

NOTE EXPLICATIVE

(avis incomplet 06-10-2025)

OBJET DE LA DEMANDE :

Type de bâtiment : Immeuble à appartements

Rue et numéro: rue Eugene Verheggen 24/26

Code postal et commune: 1060 Saint-Gilles

Cadastre : B442m3 / B103c

Cette note explicative complémentaire fait suite à l'avis de dossier incomplet, daté du 06-10-2025, pour le dossier **portant la référence PU2025-227**. Elle a été rédigée après consultation de M. Menia Louis en charge du dossier au sein du service urbanistique de Saint-Gilles.

Reprenant les divers éléments demandés, nous y répondons point par point. Certains éléments n'étant pas clairs pour nous, nous avons pris, au préalable, un contact avec l'agent traitant pour nous assurer du respect de chaque demande.

1. ANNEXE I – cadre X

L'avis de dossier incomplet mentionne la nécessité de solliciter de nouvelles dérogations au cadre X de l'annexe I de la demande de permis d'urbanisme. Voici la liste complète mise à jour des dérogations sollicitées :

DEROGATION(s) :

- Dérogation à l'article 6 du titre 1 du RRU (déjà reprise dans notre dossier initial) : le nouveau profil construit doit « *ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principale et des annexes contiguës des constructions de référence (...)* ». Dans le cas présent, un dépassement est envisagé et se justifie par l'absence de conséquences (ombre, intimité et vues, ...) pour le voisin direct (numéro 22) (voir figure 4) et une meilleure qualité spatiale pour l'aménagement du logement 02. En effet, éviter de déroger à l'article 6 du titre 1 du RRU, reviendrait à épouser un profil similaire au voisin. Ce type de volumétrie se matérialiserait par un versant partiel dans les locaux du R+2 en intérieur d'îlot (chambres), ayant pour conséquences d'empêcher les vues directes à l'extérieur et de complexifier l'aménagement intérieur des locaux, sans oublier l'aspect volumétrique moins harmonieux. Il a donc été décidé de prévoir une rehausse mitoyenne considérant son faible dépassement, comme le schéma ci-dessous le montre :

Concerne : Régularisation d'une situation existante et rehausse de l'immeuble pour y ajouter trois appartements
Rue Eugene Verheggen 24-26 – 1060 Saint-Gilles
Demandeur :

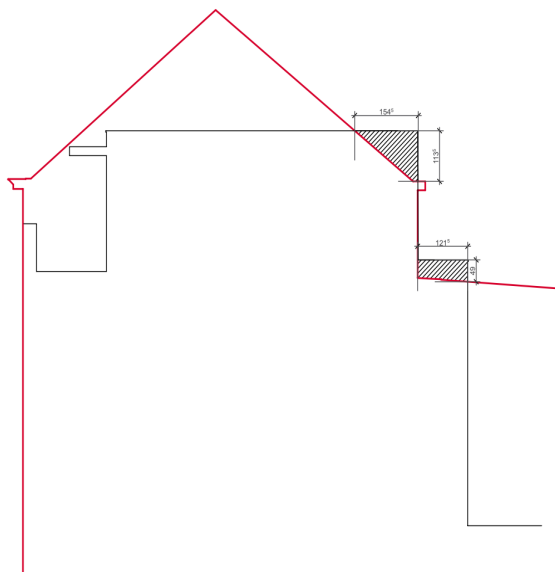


Figure 1: rehausse mitoyen n°22



Figure 2: ombre portée équinoxes/solstices à 12h

- **Dérogation à l'article 4 du titre I du RRU** : « (...) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction :
- ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde (...) ». La profondeur de la construction la plus profonde est dépassée de quelques cm (moins de 10cm) suite à la pose d'un isolant thermique sur la nouvelle façade du bâtiment. Ceci n'impacte pas le voisinage et l'esthétique en intérieur d'îlot et permet d'assurer une belle performance énergétique du bâtiment, tout en maintenant la cohérence entre le bâti existant et la rehausse projetée.

- **Dérogation à l'article 10 du titre II du RRU** : Après vérification, il apparaît que le projet ne prévoit aucune dérogation en ce qui concerne les surfaces éclairantes des locaux habitables. Voici un tableau récapitulatif de l'ensemble des châssis du projet et des surfaces des locaux habitables :

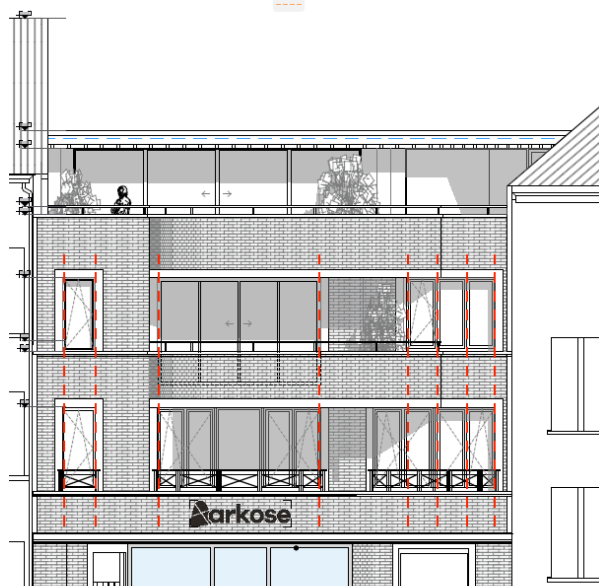
TABLEAU DES SURFACES NETTES ECLAIRANTES						
	Surf. pièce m ²	Longueur m	Largeur m	Surf. éclairante surf. brute	Surf. Éclairante surf. Nette (90%)	Pourcentage % net
APP 02						
Séjour	33,5	7	2,55	17,9	16,1	47,96%
Chambre 1	15,8	1,8	2,2	4,0	3,6	22,56%
Chambre 2	11,7	2,4	2,2	5,3	4,8	40,62%
APP 03						
Séjour	32,3	3,99	2,6	10,4	9,3	28,91%
Chambre 1	14,3	2,24	1,8	4,0	3,6	25,38%
APP 04						
Séjour	28,2	5	2,55	12,8	11,5	60,22%
		2,4	2,55	6,1	5,5	
Chambre 1	11,6	1,8	2,2	4,0	3,6	30,72%
Chambre 2	14,1	2,9	2,2	6,4	5,7	40,72%

Une dérogation au RCU de la commune de Forest est à relever en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales. Le taux d'occupation de la parcelle est de 100% dans sa situation existante et les fonctions de la bâtisse arrière sont déjà aménagées et occupées. La bâtisse à rue (objet de la demande) ne présente pas non plus un lien organisationnel avec la parcelle arrière. L'absence d'espace extérieur ne permet donc pas l'installation d'un espace tampon de type citerne d'eau de pluie. Les contraintes techniques nous empêchent également d'en prévoir une au sein du bâtiment (espace à disposition, accessibilité cuve, ...).

Une série de dérogations au RCUZ « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont également à reprendre dans le dossier de demande. A noter que ce règlement a principalement été rédigé pour l'ensemble des maisons de Maîtres qui entourent l'Hôtel de Ville. Le projet concerné par la demande de permis d'urbanisme est de caractère « moderne » et ne peut pas s'inscrire dans cette logique, la situation existante présentant en outre également une situation différente de cette typologie de maison de maîtres.

Les dérogations sont donc inévitables :

- **Dérogation à l'article 7 du RCUZ « Quartier de l'Hôtel de Ville »** : Gabarit non conforme puisque la construction ne s'inscrit pas dans le plan vertical de la façade arrière. Cette dérogation étant similaire, pour ce qui concerne sa justification, à ce qui a été évoqué pour les articles 4 et 6 du Titre I du RRU, nous nous permettons d'y renvoyer.
- **Dérogation à l'article 8 du RCUZ « Quartier de l'Hôtel de Ville »** : Hauteur des niveaux non dégressives. Les hauteurs de la bâtisse ne sont pas dégressives en montant dans les étages car le programme concerne l'ajout de logements dans un immeuble à caractère moderne ; le caractère dégressif de la construction, niveau par niveau, ne se justifie dès lors pas et porterait atteinte à la qualité des logements projetés si cette règle devait être respectée. Nonobstant cette dérogation, le projet est bien intégré dans son environnement et l'architecture moderne initiale de l'immeuble est respectée en réalisant la rehausse, tout en mettant l'accent sur l'habitabilité de chaque étage.
- **Dérogation à l'article 9 du RCUZ « Quartier de l'Hôtel de Ville »** : rythme de la façade perturbé par l'extension. Lors de l'ajout des étages supérieurs, un alignement des baies a été respecté pour le R+2 (sauf pour le balcon en arrière-plan), contrairement au dernier étage (voir illustration ci-dessous). En effet, le dernier étage en retrait par rapport au plan de façade tend à assumer son identité, à maximiser ses ouvertures (ce qui motive le retrait) et à amplifier le lien des espaces intérieurs avec les terrasses. Dans cet ordre d'idée, la matérialité de la façade de ce dernier étage (bardage Zinc) tend à rompre avec les façades existantes des étages inférieurs (briques jaunes).



- **Dérogation à l'article 11 du RCUZ « Quartier de l'Hôtel de Ville »** : toiture plate non conforme. La toiture du bâtiment est plate car le bâtiment existant dans lequel s'inscrit l'extension est de type moderne et n'est pas en lien avec le RCUZ « Quartier de l'Hôtel de Ville », plutôt destiné aux bâtisses classiques bruxelloises de la fin du 19^{ème} siècle/début 20^{ème} siècle. La toiture existante est elle-même plate et le projet, pour respecter l'architecture du bâtiment existant et assurer une belle intégration de la rehausse projetée, conserve cette caractéristique de toiture plate.
- **Dérogation à l'article 13 du RCUZ « Quartier de l'Hôtel de Ville »** : revêtement de toiture bitumineux non conforme. La toiture du bâtiment étant plate avec une pente de 2% (voir justificatif dérogation Art. 11 RCUZ ci-dessus), son revêtement ne peut pas être réalisé en tuiles, zinc ou ardoises (cfr prescriptions du RCUZ). Ces matériaux ne sont pas visibles depuis l'espace public et n'impactent donc pas le non-respect du RCUZ.
- **Dérogation aux articles 15 et 19 du RCUZ « Quartier de l'Hôtel de Ville »** : nouvelles menuiseries non conformes aux caractéristiques d'origine. Le respect de la division existante à appliquer au droit de la baie du balcon du R+2 ne se justifie pas pour une question de logique d'ouverture de la fenêtre dans la mesure où il est question de donner accès à un balcon (châssis coulissant au R+2 vs châssis battant au R+1). La cohérence architecturale de l'ensemble des baies et de la façade est ainsi respectée dans sa configuration d'origine.
- **Dérogation aux articles 25 du RCUZ « Quartier de l'Hôtel de Ville »** : garde-corps des nouveaux balcons non conformes. Un petit garde-corps existant au R+1 présente une disposition des ferronneries en « croix ». Il est impossible de transposer cette approche sur l'extension car les ferronneries à prévoir font office de main-courante et non de garde-corps. La hauteur disponible ne permet donc pas de réaliser le même graphisme de façon harmonieuse.

2. PHOTOS COULEURS

Une demande concernant l'ajout de photographies récentes du bien et des bâtiments contigus a été formulée. Le dossier remis initialement comporte bien ces éléments (voir reportage photographique remis dans le cadre du dépôt des compléments).

3. AJOUTS GRAPHIQUES

Comme demandé, les vitrages situés derrière des garde-corps ont bien été représentés en traits tillés.

Les légendes des façades ont également été demandées en complément. A noter qu'elles étaient bien présentes dans le dossier remis initialement (voir planche A0, situation de fait 2/2).

Concerne : Régularisation d'une situation existante et rehausse de l'immeuble pour y ajouter trois appartements
Rue Eugene Verheggen 24-26 – 1060 Saint-Gilles
Demandeur :

4. FRAIS DE DOSSIER

Voir document joint à la demande.

5. FICHIER ENCODAGE PEB

Voir document joint à la demande.

Fait à Bruxelles, le 29 octobre 2025.