



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

**Bruxelles Urbanisme et Patrimoine**

Direction de l'Urbanisme  
**Madame Bety Waknine**  
**Directrice Générale**

Direction du Patrimoine Culturel  
**Monsieur Thierry Wauters**  
**Directeur**

Mont des Arts, 10-13  
B - 1000 BRUXELLES

Réf. DPC : 2264-0081/17/2022-204PR (corr. DPC : Caroline Criquillon)

Réf. NOVA : 15/PFU/1841515 (corr. DU : Marie-Zoé Van Haepere)

Réf. CRMS : AA/KD/SBK20163\_698\_PUN\_Noyer\_282

Bruxelles, le 31/10/2022

Annexe : //

Objet : SCHAERBEEK. Rue du Noyer 282 - 282B

Demande de permis unique portant sur la régularisation de 2 unités de logement au sein d'une copropriété (au lieu de 1 unité de logement stipulé dans la situation de droit), régularisation de l'unité de logement (appartement 2-11B) en un appartement 2 chambres, transformer et régulariser l'unité de logement (appartement 2-11C) en un studio.

**Avis conforme de la CRMS**

Madame la Directrice, Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 12/10/2022, nous vous communiquons *l'avis conforme favorable* émis par notre Assemblée en sa séance du 19/10/2022.

Étendue de la protection

L'arrêté du Gouvernement du 19/04/2007 classe comme monument, en raison de leur intérêt historique, artistique et esthétique, certaines parties de l'immeuble à appartements à savoir :

- Les façades, la toiture et les structures intérieures du bâtiment (Blocs 1 et 2)
- Les façades et la toiture des garages (Bloc 3)
- Le hall d'entrée, la cage d'escalier en ce compris l'ascenseur, le bureau du concierge et la salle d'attente au rez-de-chaussée ainsi que la salle de réunion de l'entresol du Bloc 1
- Les halls d'entrée et les cages d'escalier du Bloc 2
- Le jardin et le chemin d'accès

Historique et description du bien

*Vaste immeuble à appartements de style Art Déco, conçu par l'architecte Marcel Peeters pour les promoteurs Lucien Kaisin et son fils Gérard, 1930-1934.*

*Suite à plusieurs avant-projets à partir de 1929, une autorisation de principe est délivrée en 1930, pour une construction prévue en deux temps. L'autorisation de bâtir le bloc I, à front de rue, est délivrée en 1931; celle du bloc II, qui comprend deux unités de logements, l'est en 1934. En 1930, seuls dix étages étaient prévus pour l'ensemble, au-dessus du rez-de-chaussée et d'un entresol. Un onzième étage est dessiné l'année suivante. En 1932 est conçu le projet définitif du bloc II, l'unité de droite étant dotée de*

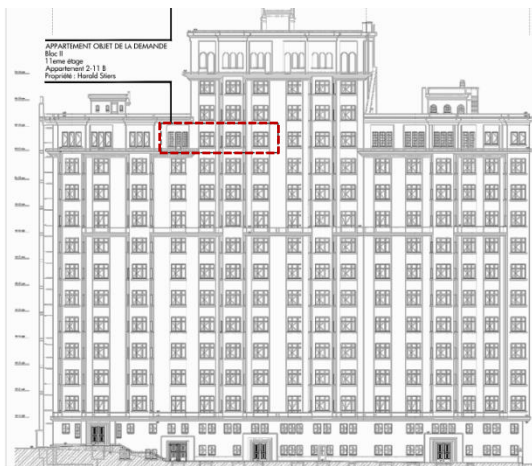
1/3

trois étages supplémentaires. La première pierre de ce bloc, intégrée dans le soubassement, porte l'inscription «P. F. / 3 mars / 1934»; il est achevé en décembre de la même année.

L'ensemble forme un bâtiment de plan en U, implanté perpendiculairement à la rue, à front de celle-ci, et bordé à gauche d'une allée et d'un jardin.

(...) extrait de <https://monument.heritage.brussels/fr/buildings/20914>

## Analyse de la demande



La demande porte sur la régularisation de la division d'une unité de logement au 11<sup>ème</sup> étage du Bloc II des Pavillons français (situation de droit « notarial », divergeant dès l'origine des plans de construction) en deux unités de logements (situation de fait).

Sur les plans de construction, on note que le 11<sup>ème</sup> étage du bloc II devait être divisé en 3 appartements (11B, 11C et 11D). Mais, dans les faits, cette configuration ne fut jamais réalisée. Selon les actes notariés et la situation de droit, on recense deux appartements : 11 B et 11 D (l'appartement 11C ne fut en effet pas conçu comme une unité séparée mais comme partie intégrante de l'appartement 11B, soit un grand appartement de 181,55 m<sup>2</sup>). L'appartement 11B fut, par la suite et dans la situation de fait, divisé en deux unités de logement : 11 B et 11C. Cette dernière situation, de fait, avec trois unités de logement distinctes (11B, 11C et 11D), proche de la situation sur les plans de construction, est demandée à la régularisation.

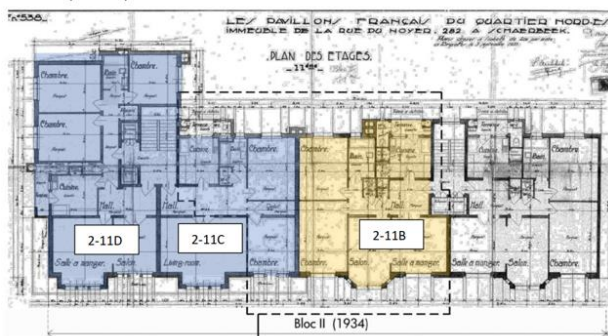
fut, par la suite et dans la situation de fait, divisé en deux unités de logement : 11 B et 11C. Cette dernière situation, de fait, avec trois unités de logement distinctes (11B, 11C et 11D), proche de la situation sur les plans de construction, est demandée à la régularisation.

La demande porte également sur le réaménagement de l'appartement 11C. Il s'agit d'une nouvelle proposition d'aménagement, revue en fonction des remarques qui avaient été émises à l'encontre du projet de réaménagement précédent.

- **Plan de situation de droit :**

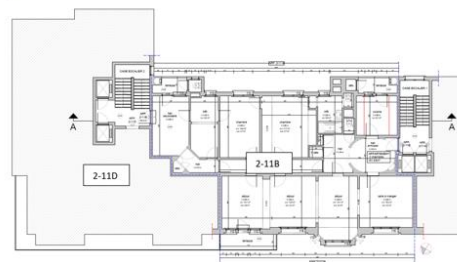
Plan de l'époque de la construction 1934 .

Sur ce plan nous constatons que l'étage 11 du Bloc 2 est divisé en 3 appartements 2-11B, 2-11C, 2-11D



- **Plan de situation de droit Notarial :**

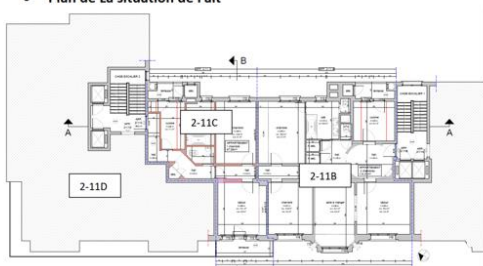
La construction d'époque est différente de la représentation sur le plan de 1934. Selon l'acte Notariale l'appartement 2-11C n'est pas une unité séparée et les superficies de cet appartement centrale sont réparties entre l'appartement 2-11B à Droite et l'appartement 2-11D à gauche.



- **Plan de la situation projetée.**

La situation projetée ne change pas les murs de séparation structurelles entre les appartements que l'on retrouve dans la situation de fait.

- **Plan de la situation de Fait**




## Avis

La CRMS rend un avis favorable pour la régularisation de la division du logement 11B en deux logements distincts 11B et 11C car cette partition effective renvoie à celle qui était prévue sur plan d'origine et qu'elle n'a en rien été impactante pour le patrimoine : étant donné que le grand appartement disposait de deux entrées respectivement accessibles par les cages d'escalier 2 et 3 ; le 2e logement créé disposait déjà d'emblée d'un accès propre. Il fut seulement nécessaire de construire une cloison de séparation entre les deux unités de logement, au milieu du couloir séparant autrefois les chambres des pièces de vie. Des cloisons furent, en outre, ajoutées dans l'appartement 11C pour créer une cuisine et aménager une toilette séparée de la salle de bains.

La demande actuelle de réaménagement intérieur de cet appartement 11C s'avère nettement plus qualitative que dans le projet précédent. Le projet ne nécessite qu'un remodelage du cloisonnement des pièces et n'impacte pas les structures classées, excepté en ce qui concerne l'agrandissement conséquent de la baie séparant le living de la chambre. La CRMS ne s'oppose toutefois pas à cette intervention qui ne fait pas totalement disparaître la baie (on en conserve la perception) et permet d'améliorer la fluidité spatiale du studio.

Veillez agréer, Madame La Directrice, Monsieur le Directeur, l'expression de nos sentiments distingués.

  
A. AUTENNE  
Secrétaire

  
C. FRISQUE  
Président

c.c. à : [mzvanhaeperen@urban.brussels](mailto:mzvanhaeperen@urban.brussels) ; [grobert@urban.brussels](mailto:grobert@urban.brussels) ; [ccriquilion@urban.brussels](mailto:ccriquilion@urban.brussels) ; [jvandersmissen@urban.brussels](mailto:jvandersmissen@urban.brussels) ; [restauration@urban.brussels](mailto:restauration@urban.brussels) ; [avis.advies@urban.brussels](mailto:avis.advies@urban.brussels) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels) ; [espacepublic@urban.brussels](mailto:espacepublic@urban.brussels)