

GM

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction de l'Urbanisme

Monsieur Thibaut Jossart

Directeur

Direction du Patrimoine Culturel

Monsieur Thierry Wauters

Directeur

Mont des Arts, 10-13

B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 04/03/2026

N/Réf. : SBK30014_755_PUN
Gest. : KD/BC
V/Réf. : 2264-0059/05/2026-046PU
Corr DPC: Bruno CAMPANELLA
NOVA : 15/PFU/2013866
Corr DU: Inge VAN DEN CRUYCE
Fatou EKILA

SCHAERBEEK. Rue d'Hoogvorst 2, 8 et 14 / angle rue d'Aerschot
(= platane hybride (*Platanus x hispanica*) inscrit sur la liste de
sauvegarde par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de
Bruxelles-Capitale en date du 14/04/2016)

PERMIS UNIQUE : rénover et construire un équipement
comprenant une crèche, des bureaux pour l'ASBL de gestion des
crèches de Schaerbeek et un projet en agriculture urbaine au
niveau sous-sol

Demande de BUP – DPC / BUP – DU du 02/02/2022

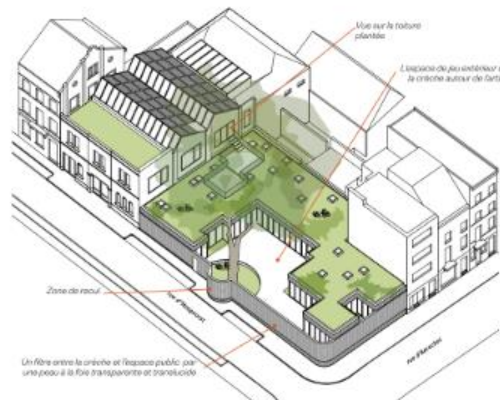
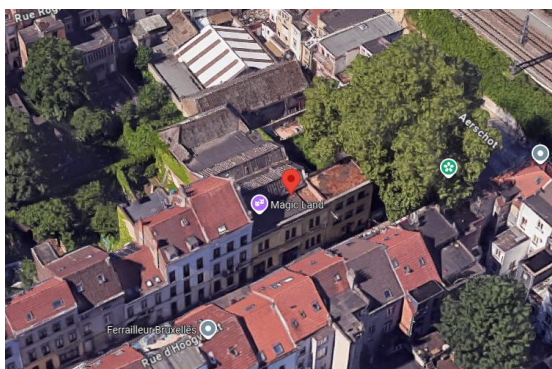
Avis de la CRMS

Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre courrier du 02/02/2026, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous conditions*** émis par notre Assemblée en sa séance du 25/02/2026, concernant la demande sous rubrique.



Localisation © Brugis et vues de la situation actuelle de la parcelle © Google maps



Vue aérienne de la parcelle © Google maps et axonométrie projetée (extrait du dossier)

CONTEXTE PATRIMONIAL

Le platane (*Platanus x hispanica*) situé 2 rue d'Hoogvorst à Schaerbeek est inscrit sur la liste de sauvegarde par l'arrêté du 13/02/2003. Les bâtiments concernés par le projet étaient à l'origine un ancien magasin de fers au n°14 (arch. A. Struyven, 1907), annexé d'une écurie en font de parcelle et de bureaux attenants au n°8 (1921, rehaussé en 1953). Cet ensemble est repris à l'Inventaire légal du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale¹.



Vues aériennes en 1953 et aujourd'hui © Brugis.

En jaune : platane à feuilles d'érable (n°2, rue d'Hoogvorst), en rouge : bureaux (n°8), en bleu : magasin (n°14), en vert : anciennes écuries (n°14)

La plantation du platane date de la construction du magasin du n°8 en 1921. Dans les années 1980, certains volumes (dont l'hôtel de maître au n°2) sont rasés mais les sous-sols ont été laissés en place. Une cave ancienne voûtée serait encore présente. Les autres caves ont été remblayées avec les déchets de démolition puis couverts par des dalles en béton, contrairement à une cour près de l'arbre qui est mêlée de terres et de briquillons. Des sondages réalisés en automne 2025 ont montré que les racines de l'arbre se sont développées dans les remblais et se sont étendues sur toute la parcelle et vers la voirie.

Le platane a également poursuivi sa croissance en hauteur, en largeur de houppier et de tronc (circonférence de 502cm en 2024). Son état sanitaire actuel est bon.

Les bâtiments concernés par le projet ont fait l'objet d'un rapport patrimonial rédigé par la DPC en 2022. Ce rapport met en avant les qualités patrimoniales intrinsèques de l'ancien magasin de fers et des anciennes écuries en recommandant tout projet à les conserver. Le n°8 présente un intérêt moindre.

Pour rappel, la CRMS s'est prononcée à deux reprises en défaveur d'un projet sur la parcelle en question visant la construction d'un immeuble de logements avec un commerce au rez-de-chaussée (voir avis du 21/02/2018² et du 15/05/2019³). Par la suite, deux permis d'urbanisme dispensés d'avis de la CRMS ont été délivrés pour les travaux relatifs au démontage du mur en blocs et remplacement par une grille (2023 – 15PFU1913158) et à des sondages du sol (2025 – 15PFU1971383).

¹ https://monument.heritage.brussels/fr/Schaerbeek/Rue_d_Hoogvorst/8/23179

² https://crms.brussels/sites/default/files/avis/617/SBK30014_617_ruedHoogvorst_0.pdf

³ https://crms.brussels/sites/default/files/avis/638/SBK30014_638_Hoogvorst_2_4_1.pdf

PROJET



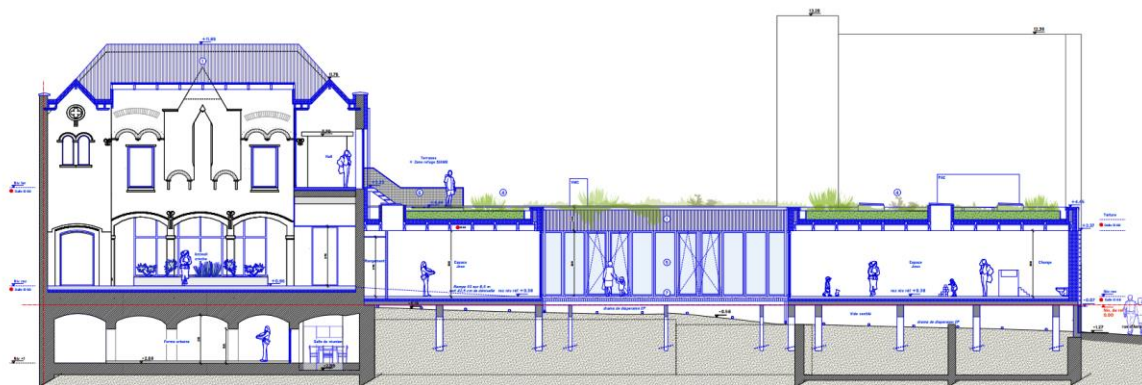
*Elévation d'origine du n°14, rue d'Hoogvorst (© Archives de Schaerbeek 19070801 PLU)
et vues actuelles (© Google maps)*



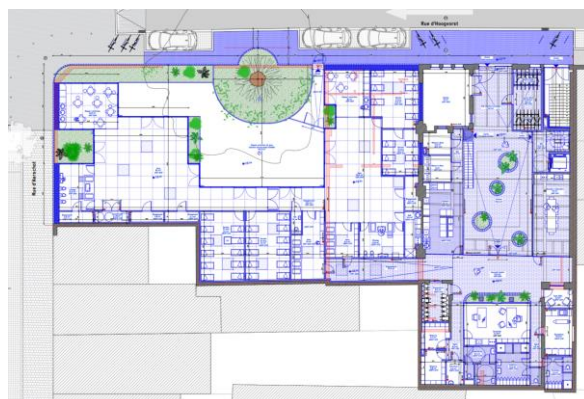
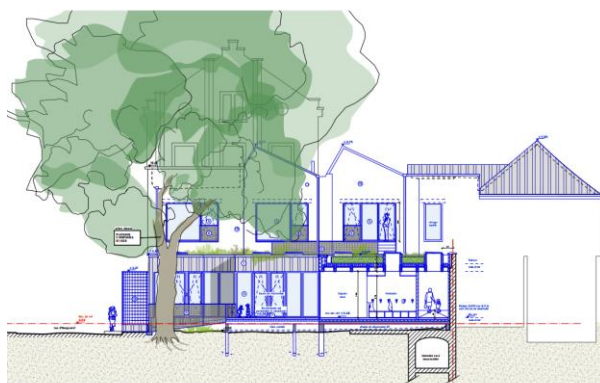
Elévations existantes et projetées de la rue d'Hoogvorst (extraits du dossier)

Le projet vise à construire une crèche et des bureaux pour l'ASBL de gestion des crèches de Schaerbeek ainsi qu'à entreprendre un projet en agriculture urbaine au niveau sous-sol (champignonnière). Il prévoit de conserver et de rénover les éléments bâtis de valeur du n°14 et de démolir le bâtiment du n°8, une partie des constructions intérieures du n°14 et le mur d'enceinte entourant la friche du n°2. Les sous-sols du n° 2 seraient laissés en place pour ne pas dégrader les racines du platane qui s'y sont déjà développées.

Des techniques constructives adaptées sont proposées pour assurer la conservation du platane et ne pas porter atteinte à son système racinaire.



Situation projetée de la coupe AA' (extrait du dossier)



Situation projetée de la coupe BB' et du plan du rez-de-chaussée (extraits du dossier)

Sur la surface des n^{os} 8 et 2, les locaux seraient construits en ossature bois sur pieux, enfoncés dans les remblais. L'emprise de ces locaux serait quasi égale à celle des anciens bâtiments, en prenant appui sur leurs fondations. Seul un couloir de jonction (sur pieux) est ajouté à cette surface (trait rouge sur l'extrait de plan ci-dessus). La cour serait surélevée pour ne pas perturber le sol. Côté rue, le projet prévoit le démontage du trottoir actuellement déformé par les racines de l'arbre et la création d'un bac sans fondations pour permettre au mur droit (reliant l'angle des voiries et la façade du n°14) de tourner autour du tronc.

AVIS DE LA CRMS

Concernant l'arbre qui est protégé et qui participe actuellement pleinement au paysage urbain du quartier, le demandeur propose diverses mesures pour éviter que le projet ne lui porte atteinte, comme l'implantation des nouveaux locaux sur l'emprise des bâtiments anciens démolis et leur surélévation sur pieux pour laisser respirer la terre et mettre un système de drainage. La démolition du n°8 dégage en outre de l'espace pour laisser se développer la couronne de l'arbre (aucune demande de coupe de branche n'est prévue). Une toiture plate végétalisée est prévue avec des espèces dont les besoins tiennent compte de la présence du houpplier en surplomb.

Au niveau du sol, la zone proche de l'arbre reste inchangée et non couverte, hormis quelques plantations. En revanche, le projet prévoit de couvrir les anciens sous-sols remblayés colonisés par les racines et les plaques en béton seraient maintenues en partie en place.

Compte tenu de l'évolution de la parcelle et de l'état actuel du terrain, la construction d'un équipement public à cet endroit devrait par ailleurs contribuer à améliorer la situation existante du quartier. Du point de vue architectural, le projet table sur une conservation et rénovation/mise en valeur des bâtiments qui présentent encore des qualités patrimoniales, ce qui est positif (volume du magasin, toitures en shed, façade des écuries en intérieur d'îlot, etc.).

Par conséquent, compte tenu des précautions prises pour préserver l'arbre, la CRMS émet un avis conforme favorable sur le projet à condition de respecter strictement la série de mesures décrites ci-dessous pour garantir la survie de l'arbre protégé :

- ***Assurer la perméabilité maximale de la cour avec des revêtements de sol appropriés ;***
- ***Joindre au dossier un plan indiquant de manière précise l'implantation des pieux projetés sous les nouvelles constructions ;***
- ***Revoir le modèle de la clôture de la parcelle et privilégier une structure à la fois légère et « étanche » au public plutôt qu'un mur en briques de verre sur un socle en béton particulièrement pesant sur les racines de l'arbre présentes à cet endroit ;***
- ***Associer la DPC à la rédaction du CSC pour tous les postes ayant un impact sur le platane (travaux de démolition, terrassements, pose des pieux, organisation du chantier, etc.) ;***
- ***Inclure dans l'organisation du chantier un Tree Manager (Arboriste certifié ETW ou ETT) qui assurera que chaque étape des travaux soit mise en œuvre dans le respect des mesures de protections de l'arbre ;***
- ***Les zones de stockage, cabanes de chantier et dépôts de véhicules seront à organiser en voirie, en dehors du site inscrit sur la liste de sauvegarde, y compris côté voirie ;***
- ***Le périmètre de protection ne peut être démonté qu'en fin de chantier. Durant la réalisation des phases constructives, aucun dépôt ou terrassement ne peut être envisagé dans l'espace protégé ;***
- ***La circulation des engins dans le site est limitée à 3.5T charge comprise (mini pelles, dumpers). Toute circulation d'engin plus lourd devra se faire sur des plaques de répartition des charges métalliques. Si le sol doit préalablement être mis à niveau, cela sera réalisé par l'apport de BRF uniquement ;***
- ***Les travaux de démontage du muret et du trottoir, dans l'espace public, devront être réalisés avant le prolongement du périmètre de protection, en début de chantier, et ce, au minimum, sous la supervision du Tree Manager ;***
- ***Pour l'installation des citernes et réseaux (eau) qui nécessiteraient un terrassement, faire valider préalablement par la DPC les tracés exacts et techniques mises en œuvre avec l'objectif de ne pas couper de racine ;***
- ***Limiter la végétalisation du pied de l'arbre à un semis et à la gestion des repousses naturelles, pour ne pas impliquer de travail de sol ;***
- ***De manière à pouvoir s'assurer sur le long terme que les conditions de sol restent favorables, prévoir une série de points d'accès vers le vide sous les bâtiments pour pouvoir vérifier l'humidité du sol et intervenir au besoin sur les drains. De ce point de vue, un maximum de surfaces d'espace vert entre les bâtiments et le mur d'enceinte sont importantes ;***
- ***Prévoir des accès techniques vers le sol sous les pavillons de la crèche pour vérifier les conditions de croissance des racines sur le long terme (fonctionnement des drains, vie du 'sol').***

La Commission demande à la DPC d'assurer un suivi du chantier afin de vérifier que toutes ces mesures soient respectées/mises en œuvre.

Veuillez agréer, Messieurs les Directeurs, l'expression de nos sentiments distingués.


G. MEYERROOTS
Secrétaire adjointe


S. VAN ACKER
Président

c.c. à : bcampanella@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; avis.advises@urban.brussels ; crms@urban.brussels