NOTE EXPLICATIVE

DOSSIER : 2504_Van Camp

Transformation et rénovation d'un immeuble à appartements

Rue Joseph Van Camp 33, Schaerbeek
Cadastre : A519n3

Monsieur Riadh Raouagi

03/06/2026

Le bien concerné est un immeuble de rapport sis 33, rue Joseph Van Camp à 1030 Schaerbeek.

Lors de l'introduction de la présente demande de permis d'urbanisme, l'immeuble était repris aux renseignements urbanistiques comme comprenant deux unités de logement. Une demande de reconnaissance de l'organisation historique du bâtiment en quatre logements distincts a dès lors été introduite auprès du service compétent.

À l'appui de cette demande, différents éléments ont été transmis, notamment les historiques d'occupation, les historiques des compteurs de gaz et d'électricité ainsi que les plans de la situation existante.

Par courriel du 20 mai 2026, le service Gestion et Analyse des Ressources Documentaires de la commune de Schaerbeek a confirmé la reconnaissance de quatre logements licites au sein du bâtiment, à raison d'un logement par niveau du rez-de-chaussée au troisième étage.

La présente demande de permis d'urbanisme porte dès lors sur la rénovation complète de cet immeuble comprenant quatre logements reconnus, ainsi que sur les transformations décrites ci-après.

L'immeuble présente actuellement en façade arrière une configuration hétérogène composée de volumes en demi-niveaux abritant d'anciennes toilettes extérieures aux logements. Ces annexes, aujourd'hui obsolètes, peu fonctionnelles et incohérentes par rapport à l'organisation générale du bâtiment, nuisent à la qualité architecturale de l'ensemble.

Le projet prévoit la démolition complète de ces volumes existants. Leur suppression permettra de rationaliser la volumétrie arrière, d'unifier la composition architecturale sur l'ensemble des niveaux et de créer des espaces de stockage privatifs pour chaque logement, pouvant également être utilisés comme buanderies.

Cette intervention n'entraîne aucune augmentation du gabarit existant. La hauteur du bâtiment est strictement maintenue et aucune extension verticale n'est sollicitée.

Le projet prévoit également une restructuration intérieure complète afin d'améliorer la qualité d'usage des logements existants et de répondre aux standards actuels de confort, d'habitabilité et de performance énergétique.

Le logement du rez-de-chaussée a fait l'objet d'une organisation spécifique afin de répondre au mieux aux contraintes du bâtiment et d'offrir une meilleure qualité d'usage aux futurs occupants.

Plutôt que de positionner la chambre au niveau du sous-sol, ce qui aurait impliqué un accès direct à la cour depuis l'espace de nuit, il a été choisi d'organiser le logement différemment en répartissant les espaces de vie sur deux niveaux.

Ainsi, le salon ainsi que la chambre sont aménagés au rez-de-chaussée. La chambre est implantée en façade arrière afin de bénéficier d'un environnement plus calme et moins exposé aux nuisances sonores de la rue. Le niveau inférieur accueille quant à lui la salle à manger, la cuisine ainsi que les espaces de service, avec un accès direct à la cour extérieure.

Cette organisation permet de préserver la qualité de l'espace nuit tout en offrant une relation directe et naturelle entre les espaces de vie quotidiens et l'espace extérieur. Elle permet également une utilisation plus rationnelle des surfaces disponibles et une meilleure qualité d'habitation que l'implantation d'une chambre en sous-sol.

Les premier et deuxième étages accueilleront chacun un studio organisé de manière similaire afin d'assurer une cohérence distributive verticale et une rationalité constructive.

Les troisième et quatrième niveaux formeront un duplex comprenant deux chambres.

Cette répartition permet d'offrir une diversité typologique composée de deux studios, d'un appartement une chambre et d'un duplex deux chambres, répondant à différents profils d'occupants et favorisant une mixité résidentielle équilibrée.

L'ensemble des logements a été conçu afin d'offrir des espaces fonctionnels, correctement ventilés, isolés et conformes aux exigences actuelles en matière de qualité de logement.

Suite aux échanges intervenus dans le cadre de l'analyse du dossier, certaines adaptations mineures ont également été apportées aux plans afin de clarifier certains éléments techniques. La hauteur sous plafond du niveau sous-sol a notamment été corrigée suite à une erreur de cotation graphique liée au logiciel de dessin utilisé. Cette correction ne modifie en rien la situation projetée et vise uniquement à refléter fidèlement les dimensions réellement relevées sur place.

Par ailleurs, les dimensions des fenêtres de toit de la chambre arrière du dernier niveau ont été adaptées afin de garantir le respect des exigences réglementaires en matière de surface nette éclairante prévues par le Règlement Régional d'Urbanisme et d'assurer un niveau de confort optimal pour les futurs occupants.

En façade avant, l'intervention vise à améliorer l'éclairement naturel des espaces sous toiture tout en respectant la composition architecturale existante.

Deux petites lucarnes sont actuellement présentes en situation de fait. Compte tenu de la surface éclairante insuffisante des baies existantes, le projet prévoit leur regroupement en une seule lucarne plus large permettant d'améliorer significativement l'apport de lumière naturelle.

La hauteur de la lucarne est maintenue identique à la situation existante et sa largeur respecte les prescriptions urbanistiques applicables en restant inférieure aux deux tiers de la largeur de façade.

Cette intervention améliore le confort intérieur tout en préservant l'équilibre architectural du bâtiment.

En façade arrière, le projet propose une composition plus homogène et plus cohérente. Les nouveaux volumes sont conçus selon un langage architectural unifié permettant une meilleure lecture de l'ensemble du bâtiment et une amélioration significative de la qualité architecturale des façades arrière.

Le gabarit général du bâtiment est maintenu et aucune augmentation volumétrique significative n'est sollicitée.

Le projet prévoit également différents travaux structurels nécessaires à la rénovation complète de l'immeuble et à son adaptation aux exigences contemporaines de stabilité, de sécurité et de confort.

En conclusion, la présente demande de permis d'urbanisme vise à réhabiliter intégralement un immeuble comprenant quatre logements désormais reconnus comme licites, à améliorer la qualité architecturale du bâtiment, à moderniser les logements existants et à offrir un cadre de vie qualitatif, durable et conforme aux réglementations actuellement en vigueur.

Le projet contribue à la valorisation du patrimoine bâti existant tout en améliorant son intégration dans le tissu urbain schaerbeekois.

Bruxelles, le 03/06/2026,

Pereira Cosme Freddy
Architecte,

Riadh Raouagi
Demandeur