

NOTE EXPLICATIVE

Bruxelles, 16/06/2025

Projet : 113-115 Rue Vanderschrick à 1060 SAINT-GILLES

Demandeur :

LOCALISATION

Le bien est situé 113-115 Rue Vanderschrick à 1060 SAINT-GILLES et comprend un immeuble de logements.



SITUATION DE DROIT

Conformément aux renseignements urbanistiques disponibles, la situation licite de l'immeuble est établie comme suit :

« - La destination urbanistique licite de ce bien : 1 logement au rez-de-chaussée, 1 logement à l'entresol (rez-de-chaussé / 1^{er} étage), 1 logement au 1^{er} étage, 1 logement au 2^{ème} étage, mansardes et grenier sous les combles ;

- S'il s'agit d'un immeuble, le nombre de logements qui peuvent être considérés comme réguliers pour ce bien s'élève à 4 et sont répartis comme indiqué ci-dessus ; »

L'analyse des plans d'archives révèle que le bien se compose d'un bâtiment principal en façade avant, de type maison bruxelloise mitoyenne, prolongé par plusieurs annexes en intérieur d'îlot. Ces annexes comprennent :

- Un volume en intérieur d'îlot, mitoyen à droite, développé sur rez-de-chaussée + 1 niveau, tel qu'autorisé par le permis d'urbanisme délivré en 1909 ;
- Divers espaces accessoires au rez-de-chaussée, implantés dans la cour, affectés à des fonctions de buanderie, sanitaires et rangement (permis de 1923) ;
- Un volume en saillie sur la façade arrière, comprenant des sanitaires sur les paliers, apparaissant dans les permis délivrés en 1909 et 1936.

Le bien est repris à l'inventaire légal du patrimoine de la Région de Bruxelles-Capitale.

SITUATION DE FAIT

L'affectation effective du bien comprend actuellement 19 unités de logement, principalement des studios, réparties du rez-de-chaussée jusqu'aux combles du bâtiment principal, ainsi que dans l'annexe arrière. Cette situation de fait est mentionnée dans le dernier extrait des renseignements urbanistiques, à titre de remarque formulée lors de la demande introduite le 28/09/2022. Par ailleurs, un constat d'infraction établi par le service de l'urbanisme en 2005 faisait déjà état de la présence de 18 logements au sein de l'immeuble.

Des écarts entre la situation existante et la situation de droit sont également observés au niveau du volume bâti :

- Les châssis en façade avant ont été remplacés par des châssis en PVC blanc. D'après les mentions figurant sur les châssis, leur installation remonte à l'année 2000 ;
- La toiture présente actuellement sept lucarnes : quatre en façade avant et trois en façade arrière. Selon les vues aériennes disponibles via la plateforme régionale BruGIS, ces ouvertures étaient déjà visibles en 1971 ;
- L'annexe en intérieur d'îlot s'élève à une hauteur de rez-de-chaussée + 2 niveaux. Les vues aériennes indiquent la présence du toit plat de cette annexe depuis au moins 1996 ;
- La cour a fait l'objet d'une division entre les numéros 117 et 113-115, sans qu'il soit possible de déterminer avec précision la date de cette modification.



À ce jour, le bien est inoccupé et se trouve dans un état avancé de dégradation.

OBJET DE LA DEMANDE

La présente demande de permis d'urbanisme a pour objet les interventions suivantes :

- 1) La régularisation et la modification du nombre d'unités de logement, afin d'établir un total de sept appartements ;
- 2) La création de six lucarnes, dont quatre en façade avant (rue) et deux en façade arrière ;
- 3) La modification volumétrique et fonctionnelle de l'annexe située en intérieur d'îlot ;
- 4) La démolition de l'annexe arrière accueillant les sanitaires en saillie sur les paliers ;
- 5) La démolition des annexes implantées au rez-de-chaussée, en vue de l'aménagement d'un jardin en intérieur d'îlot ;
- 6) La réalisation de travaux d'aménagement intérieur, comprenant des interventions structurelles ainsi que la modification des baies en façade arrière ;
- 7) L'aménagement de deux terrasses en intérieur d'îlot.

LE PROJET

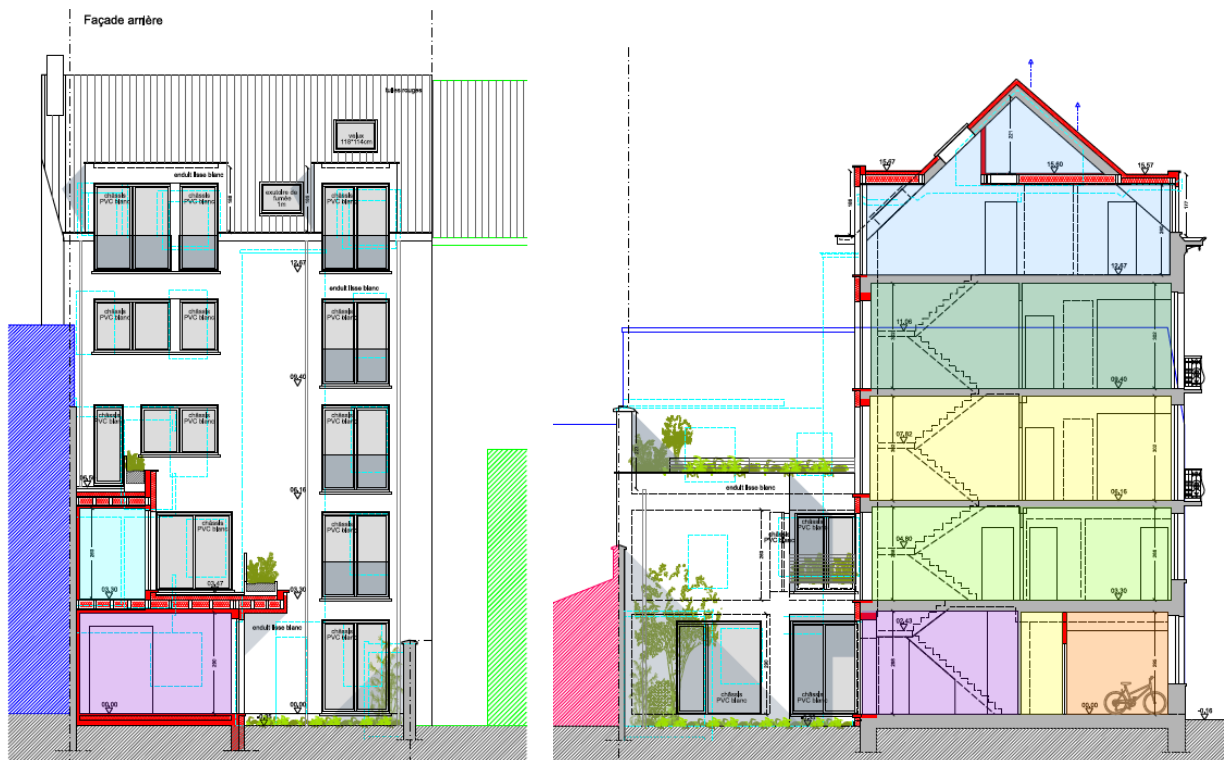
VOLUME

La partie arrière de la parcelle se caractérise actuellement par une densité importante et une minéralisation complète. Le projet prévoit une intervention significative en intérieur d'îlot, notamment par la suppression partielle des volumes construits.

Il est ainsi proposé de procéder à la démolition complète des petites annexes situées au rez-de-chaussée, ainsi que des volumes en saillie abritant les sanitaires sur les paliers de la façade arrière. Concernant l'annexe principale en intérieur d'îlot, il est envisagé de revenir à la configuration volumétrique conforme à la situation de droit, à savoir un volume de hauteur rez-de-chaussée + 1 niveau.

Actuellement, cette annexe est connectée au bâtiment principal par une construction en surélévation aux 1^{er} et 2^{ème} étages, sans accès fonctionnel entre les deux entités. Ce volume de liaison, conçu de manière improvisée, présente une incohérence d'un point de vue structurel. En réponse à cette situation, le projet prévoit la réalisation d'un nouveau volume, également en R+1, permettant d'assurer une connexion effective entre le bâtiment principal et le volume en intérieur d'îlot. Ce nouveau volume respecte le gabarit du bâtiment arrière existant et est en retrait plus marqué au 1^{er} étage. Le 2^{ème} étage de l'annexe arrière sera démoli, tout en conservant le mur mitoyen arrière afin de préserver l'intimité vis-à-vis des propriétés voisines.

La portion non bâtie de la parcelle sera rendue perméable et fera l'objet d'un aménagement paysager sous forme de jardin. Deux terrasses seront aménagées sur les toitures plates des niveaux 1 et 2 de l'annexe, en veillant à garantir un degré suffisant d'intimité entre ces espaces extérieurs. Il est également à signaler la présence, dans la cour, d'un couvercle au sol pouvant correspondre à une citerne d'eau de pluie. Si, au cours des travaux, il s'avère qu'il s'agit effectivement d'une citerne fonctionnelle, celle-ci sera conservée.



Concernant le volume avant, il convient de noter que les lucarnes situées en toiture existent depuis plus de 50 ans. Le projet prévoit toutefois de revoir leur traitement architectural, en proposant une intervention plus cohérente avec le caractère des façades. Ainsi, quatre lucarnes seront implantées en façade avant (rue), alignées et proportionnées par rapport aux châssis des niveaux inférieurs. Il est également prévu de revenir à une configuration conforme à la situation de droit, avec de châssis en bois brun ainsi que de portes d'entrée en bois brun typiques de l'architecture bruxelloise. La corniche sera restaurée et peinte dans la même teinte.

Deux lucarnes seront également créées en façade arrière, dans le même alignement que les baies inférieures. La façade arrière fera l'objet d'un réaménagement complet selon un langage architectural contemporain.

AFFECTATION

La présente demande de permis d'urbanisme porte principalement sur la modification du nombre d'unités de logement au sein de l'immeuble, par la création de sept logements. Cette restructuration s'inscrit dans un projet global visant une amélioration substantielle de la qualité architecturale et fonctionnelle de l'ensemble du bâtiment.

L'immeuble concerné présente des caractéristiques morphologiques supérieures à celles des maisons bruxelloises typiques. Il se développe sur un rez-de-chaussée, quatre étages et un niveau de combles, et dispose d'une façade à rue d'une largeur de 11 mètres, ce qui équivaut, en termes de gabarit, à deux maisons mitoyennes traditionnelles. Cette configuration justifie la proposition d'un nombre de logements supérieur à celui généralement admis pour une maison unifamiliale bruxelloise.

Il est par ailleurs constaté que les tentatives antérieures de régularisation du nombre d'unités — qu'il s'agisse de 18 ou 9 logements — ne reflétaient ni la réalité structurelle ni le potentiel d'aménagement du bâtiment. Le présent projet vise donc une réorganisation complète des plateaux intérieurs afin d'y aménager sept logements conformes aux normes contemporaines d'habitabilité, tant en termes de surface, que de qualité d'usage.

Il convient également de souligner que cette opération de division s'accompagne d'une réduction du volume bâti existant et d'une diminution significative de la surface imperméable de la parcelle, notamment par la démolition de certaines annexes et la création d'un jardin en pleine terre.

Sur le plan structurel, le projet prévoit le rehaussement du plancher séparant les 4^{ème} et 5^{ème} niveaux, permettant de garantir une hauteur sous plafond conforme pour l'habitabilité.

Les logements projetés ont été conçus en cohérence avec la hiérarchie architecturale de la façade avant, laquelle structure la lecture verticale de l'immeuble et contribue à son identité. Cette façade présente deux portes d'entrée au rez-de-chaussée, un premier niveau traité comme un entresol, avec des châssis de dimensions réduites, suivi des véritables étages aux 2^{ème} et 3^{ème} niveaux, dotés de balcons et de baies plus généreuses. Le 4^{ème} étage, correspondant à la mansarde, est aménagé sous toiture et doté de lucarnes ; ces espaces sont pleinement habitables. Enfin, le 5^{ème} étage se développe dans les combles.



En cohérence avec cette organisation architecturale, la répartition suivante des logements est proposée :

- Rez-de-chaussée : un appartement de deux chambres ;
- 1er étage (entresol) : un studio et un appartement de deux chambres ;
- 2^{ème} étage : un appartement de trois chambres ;
- 3^{ème} étage : un appartement de trois chambres ;
- 4^{ème} étage : un studio et un appartement d'une chambre.

REZ

COMMUNS

L'immeuble dispose de deux accès distincts en façade avant. Ces deux accès sont maintenus : l'un sera affecté à l'entrée privative du logement situé au rez-de-chaussée, tandis que l'autre constituera l'entrée principale de la cage d'escalier desservant les unités situées aux étages.

Les parties communes situées au rez-de-chaussée comprennent :

- un local vélo de grande capacité, accessible depuis la façade à rue ;
- deux caves privatives attribuées respectivement aux appartements des 2^{ème} et 3^{ème} étages.

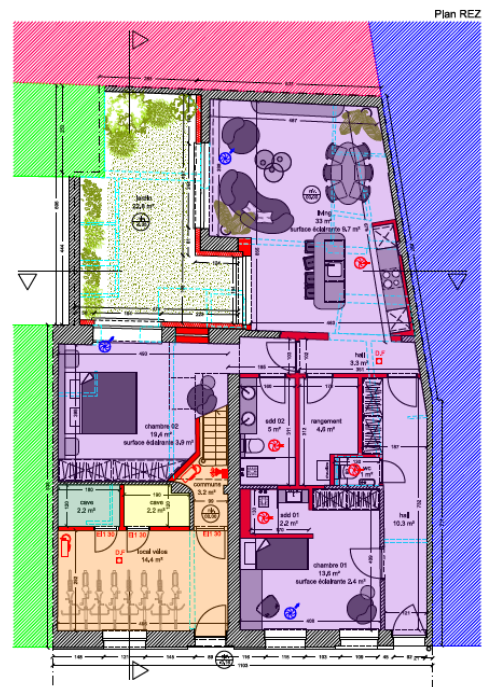
Les autres unités de logement disposent chacune d'un espace de rangement intégré à l'intérieur de leur volume privatif.

APPARTEMENT 01

Le projet prévoit l'aménagement d'un appartement de deux chambres avec jardin, occupant le rez-de-chaussée du bâtiment. L'accès au logement s'effectue directement depuis la rue, par une entrée privative.

Le plan intérieur se compose comme suit : un hall d'entrée avec espace vestiaire distribue, côté rue, une première chambre accompagnée de sa salle de douche ainsi qu'un sanitaire indépendant. Vers l'arrière, sont aménagés une cave privative (espace de rangement) et la chambre principale, équipée d'une salle de douche attenante. L'appartement se prolonge dans le volume arrière du bâtiment, où se déploie un séjour de grande dimension avec cuisine ouverte.

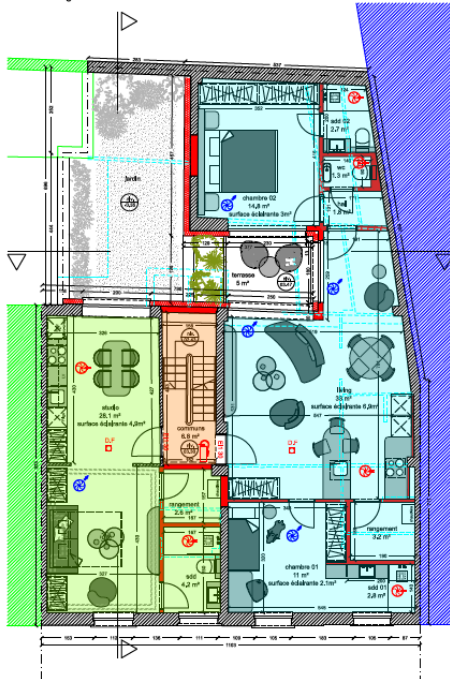
Les petites annexes existantes dans la cour seront entièrement démolies afin de libérer l'espace pour l'aménagement d'un jardin perméable et végétalisé. Le séjour ainsi que la chambre principale s'ouvrent sur ce jardin par le biais de grandes baies vitrées, favorisant un lien direct entre les espaces intérieurs et extérieurs.



1er étage (entresol)

Compte tenu du caractère moins valorisé de ce niveau — notamment en raison de la hauteur réduite sous plafond et de la dimension plus restreinte des baies en façade à rue — le projet prévoit l'aménagement de deux unités de logement sur ce plateau.

Plan 1er étage



APPARTEMENT 02

L'unité 02 prend la forme d'un studio situé dans la travée gauche du bâtiment avant. Comme l'ensemble des logements situés en étage, il est accessible via la cage d'escalier commune.

Ce logement était déjà présent en situation de fait, mais le projet propose une réorganisation spatiale visant à améliorer la qualité d'usage. La baie intérieure séparant les deux pièces initialement en enfilade a été agrandie afin de créer un espace de vie unique, traversant et plus lumineux. Dans la travée centrale, côté rue, se trouvent une salle de douche ainsi qu'un espace de rangement privatif (cave).

Ce studio présente une dérogation en matière de surface éclairante. Pour pallier cette contrainte, la baie en façade arrière est agrandie au maximum en tenant compte des vues obliques. En façade avant, la baie existante — de dimension réduite — est maintenue dans un souci de respect de l'harmonie architecturale de la façade à rue.

APPARTEMENT 03

L'appartement 03 se développe dans la travée droite du bâtiment avant, ainsi qu'au 1^{er} étage de l'annexe située en intérieur d'îlot. Le programme intérieur s'organise comme suit :

- côté rue : une chambre enfant accompagnée d'une salle de douche privative ;
- en partie centrale : un séjour de grandes dimensions avec cuisine ouverte, faisant le lien entre les volumes avant et arrière ;
- dans le bâtiment arrière : une chambre principale avec salle de douche attenante et un WC séparé.

La liaison entre les deux volumes bâtis est assurée par une nouvelle construction en R+1, en recul par rapport au rez-de-chaussée. Ce volume permet l'aménagement d'une terrasse partiellement encaissée, pensée comme un patio privatif au cœur du logement. La chambre principale et le séjour s'ouvrent sur cette terrasse sur trois côtés, ce qui garantit à la fois un apport lumineux généreux et une continuité spatiale avec l'extérieur, tout en préservant l'intimité du jardin situé au rez-de-chaussée.

2^{ème} et 3^{ème} étages

APPARTEMENT 04 et APPARTEMENT 05

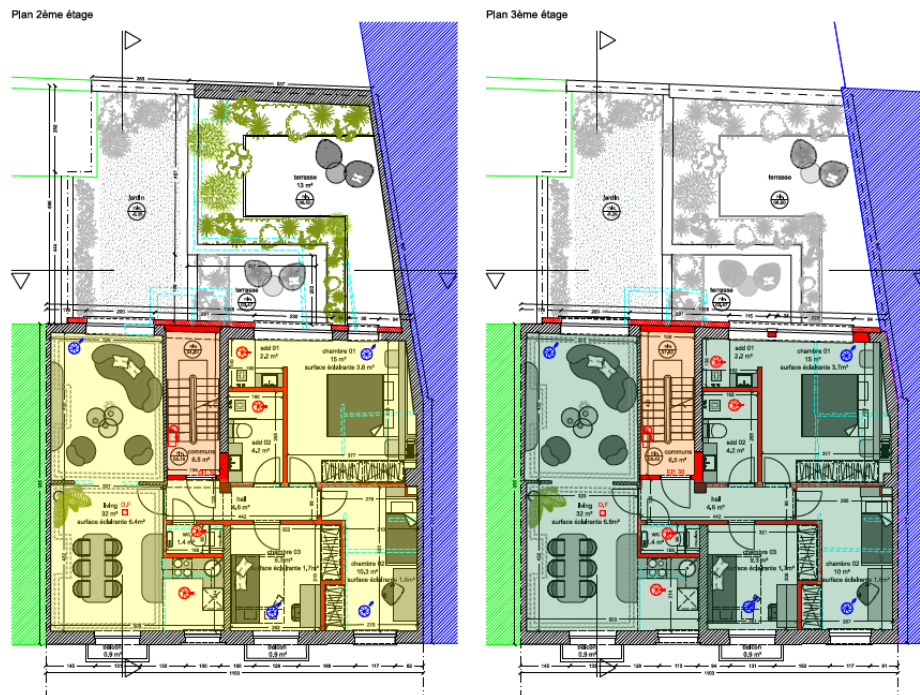
Les 2^{ème} et 3^{ème} niveaux constituent les "beaux étages" de l'immeuble, tant du point de vue de leur position dans la composition architecturale que de la qualité des décors intérieurs — notamment la présence de moulures d'époque, encore visibles dans les pièces situées dans la travée gauche.

Dans un souci de valorisation du patrimoine existant, il est proposé l'aménagement d'un seul appartement par niveau. Les deux unités sont identiques en termes de distribution intérieure.

L'accès à chaque appartement se fait via la cage d'escalier commune. Un hall central dessert, dans la travée droite : un WC séparé, deux chambres orientées vers la rue (une chambre enfant et une chambre d'appoint), ainsi qu'une salle de douche commune située à l'arrière et une chambre

principale avec salle de douche privative. La travée gauche accueille un vaste séjour traversant avec cuisine ouverte, situé dans les pièces où les éléments décoratifs intérieurs ont été conservés.

L'appartement situé au 2^{ème} étage (appartement 04) bénéficie en outre d'un accès à une terrasse aménagée sur le toit plat du bâtiment arrière. Celle-ci est en retrait par rapport aux façades afin de préserver l'intimité des autres espaces extérieurs.



4^{ème} étage

Le 4^{ème} étage est considéré comme un niveau de mansardes dans les Renseignements Urbanistiques, mais il est noté qu'il ne présente pas une hauteur conforme de 2,50 m. Toutefois, conformément aux dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), une hauteur sous plafond de 2,30 m est admise pour les pièces situées sous versant de toiture.

La présence avérée de sept lucarnes à ce niveau dès 1971 (source : vues aériennes @brugis) permet de déduire que cet étage est utilisé à des fins d'habitation depuis plus de cinquante ans.

Néanmoins, afin de garantir un confort optimal, le projet prévoit un rehaussement du plancher entre le 4^{ème} étage et le grenier, permettant d'atteindre une hauteur sous plafond de 2,60 m au niveau des pièces principales du 4^{ème} étage.

Dans une logique de mixité fonctionnelle et de diversification des typologies de logement, deux unités sont proposées à ce niveau.

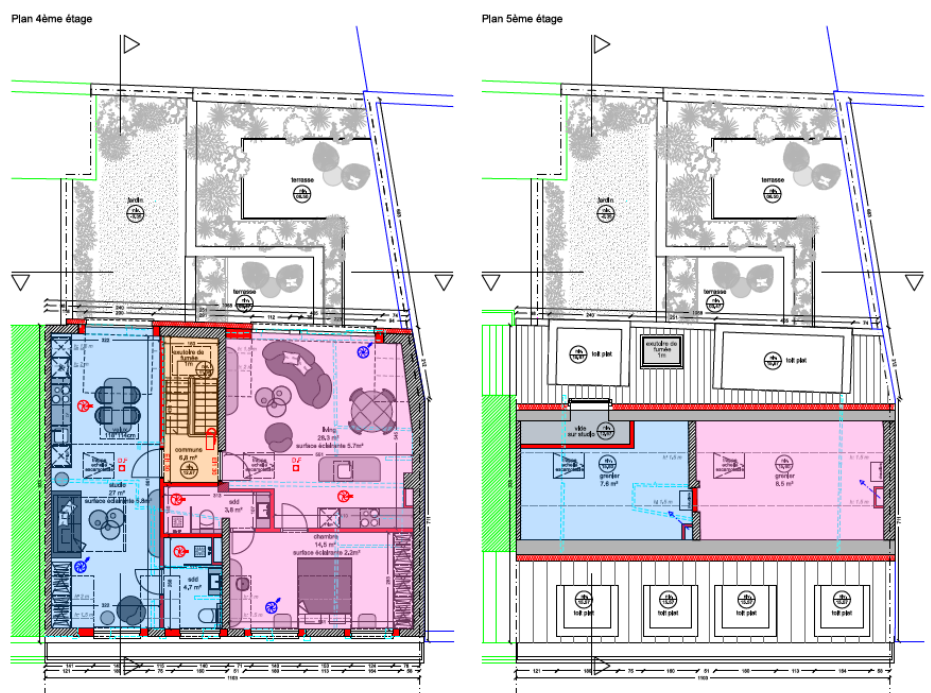
Appartement 06

Situé côté gauche, il s'agit d'un studio traversant, disposant d'une salle de douche orientée côté rue. Ce logement bénéficie d'un espace de rangement privatif situé dans le grenier, accessible par une échelle escamotable.

Appartement 07

Situé côté droit, cet appartement se compose d'une chambre avec salle de douche privative côté rue, et d'un grand séjour avec cuisine ouverte orienté vers la cour intérieure. Il est également pourvu d'un espace de rangement au niveau du grenier.

Les trois petites lucarnes existantes en façade arrière ont été remplacées par deux lucarnes de plus grande dimension, intégrant des baies vitrées généreuses, proportionnées à la typologie des logements concernés. Ces baies sont équipées de garde-corps, de manière à créer, une fois les châssis totalement ouverts, une expérience proche de celle d'un balcon couvert.



L'immeuble est situé dans un quartier de Saint-Gilles dont le caractère n'est pas particulièrement prestigieux. Dès lors, une attention particulière a été portée à la création d'une mixité programmatique, considérée comme un facteur de durabilité sociale et de qualité d'usage.

Le projet propose une répartition équilibrée des types d'habitation :

- des appartements de deux chambres, adaptés à de jeunes couples ou familles avec un enfant ;
- des studios et un appartement une chambre, destinés principalement à des personnes seules ;
- deux appartements de trois chambres, susceptibles d'accueillir des familles avec plusieurs enfants.

Cette diversité permet d'éviter une concentration excessive de logements mono-typologiques, qui pourrait conduire soit à une forte densité d'occupants isolés (en cas de prédominance de studios), soit à des formes de colocation massive (en cas d'unité exclusivement composée de logements de grande taille). L'objectif est d'encourager une cohabitation harmonieuse et équilibrée entre ménages de profils variés.

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (PEB)

Le projet vise une amélioration substantielle des performances énergétiques de l'immeuble. L'ensemble du bâtiment sera isolé en façade arrière, conformément aux normes en vigueur. Tous les châssis seront remplacés par des menuiseries extérieures à double vitrage à haut rendement, et chaque logement sera équipé d'un système de ventilation conforme aux exigences réglementaires. L'objectif est d'assurer une qualité de vie optimale pour les occupants tout en atteignant des niveaux de performance énergétique (PEB) favorables, garants d'une attractivité renforcée des unités de logement.

DÉROGATIONS

Les dérogations suivantes sont sollicitées :

1. **RRU – Titre I, article 4** : profondeur - Dépassement de 14 cm pour l'isolation extérieure de la façade arrière. Cette dérogation est jugée minime et nécessaire pour garantir une isolation performante.
2. **RRU – Titre I, article 6** : hauteur - Dépassement de la hauteur du profil mitoyen le plus haut par l'isolation des versants de toiture par l'extérieur avec 12cm d'isolation PIR. Cette rehausse est nécessaire pour garantir une isolation performante et ne nuit pas au voisinage.
3. **RRU – Titre II, article 10** : Éclairage naturel - Sous réserve de l'applicabilité pour certaines pièces en façade à rue, étant donné l'impossibilité de modifier les baies existantes.

CONCLUSION

Au regard de la volumétrie de l'immeuble — dont la configuration pourrait aisément correspondre à deux maisons bruxelloises ainsi qu'un bâtiment implanté en intérieur d'îlot —, le programme proposé se veut mesuré, avec la création de sept unités de logement conformes aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU). Le projet veille à préserver le caractère architectural du bâtiment tout en améliorant la qualité des espaces intérieurs ainsi que l'aménagement d'espaces extérieurs qualitatifs.

Bien que la majorité des annexes soient conformes à la situation de droit, le parti pris est celui d'une dédensification du site, par le maintien du bâtiment arrière et l'introduction d'un volume de liaison repensé entre les deux constructions. Une attention particulière a été portée à l'intégration du projet dans son environnement proche, en veillant au respect de l'intimité de chaque logement via une organisation réfléchie des espaces extérieurs en intérieur d'îlot.

Les interventions proposées tendent à améliorer tant l'habitabilité que la performance énergétique des logements, tout en répondant aux besoins actuels en matière de mixité résidentielle dans un quartier qui appelle un développement urbain cohérent et soigné.

Dans son ensemble, le projet présente un équilibre pertinent entre conservation et transformation. Il constitue une réelle opportunité de revaloriser l'immeuble en conservant son identité en façade à rue tout en réinterprétant de manière contemporaine l'arrière de la parcelle, apportant ainsi une amélioration notable à sa situation existante.

Diana LUPASCU architecte

Pour DATA*scs