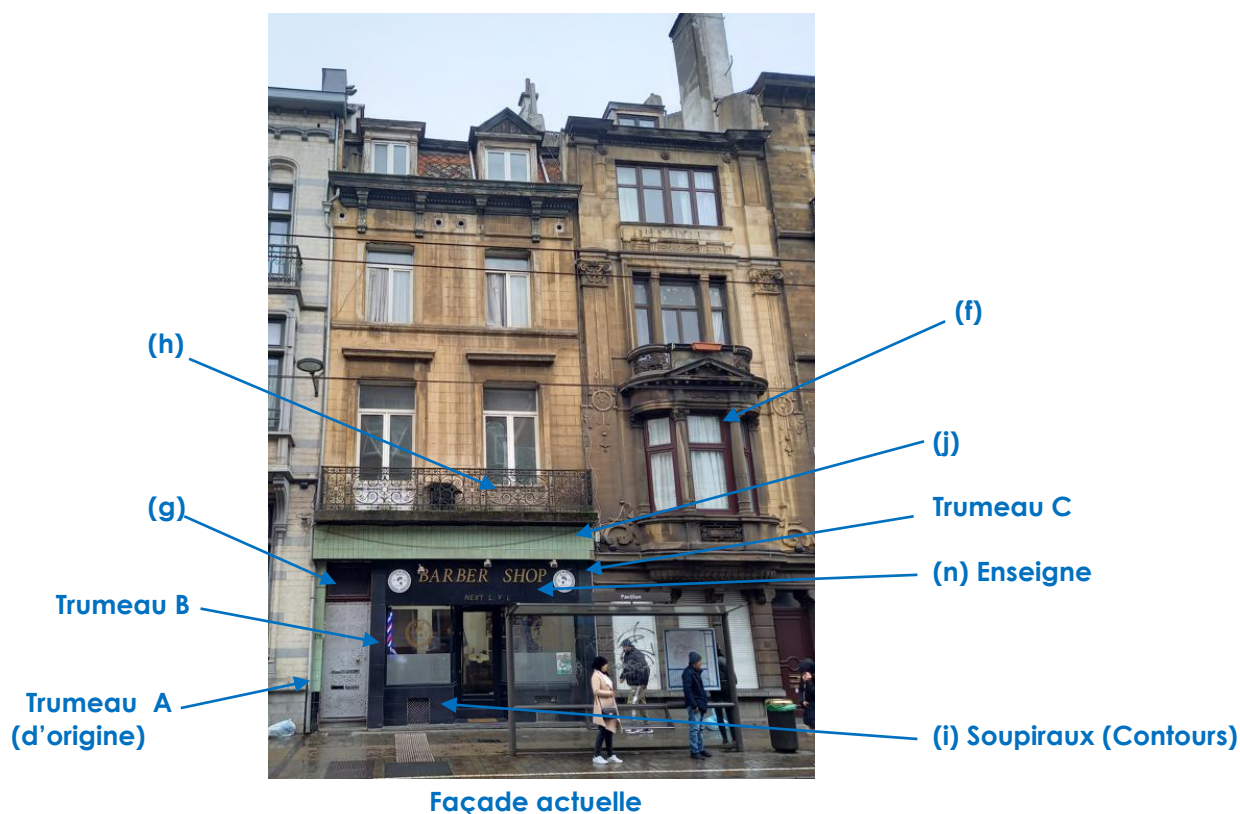
(k). et (m). voir images ci-dessous) ;

*Modifications de l'indice A en couleur verte

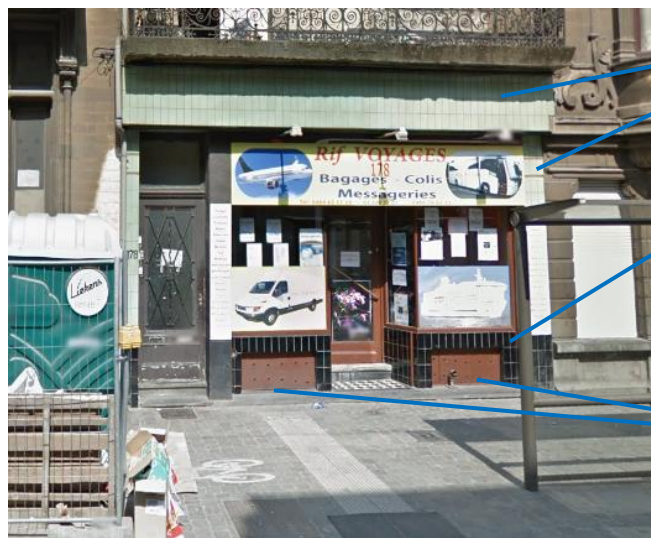
Remarque : En 2013, il y avait encore des éléments de la façade de droit **(m) voir image ci-dessous)**

Remises en pristin état :

- **Les trumeaux :** Remise en pristin état des **trumeaux B et C** en faïence vert et noir, similaire au **trumeau A** ;
- **Les soupiraux :** Remise en pristin état en carreaux de verres comme la situation de droit ;
- **Porte commerce :** La porte d'entrée du commerce est d'origine, la poignée de tirage a été placée sur le côté gauche (verticalement) ;
- **Soubassements :** Les contours des soupiraux actuels **(i). voir image ci-dessous)** seront déposés en situation projetée : Remise en pristin état (dimensions des soupiraux comme en 2013) et de leur contour avec une faïence de ton noir similaire à 2013 **(m) voir image ci-dessous)** ;
- **Imposte supérieur vitré d'origine (en lieu et place de l'enseigne de ton noir) :** L'enseigne de ton noir (« Barber Shop ») **(n). voir image ci-dessous)** sera déposée en situation projetée : Remise en pristin état du vitrage d'origine (vitrage translucide martelé de ton jaune) toujours existant aujourd'hui. **(p). voir image ci-dessous)** ;
- **Châssis vitrine + imposte supérieur :** Remise en pristin état des châssis de la vitrine du commerce : à décaper et peindre de ton brun foncé similaire à la porte d'entrée et châssis des étages.



*Modifications de l'indice A en couleur verte



Faïence verte
d'origine

Faïence noire
d'origine

Dimension
des soupiraux
d'origine

m) Porte d'entrée et éléments de vitrine d'origine (Image Google Street View : Juillet 2013)



Imposte
supérieur vitré
d'origine

p) Vitrage translucide martelé de ton jaune (Photo avril 2025)

***Châssis / Vitrage :**

La demande comprend en zone avant :

- le remplacement de 6 châssis en **bois** de ton brun foncé. Vitrage : Double vitrage clair isolant (1.1w/m2.k.).
- le remplacement de la porte d'entrée (logements) : en bois de ton brun foncé, avec imposte vitré, ferronnerie en fer forgé de ton noir. Vitrage : Double vitrage translucide/sablé isolant (1.1w/m2.k.).

La demande comprend en zone arrière (châssis PVC de ton blanc) Vitrages : Double vitrage clair isolant (1.1w/m2.k.) :

- Le remplacement de 2 châssis (cuisines : niveau +1 et niveau +2) ;
- Agrandissement d'une baie : 1 châssis (pièce de vie : rez-de-chaussée) ;
- Création d'une nouvelle baie : 1 châssis (**cuisine** rez-de-chaussée) ;
- Agrandissement d'une baie : 1 châssis (chambre : niveau +1) ;
- Agrandissement d'une baie : 1 châssis (chambre : niveau +2).

***Ventilation / Extraction :**

D'un point de vue ventilation pour les pièces de vie il est prévu :

- Un système de type C (simple flux) avec amenée d'air naturel au niveau supérieur des châssis type Invisivent et évacuation d'air par extraction mécanique pour les pièces humides.
