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

01/03/2026

Le bien concerné est un immeuble de rapport sis 33, rue Joseph Van Camp à 1030 Schaerbeek. Selon les archives du service de l'Urbanisme, l'immeuble est officiellement enregistré comme comprenant deux unités de logement. Toutefois, plusieurs éléments objectifs démontrent qu'il est organisé en quatre unités depuis de nombreuses décennies. Des documents attestent en effet de la présence de quatre compteurs de gaz et de quatre compteurs d'électricité installés dès 1970 et remplacés en 1993, ce qui confirme l'existence d'une division fonctionnelle ancienne du bâtiment. En ce qui concerne l'alimentation en eau, celle-ci a toujours été assurée par un compteur général avec répartition interne par étage, configuration couramment rencontrée dans les immeubles subdivisés. Malgré les démarches entreprises auprès du service Population, il n'a pas été possible d'obtenir des informations nominatives en raison des règles actuelles relatives à la protection de la vie privée. Les anciens propriétaires confirment néanmoins que l'immeuble comportait bien quatre logements. L'ensemble de ces éléments concordants atteste d'une situation de fait établie de longue date. La présente demande vise dès lors à régulariser cette organisation existante et à mettre l'immeuble en conformité urbanistique en reconnaissant officiellement quatre logements, tout en procédant à une rénovation complète permettant d'offrir des logements qualitatifs, confortables et conformes aux réglementations en vigueur.

L'immeuble présente en façade arrière une configuration hétérogène composée de volumes en demi-niveau abritant d'anciennes toilettes extérieures aux logements. Ces annexes, aujourd'hui obsolètes, peu fonctionnelles et incohérentes par rapport à l'organisation des étages, nuisent à la lisibilité 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 sur l'ensemble des niveaux et de créer des locaux de stockage privatifs pour chaque logement, pouvant également être utilisés comme buanderies. Cette intervention n'entraîne aucune augmentation du gabarit existant : la hauteur actuelle du bâtiment est strictement maintenue et aucune extension verticale n'est sollicitée.

Le projet prévoit une restructuration complète de l'intérieur afin de créer quatre unités modernes, conformes et harmonieusement réparties dans l'immeuble. Le rez-de-chaussée et le sous-sol accueilleront un appartement en duplex comprenant une chambre et un bureau, bénéficiant d'un accès direct à la cour extérieure ainsi qu'à un espace de stockage privatif. Les premier et deuxième étages accueilleront chacun un studio lumineux, organisés de manière identique afin d'assurer une cohérence distributive verticale et une rationalité constructive. Les troisième et quatrième étages formeront un duplex comprenant deux chambres. Cette répartition permet d'assurer une diversité typologique

composée de studios, d'un appartement une chambre avec bureau et d'un duplex deux chambres, répondant à différents profils d'occupants et contribuant à une mixité résidentielle équilibrée en cohérence avec les objectifs communaux en matière de qualité du logement.

L'ensemble des logements est conçu pour offrir des espaces fonctionnels, correctement isolés, ventilés et répondant aux standards actuels de confort. En façade avant, l'intervention vise à améliorer la qualité d'éclairement naturel 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 de regrouper ces deux lucarnes en une seule ouverture plus large afin d'augmenter la surface d'éclairage naturel et de respecter la réglementation en vigueur. La hauteur de la lucarne reste strictement identique à l'existant et la largeur est définie de manière à ne pas dépasser les deux tiers de la largeur de la façade, conformément aux prescriptions applicables. Cette intervention permet d'améliorer significativement le confort intérieur tout en maintenant l'équilibre et la lecture architecturale du bâtiment.

En façade arrière, le projet propose une expression plus contemporaine et cohérente. Les nouveaux volumes sont conçus de manière homogène sur tous les niveaux, permettant une composition plus lisible et une amélioration significative de la qualité architecturale de l'arrière du bâtiment, tout en répondant aux besoins fonctionnels des futurs occupants. Le gabarit existant est strictement maintenu et aucune augmentation volumétrique n'est sollicitée.

En conclusion, la présente demande de permis d'urbanisme vise à régulariser une situation existante de longue date, à réhabiliter intégralement un immeuble ancien et à officialiser quatre logements cohérents et qualitatifs. Le projet améliore la lisibilité architecturale du bâtiment, renforce son intégration urbanistique et offre un cadre de vie moderne, fonctionnel et durable aux futurs occupants, tout en respectant les réglementations en vigueur et en contribuant à la valorisation du tissu urbain schaerbeekois.

Bruxelles, le 01/03/2026,

Pereira Cosme Freddy
Architecte,

Riadh Raouagi
Demandeur