

NOTE EXPLICATIVE

Bruxelles, 29.09.2025

Projet : 214-216 Rue François Vekemans à 1120 BRUXELLES

Demandeur :

LOCALISATION

Le bien concerné est situé aux **n°214-216 de la rue François Vekemans, à 1120 Bruxelles**. Il s'agit de deux immeubles mitoyens comprenant des rez-de-chaussée commerciaux.



LA SITUATION DE DROIT

D'après les plans d'archives consultés ainsi que les renseignements urbanistiques disponibles, l'affectation légale de l'ensemble est la suivante :

N°214 et n°216 – un commerce de type snack au rez-de-chaussée

n°214 - un logement à l'étage,

n°216 - un logement à l'étage.

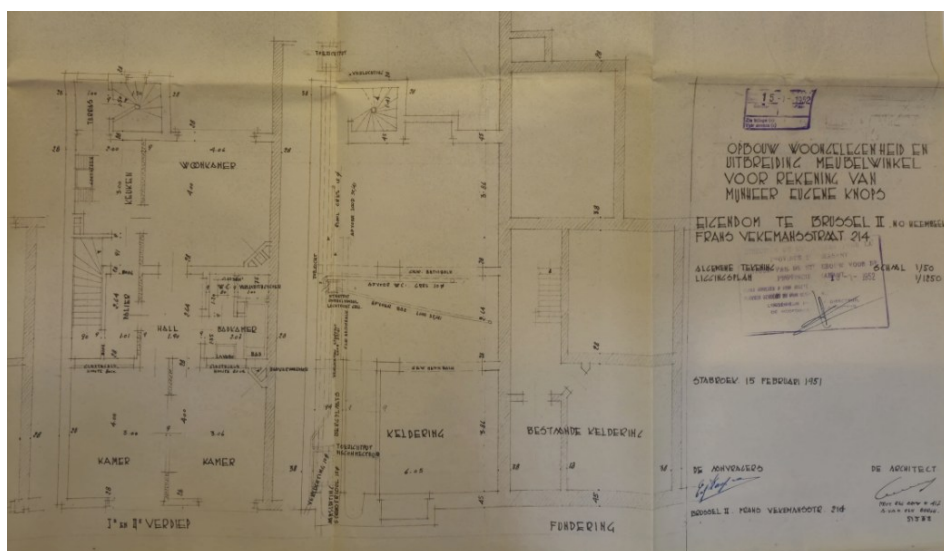
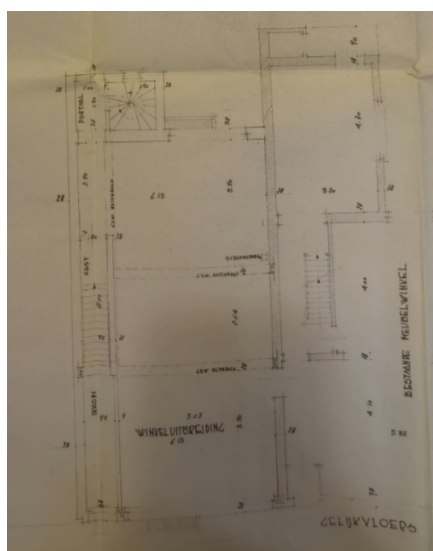
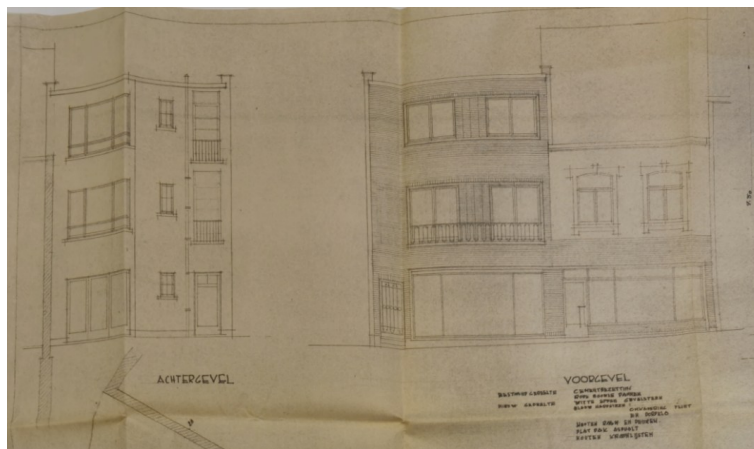
En 2021, un permis d'urbanisme a été délivré pour la démolition de trois immeubles (n°212, n°214 et n°216) et la construction d'un nouvel immeuble à usage mixte (deux commerces et sept logements). Ce permis n'a toutefois pas été exécuté.

N°214

En 1951, un permis a été octroyé pour la construction du bâtiment sis au n°216, élevé en R+1, afin d'agrandir le commerce du rez-de-chaussée du n°214 et d'y aménager un logement à l'étage.

N°216

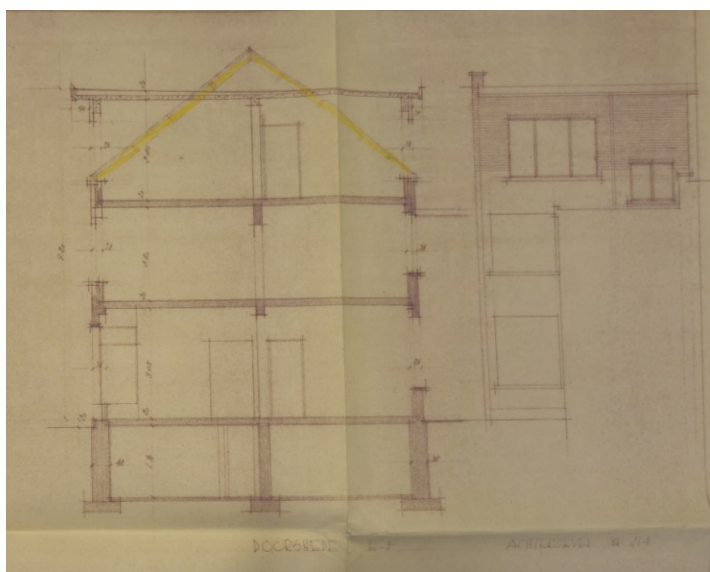
Selon les archives consultées, un projet de rehausse du bâtiment sis au n°216 a été introduit en 1952 en vue de l'ajout d'un deuxième étage et de l'aménagement de deux logements. Toutefois, il apparaît que ce projet n'a pas été réalisé et ne peut, dès lors, être considéré comme constituant une situation de droit.



N°214-216

En 1961, une demande de permis d'urbanisme a été introduite pour l'extension d'un magasin de meubles, la construction d'un immeuble d'appartements et la rehausse du bâtiment sis au n°214, prévoyant notamment le remplacement de la toiture à versants par une toiture plate. Il semble néanmoins que ce projet n'ait pas été exécuté.

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



LA SITUATION DE FAIT

À l'heure actuelle, les deux immeubles ne sont pas occupés.

D'après l'acte de vente relatif à la parcelle cadastrée n°216 (cf. annexe) et l'historique de l'ensemble bâti, il ressort que les parcelles n°212, n°214, n°216 ainsi que la parcelle cadastrale arrière référencée 21819C0044/00F011 ont appartenu au même propriétaire jusqu'en 2018.

La consultation des extraits des actes de vente et d'acquisition antérieurs fait apparaître l'existence de plusieurs servitudes grevant ces parcelles. À cet égard, il convient de mentionner notamment :

- une servitude de jour et de vue au profit de la parcelle n°216 vers la parcelle arrière,
- une servitude de surplomb au profit de l'annexe en porte-à-faux de la parcelle n°214 vers la parcelle arrière, cette dernière étant destinée à disparaître lors de la réalisation de travaux de plus grande ampleur.

Par ailleurs, le bâtiment implanté sur la parcelle arrière bénéficie également de servitudes de passage, de vue et de jour vis-à-vis des parcelles situées en front à rue. Toutefois, selon les déclarations du propriétaire actuel, ce bâtiment devrait être démoli dans un avenir proche.

LE PROJET

La présente demande a pour objet :

- 1. La rehausse des immeubles sis aux n°216 et n°214,**
- 2. La réalisation d'une annexe au premier étage du n°216,**
- 3. La démolition partielle de l'annexe arrière du n°214,**
- 4. La division des immeubles sis aux n°214 et n°216 en trois logements et deux commerces,**
- 5. L'exécution de divers travaux intérieurs à caractère structurel,**
- 6. L'aménagement des espaces extérieurs en façade arrière.**

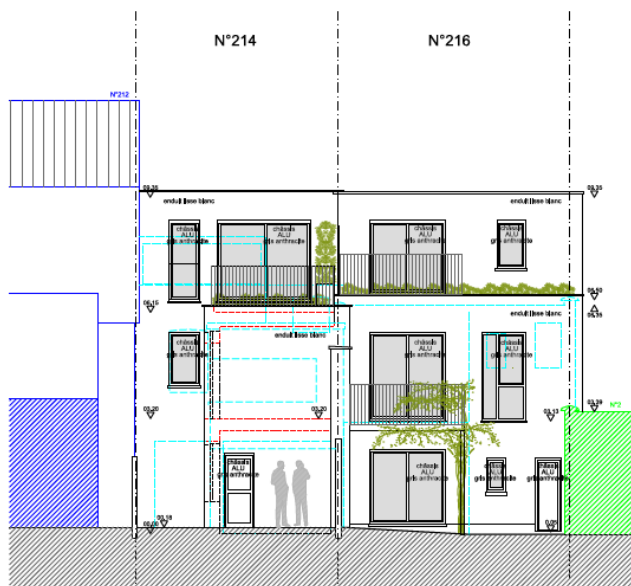
Il est à rappeler qu'un permis d'urbanisme avait été octroyé en 2021 pour la démolition des immeubles sis aux n°212 à 216 et la construction d'un nouvel immeuble mixte comprenant des logements et des commerces. Ce projet, jugé trop ambitieux au regard de son coût, n'a pas été exécuté.

La présente demande se limite dès lors aux n°214 et n°216 et propose une intervention plus adaptée à la nature et aux dimensions de ces bâtiments.

LE VOLUME

Les deux immeubles sont implantés entre des mitoyens présentant des gabarits contrastés : le n°212, plus élevé, et le n°2, anormalement bas par rapport aux autres constructions de la rue. L'analyse du front bâti révèle que le régime de hauteur prédominant dans la rue est de R+2, avec quelques exceptions ponctuelles.

Le projet prévoit la rehausse des immeubles sis aux n°214 et n°216, de manière à aligner leur corniche avant sur celle du n°212, et l'adoption d'une toiture plate pour les deux bâtiments.



N°214

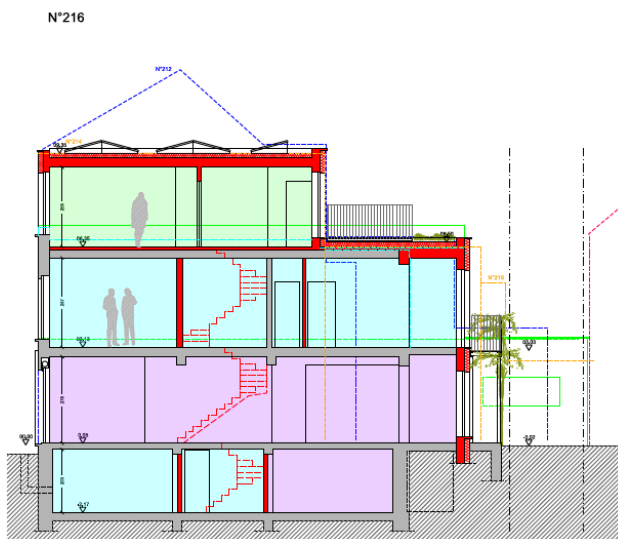
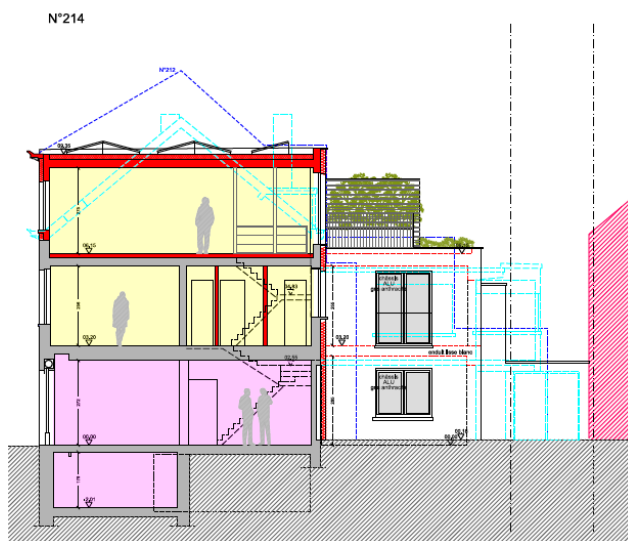
Pour l'immeuble sis au n°214, le projet consiste à remplacer la toiture en versants du deuxième étage par une toiture plate, exprimée en façade comme un nouvel étage. La rehausse en façade avant sera traitée dans le même langage architectural que le premier étage, à savoir un enduit lisse blanc à faux-joints, accompagné de châssis en bois blanc.

En façade arrière, la lucarne existante sera supprimée et remplacée par une rehausse sur toute la largeur du bâtiment, dans une expression similaire à celle de la façade avant. Une partie de l'annexe arrière sera démolie, à savoir le local sanitaire du rez-de-chaussée et le volume en porte-à-faux du premier étage. Les planchers de l'annexe seront également repris afin d'être mis à niveau avec ceux du volume principal.

N°216

L'immeuble sis au n°216, actuellement constitué d'un rez-de-chaussée et d'un étage surmonté d'une toiture plate, fera l'objet de l'ajout d'un étage supplémentaire, permettant l'alignement avec le n°214 en façade avant.

La façade avant présente actuellement un vocabulaire architectural des années 1960, caractérisé par un parement en briquettes jaunes et de larges baies vitrées à l'étage. Le projet prévoit de retravailler l'ensemble (rehausse et premier étage) dans un langage plus



contemporain et plus léger, avec un enduit lisse blanc tout en préservant le principe des grandes baies vitrées. Ce traitement permet de marquer un soubassement commercial au rez-de-chaussée et une affectation résidentielle aux étages pour les deux immeubles.

En façade arrière, le projet prévoit la démolition partielle de l'annexe du rez-de-chaussée ainsi que la réalisation d'une annexe au premier étage, de manière à obtenir une continuité volumétrique aux rez-de-chaussée et premier étage. Le volume rehaussé au deuxième étage s'aligne à la profondeur du volume principal du n°214.

Au deuxième étage des deux immeubles, des terrasses sont prévues en façade arrière. Leur conception tient compte des dispositions du Code civil et vise à éviter toute nuisance envers le voisinage.

Enfin, en profitant des servitudes de vue existantes entre les parcelles, le projet prévoit l'aménagement d'un petit balcon au premier étage du n°216.

AFFECTATION

Le projet prévoit la division des deux immeubles en cinq unités, réparties comme suit :

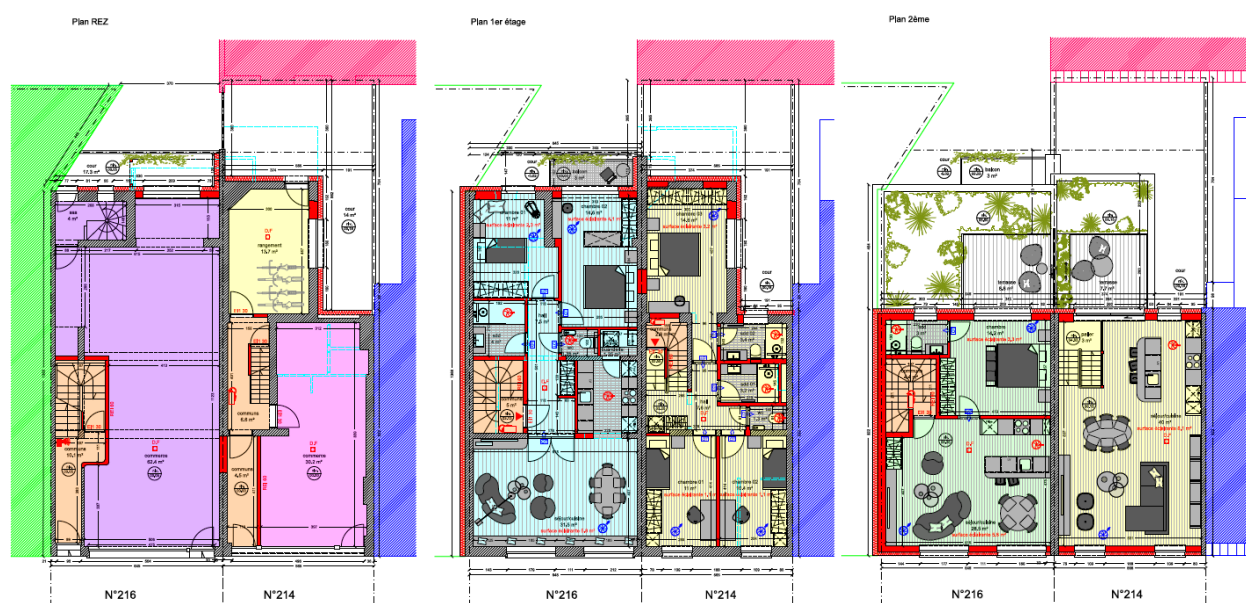
N°214

- Rez-de-chaussée : un commerce
- 1er et 2e étage : un duplex de trois chambres

N°216

- Rez-de-chaussée : un commerce
- 1er étage : un appartement de type simplex, deux chambres
- 2e étage : un appartement de type simplex, une chambre

Le projet prévoit la séparation des espaces commerciaux au rez-de-chaussée afin de garantir un commerce indépendant dans chaque bâtiment. Les façades sur rue sont adaptées pour offrir une entrée distincte pour les logements et une large vitrine avec accès séparé pour chaque commerce.



N°214

Au n°214, le rez-de-chaussée accueille un petit **commerce** accessible directement depuis la façade sur rue. Ce commerce bénéficie également d'une cave au sous-sol, accessible par la cage d'escalier commune.

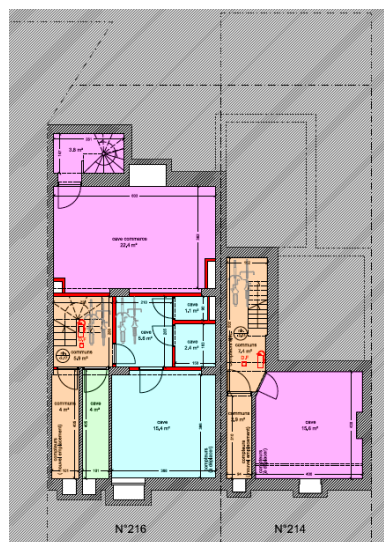
L'appartement situé aux étages conserve son affectation résidentielle, mais son aménagement est entièrement repensé. L'accès s'effectue par la cage d'escalier commune, privatisée à partir du premier étage. Au rez-de-chaussée, l'appartement dispose d'un espace de rangement privatif, pouvant accueillir des emplacements pour vélos, ainsi que d'un accès vers la cour arrière. L'accès à l'appartement, conçu comme un duplex inversé, se fait au premier étage, où un hall de nuit dessert deux chambres d'enfants en façade avant, accompagnées d'un sanitaire et d'une salle de douche commune. Du côté arrière se situe la chambre principale, dotée de sa salle de douche privative. Au deuxième étage, un grand séjour traversant avec cuisine ouverte est prévu, donnant accès à une terrasse en façade arrière.

N°216

Au n°216, le rez-de-chaussée est aménagé pour accueillir un **commerce** avec accès privatif depuis la façade sur rue. Le commerce bénéficie d'une petite cour arrière et de caves privatives situées au sous-sol. L'accès aux logements se fait par une cage d'escalier commune. Chaque unité dispose d'un espace de rangement au sous-sol proportionné à sa taille. Des emplacements pour vélos sont prévus dans les parties communes pour l'appartement du deuxième étage et dans la zone privative pour l'appartement du premier étage.

L'appartement 01, situé au premier étage, est de type simplex et comprend deux chambres. Son aménagement a été revu afin de répondre aux normes actuelles d'habitabilité, avec un hall d'entrée doté d'un vestiaire desservant un grand séjour en façade avant, comprenant cuisine et buanderie. Un sanitaire séparé et une salle de douche sont également accessibles depuis le hall. À l'arrière se trouvent deux chambres, dont la chambre principale, qui bénéficie d'un petit balcon en façade arrière.

L'appartement 02, situé au deuxième étage, comprend une chambre. L'accès se fait dans un grand séjour avec cuisine ouverte en façade avant. Du côté arrière, la chambre est accompagnée d'une salle de douche et dispose d'un accès vers une terrasse en façade arrière.



PEB

Le projet a pour objectif d'améliorer de manière significative la performance énergétique des deux bâtiments. Les façades arrière et latérales, ainsi que les toitures plates, seront entièrement isolées par l'extérieur afin de garantir une meilleure efficacité thermique. Tous les logements seront équipés de systèmes de ventilation à double flux, assurant un confort thermique optimal et une qualité de l'air intérieur améliorée. Par ailleurs, les toitures plates des deux immeubles permettront l'installation de panneaux photovoltaïques, contribuant à la production d'énergie renouvelable et à la réduction de l'empreinte énergétique des bâtiments.

DEROGATIONS

Titre II RRU, Art. 10 – Surface éclairante.

Le projet prévoit une dérogation concernant la surface éclairante des pièces situées en façade avant au premier étage, à savoir les deux chambres d'enfants du n°214 et le séjour du n°216. Cette dérogation apparaît justifiée dans la mesure où les baies existantes en façade avant du n°214 sont conservées afin de préserver le caractère architectural de la façade. De plus, les baies du premier étage du n°214 sont agrandies, mais pour maintenir une certaine harmonie au sein de la façade et respecter les proportions entre pleins et vides de la façade d'origine, il est nécessaire de déroger aux normes relatives à l'éclairage des espaces intérieurs, notamment pour le séjour du premier étage.

Titre I RRU, Art. 4 - Profondeur

Sous réserve de son applicabilité, une dérogation est demandée pour la profondeur des bâtiments dépassant les trois quarts de la parcelle. Ce dépassement existe déjà dans la situation de droit, et l'intervention du projet ne réduit pas la profondeur des bâtiments au point de supprimer cette dérogation. Compte tenu de la présence de nombreuses servitudes à l'arrière et de la profondeur importante des bâtiments sur leurs parcelles déjà dans la situation existante, cette dérogation semble raisonnable et acceptable.

Titre I RRU, Art. 6 – Hauteur

Une dérogation est demandée pour le bâtiment du n°216, dont la hauteur dépasse de plus de trois mètres le mitoyen gauche (n°2). Cette dérogation apparaît acceptable, étant donné que le bâtiment mitoyen présente une hauteur anormalement faible par rapport aux autres constructions de la rue.

CONCLUSION

Au regard de la volumétrie des deux immeubles, le programme proposé se veut mesuré et cohérent, avec la distribution de trois unités de logement de taille appropriée et proportionnée à la configuration des bâtiments, tout en assurant une diversité des typologies résidentielles. Le projet vise à préserver l'identité architecturale des façades avant, tout en adaptant le rez-de-chaussée et les étages afin de restituer un langage clair distinguant le rez-de-chaussée à usage commercial des étages à usage résidentiel. Il contribue également à l'amélioration de la qualité des espaces intérieurs et à l'aménagement d'espaces extérieurs fonctionnels et agréables pour chaque unité.

Les interventions proposées s'attachent prioritairement à la dédensification des annexes existantes et visent à renforcer l'habitabilité et la performance énergétique des logements, tout en répondant aux exigences contemporaines de confort et de mixité résidentielle.

Dans son ensemble, le projet illustre un équilibre réfléchi entre conservation et transformation. Il constitue une opportunité de valoriser ces deux bâtiments en préservant leur structure et en consolidant l'identité des façades avant, tout en réinterprétant de manière contemporaine les volumes arrière, apportant ainsi une amélioration significative par rapport à la situation existante.

Diana LUPASCU architecte

Pour DATA*srl