

NOTE EXPLICATIVE DE LA DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME PORTANT SUR LE BIEN SIS  
RUE VAN SCHOOR 10 À 1030 SCHAERBEEK

**I. SITUATION PLANOLOGIQUE**

Au PRAS (Plan Régional d'Affectation du Sol), le bien est repris en zone mixte.  
Il ne se situe ni dans le périmètre d'un PPAS ni dans celui d'un éventuel permis de lotir.

**II. HISTORIQUE, SITUATION EXISTANTE DE FAIT ET SITUATION DE DROIT**

II.1

Monsieur Philippe BRASSEUR, ses fils, Messieurs Guillaume BRASSEUR et Lionel BRASSEUR ainsi que la srl « NEXTVIEW » ont acquis le bien sis rue Van Schoor 10 à 1030 Schaerbeek le 22 juin 2010.  
Lors de leur acquisition, le bien se présentait comme suit :

Un immeuble R+3 sis à front de rue composé de 4 unités de logement réparties comme suit :

- Rez-de-chaussée : Un appartement 4 chambre de 48m<sup>2</sup> ;
- 1<sup>er</sup> étage : un appartement 2 chambres de 69m<sup>2</sup> ;
- 2<sup>ème</sup> étage + combles : deux duplex 1 chambre de 40m<sup>2</sup> chacun.

Un immeuble R+2 sis à l'arrière de la parcelle et composé comme suit :

- Rez-de-chaussée : entrepôt;
- 1<sup>er</sup> étage : un appartement 2 chambres de 99m<sup>2</sup> ;
- 2<sup>ème</sup> étage : un appartement 2 chambres de 104m<sup>2</sup>.

Les deux immeubles sont séparés par une cour d'environ 6 mètres de long et comportent ensemble, en situation existante, 6 unités de logement distinctes.

II.2.

En vue de la rénovation de leur bien, les demandeurs ont consulté les archives au sein du service de l'urbanisme de la commune de Schaerbeek.

A cette occasion, il est apparu que la situation de fait dudit bien — héritée lors de la vente — n'était pas conforme à la situation de droit.

Ainsi :

- Pour ce qui concerne le bâtiment avant, il ressort des archives que celui-ci a été construit à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle.  
Depuis lors, aucun permis d'urbanisme n'a été délivré pour ledit bâtiment, à l'exception d'un permis de 1947 mais qui ne concernait que la façade à rue de celui-ci.  
Aussi, compte tenu de cette situation, il apparaît qu'en situation de droit, le bâtiment avant est composé d'une seule unité de logement.
- Concernant le bâtiment arrière, il ressort des archives que ce dernier ne comporte aucune unité de logement mais un atelier au rez-de-chaussée et des bureau/dépôts aux étages en situation de droit.

II.3.

Compte tenu de ce qui précède, Il apparaît que les demandeurs de permis ne sont pas les auteurs de la situation de fait.

Ils entendent, toutefois, obtenir un permis d'urbanisme en bonne et due forme et procéder à quelques aménagements en vue d'augmenter le confort des logements.

### III. LA OBJET DE LA DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME

La demande de permis vise à créer dans les lieux 5 unités de logements (càd, un logement de moins que la situation de faite) et un atelier avec ses bureaux. La répartition est la suivante :

- Configuration général, communs et accès des bâtiments :

- L'accès au bâtiment arrière se fait en passant dans le bâtiment à rue. De ce fait les deux bâtiments se partagent la sortie de secours. La présente demande vise à donner accès au "étages logement" dans le bâtiment arrière par un escalier extérieur donnant sur la cour. Ce changement devrait également garantir une meilleur sécurité en cas d'incendie.
- Un aménagement parking vélo est prévu dans la zone couverte de la cour.
- Son toit sera aménagé en terrasse pour l'appartement du +1 à rue et directement accessible par la chambre. L'actuel couloir de liaison sera affecté en rangement – terrasse couverte
- Le toit du bâtiment arrière a des acrotères de  $\geq 2,30\text{m}$  (anciennement sous toiture – mais celle-ci à été enlevé). De ce fait, il n'y a pas de vue directe sur les propriétés voisines et le toit sera privatisé et accessible pour les 2 appartements de l'immeuble arrière.

- Bâtiment avant :

- Rez-de-chaussée : un appartement 1 chambre de 58 m<sup>2</sup> brut. La cuisine et la SdB sont optimisé par rapport à la situation de fait. Les superficies du séjour, cuisine et chambre respectent les normes d'habitabilité prévues par le RRU ; Les hauteurs (trop bas) dans la cuisine seront adapté grâce à l'élimination du passage (àpd palier escalier) vers le bâtiment arrière.
- 1<sup>er</sup> étage : un appartement 2 chambres de 83m<sup>2</sup> brut. (agrandi par rapport à la situation de faite grâce à l'élimination du passage accès bâtiment arrière. Cuisine ouverte sur séjour; Déplacement de la SdB (douche + bain) – création d'une buanderie - arrière cuisine.
- 2<sup>ème</sup> étage + combes : un duplex 3 chambres de 109 m<sup>2</sup> avec création d'une buanderie - arrière cuisine et 2 SdB.

- Bâtiment arrière :

- Rez-de-chaussée : maintien d'un grand atelier avec espace bureau au 1<sup>o</sup> étage (en duplex) ;
- 1<sup>er</sup> étage partie avant : un studio de 72 m<sup>2</sup> brut avec un grand local stockage - rangement - atelier personel.
- 2<sup>ème</sup> étage : un appartement 3 chambre de 110 m<sup>2</sup> brut.

### IV. DÉROGATIONS ET BON AMÉNAGEMENT DES LIEUX

#### ***III.1. Dérogation à l'article 14, 82, chapitre 5 du Règlement communal d'urbanisme de la commune de Schaerbeek***

La distance minimale de 10 mètres imposée par le RCU entre le bâtiment principal et le bâtiment arrière n'est pas respectée. Cependant, ils'agit d'une situation préexistante, il n'y a donc pas lieu de demander une dérogation pour ce point.

De plus, les deux logements sis en intérieur d'îlot sont séparés du bâtiment à front de rue par une cour d'environ 6 mètres de long ; ce qui constitue une distance suffisante pour conférer auxdits logements un agrément certain.

Par ailleurs, le bâtiment en intérieur d'îlot présente un beau volume et une typologie qui justifie la création de logement, notamment, en ce qu'il permet d'y prévoir un grand logement de 3 chambres.

Enfin, l'intégralité de l'îlot concerné comporte de nombreuses constructions intérieures affectées à du logement.

### **III.2. Dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme**

Aucune dérogation au RRU n'est demandée.

### **III.3. Quant au bon aménagement des lieux**

Le projet prévoit la réalisation de 5 logements de typologie différente dont 2 grands logements de 3 chambres. Cette diversité de logements doit pouvoir être accueillie favorablement.

Des locaux communs sont créés au sous-sol et un espace vélos est prévu dans la cour existante.

L'atelier en intérieur d'îlot est maintenu ; ce qui permet de rencontrer l'affectation mixte de la zone au Plan Régional d'Affectation du Sol.

Enfin, rappelons également que les demandeurs entendent régulariser le bien qu'ils ont acheté tel quel. Ceci étant, en vue d'éviter une trop forte densité et de manière à créer des logements agréables, ils ont supprimé une unité de logement par rapport à la situation de fait existante.