

# **NOTE EXPLICATIVE RUE SAINT-JOSSE N°37 à 1210 SAINT-JOSSE-TEN-NOODE**

## **PROJET D'HEBERGEMENT COLLECTIF**

Date : le 26/12/2025

Référence rapport SIAMU

CP.202.0531/1 - Nova réf. : 1990905 – Capitaine P.Dewit

Les plans ont été revus en fonction des remarques  
émises dans le rapport SIAMU

### **DEMANDEUR**

Société : TRUCMACHIN SRL

N° d'entreprise 0750.993.596 – N° de TVA : be 0750.993.596

Contact: Mr. Alain Bertholet

Adresse : Rue John Waterloo Wilson 28 - 1000 Bruxelles

tel: 0486/894020 – Email : lvi.alain@gmail.com

Adresse du bien concerné :

Rue Saint-Josse n°37 – 1210 Saint-Josse-ten-Noode

Parcelle cadastrale : 2<sup>ème</sup> division, section B, n°43a2

Surface : 70m2

### **PRESENTATION DU PROPRIETAIRE**

Mr Alain Bertholet gère une société ayant comme philosophie de favoriser les échanges culturels internationaux.

Il dirige depuis 30 ans une organisation de séjours linguistiques et culturels via la SPRL Langues Vivantes Interlingua. Il organise des séjours linguistiques et des programmes scolaires à l'étranger dans les 4 coins du monde et également en Belgique, et ce, pour tous les âges.

Ces apprentissages permettent de s'impliquer dans un projet solidaire (volontariat) à travers des projets sociaux, éducatifs, environnementaux, ou encore de construction et de rénovation.

Ces expériences combinent idéalement immersion linguistique et culturelle et rencontre active des populations. Cela permet de ne pas être un simple touriste dans un pays étranger mais de profiter de son séjour pour influencer positivement sur les communautés locales.

Le public cible de l'hébergement à Bruxelles sont essentiellement les jeunes professionnels qui viennent pour des périodes prolongées, s'inscrivent à la commune et apportent leur contribution à la vie du quartier. Ces jeunes souhaitent la plupart du temps prolonger leur vie à Bruxelles, notamment au sein des institutions, et prendre peu à peu racine au cœur de Bruxelles.

Il est important de noter que ces jeunes sont autosuffisants, gagnent leur vie et sont très demandeurs de mobilité douce : aucun locataire ne vient avec une

voiture. Par contre des espaces vélo sont bien sûr prévus dans l'hébergement proposé.

C'est pourquoi nous désirons offrir à ces jeunes la possibilité de venir s'établir à Saint-Josse-Ten-Noode pour entamer leur carrière, dans un environnement agréable et confortable, dans un lieu chaleureux et convivial, géré avec rigueur et prêt à répondre aux défis de demain, en créant une opportunité d'échanges sociaux.

Le bâtiment est géré de manière familiale et privée, dans un but de continuité dans le temps.

Un règlement d'ordre intérieur est prévu et sera adapté à la nouvelle configuration du bâtiment.

### **SITUATION URBANISTIQUE**

Réglementation applicable au projet :

Il n'y a pas de PPAS

Au PRAS (AR du 03/05/2001): le bien se situe en zone d'habitation.

Le RRU du 21/11/2006

Le RCU selon AG du 30/4/2009 (mais pas de RCU sur St Josse)

Le bien n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine architectural

Le bien n'est pas situé dans une zone de protection d'un ou plusieurs monuments, ensemble ou site classé ou inscrit sur la liste de sauvegarde.

Le bien se situe en zone d'espace de développement renforcé du logement et de la rénovation (EDRLR).

Code bruxellois du logement

Cobat = ligne de conduite

Le bien se situe dans le périmètre de la zone de revitalisation urbaine

Destination urbanistique licite du bien :

logement, et commerce au rez-de-chaussée

### **PRESENTATION DU PROJET**

La maison a été construite en 1935 (permis du 06/01/1934)

Etant donné sa dimension et son volume, la maison et son annexe ne se prêtent plus à un logement unifamilial comme à l'époque.

Cette demande de Permis d'Urbanisme a pour objet de régulariser le bien en ;  
ETABLISSEMENT D'HEBERGEMENT COLLECTIF avec 6 chambres

Le commerce au rez-de-chaussée n'est plus opérationnel, et ce, depuis plus de 20 ans, selon l'ancien propriétaire qui y vivait en famille.

Le commerce n'était pas utilisé en tant que commerce mais en tant que logement à l'achat de la maison par le propriétaire actuel.

Nous demandons le changement d'affectation de la partie commerce en cuisine pour le logement (1ère pièce au niveau du rez-de-chaussée).

La partie Atelier de la situation légale de 1934 fait partie de la partie maison (affectation logement) car elle est ouverte sur la cuisine (situé en façade arrière).

La rue Saint-Josse n'est pas une rue commerçante, nous ne trouvons aucun commerce dans la rue.

La surface commerciale en question est très petite, avec 14.50m<sup>2</sup>, et ne dispose que d'une seule pièce (sans sanitaire indépendant, propre au commerce), ce qui n'est pas très favorable dans un immeuble de ce type de gabarit. C'est pourquoi nous demandons son changement d'affectation.

Nous demandons de régulariser les transformations qui ont eu lieu à savoir,

- L'annexe au fond du bâtiment, au niveau du rez-de-chaussée, qui est plus profonde que celle de la situation légale (de 1.76m de long) qui existait à l'achat du bâtiment par le propriétaire actuel.

Sur Orthoplan en 1996 (voir en annexe), on y voit déjà l'annexe telle qu'elle est aujourd'hui en situation de fait (sur les vues Orthoplan des années précédentes, il est difficile de voir si c'est aussi le cas vu que les photos ne sont pas assez nettes).

### **RENOVATIONS PREVUES AU PROJET**

- 1) Au niveau du sous-sol, il est prévu d'aménager des locaux communs ;
  - un local social  
local spécifique nécessaire à l'intérêt public :  
local pour infirmière, local de réunion, local de consultation, local administratif (le tout rassemblé en 1 seul local avec une surface de 11.97m<sup>2</sup>)  
un local 2 roues de 9.89m<sup>2</sup> (place pour 6 vélos de plain-pied - 1 vélo par chambre, ou pour des poussettes)
  - un local poubelles de tri sélectif, avec ventilation haute et basse de 3.82m<sup>2</sup>
  - une buanderie commune 2.43m<sup>2</sup>
  - un wc commun
  - une cave commune de 10.12m<sup>2</sup> (avec la chaudière au gaz) pour y mettre notamment le matériel de nettoyage
  - Hall avec les compteurs (compteurs électrique/eau)
- 2) Au niveau du rez-de-chaussée,
  - Il est prévu une cuisine dans l'ancienne partie commerce, du côté façade avant (pas de travaux de gros-œuvre prévu)
  - À l'arrière :  
Séjour divisé en 3 parties en enfilade ; salon / salle-à-manger / coin détente (pas de travaux de gros-œuvre prévu, excepté une nouvelle fenêtre en façade latérale du coin détente, et l'agrandissement vers le bas de la fenêtre en façade arrière du coin détente.
- 3) Au niveau des étages +1 +2 +3
  - L'aménagement des 6 salle-de-douche aux étages +1/+2/+3 (1 par chambre)
  - les groupes de ventilation dans les salles-de-douche (avec wc inclus)
  - les 2 gaines techniques derrière les salle-de-douche
  - dans la chambre 3.5 en façade avant : il est prévu d'ajouter 1 fenêtre de toiture en plus par rapport à celle qui existe déjà (dimension : 114cm de large \* 118cm de haut), pour avoir assez d'éclairage naturel.

- dans la chambre 3.6 en façade arrière : il est prévu d'ajouter 1 fenêtre de toiture en plus par rapport à celle qui existe déjà en façade mais qui est très petite (dimension de la nouvelle fenêtre de toiture : 114cm de large \* 118cm de haut), pour avoir assez d'éclairage naturel.  
La partie du grenier au-dessus de la chambre 3.6 sera supprimée pour pouvoir placer la fenêtre de toiture dans la chambre.  
La chambre gagnera en volumétrie (et il est prévu une trappe d'accès à l'espace technique sous toiture dans le couloir).
- 4) Au niveau de tout le bâtiment ;  
mise en conformité des installations techniques :  
installation électrique  
installation sanitaire - plomberie  
installation de chauffage

## **PROGRAMME**

### **1° Hébergement collectif**

#### **a. Pièces communes**

Au rez-de-chaussée :

- Cour de 6.95 m<sup>2</sup>
- Cuisine avec coin à déjeuner de 11.63 m<sup>2</sup>
- Un séjour de 28.24m<sup>2</sup> qui comprend 3 zones en enfilade ;
  - Salon : 11.10m<sup>2</sup>
  - Salle-à-manger (côté jardin) : 10.15m<sup>2</sup>
  - Coin détente : 6.99m<sup>2</sup>

#### **b. Pièces privatives**

Chambre CH.1.1 n°1 (étage +1) : 15.05 m<sup>2</sup>  
Chambre CH.1.2 n°2 (étage +1) : 9.01 m<sup>2</sup>  
Chambre CH.2.3 n°3 (étage +2) : 15.33 m<sup>2</sup>  
Chambre CH.2.4 n°4 (étage +2) : 9.01 m<sup>2</sup>  
Chambre CH.3.5 n°5 (étage +3) : 14.29 m<sup>2</sup>  
Chambre CH.3.6 n°6 (étage +3) : 9.43 m<sup>2</sup>

- Les surfaces des chambres varient entre 9.01m<sup>2</sup> et 15.33m<sup>2</sup>  
Chaque chambre à sa propre salle-de-douche séparée  
(la surface des salle-de-douche n'est pas comptée ci-dessus dans la surface de la chambre)

## **VERIFICATION PAR RAPPORT AU RRU**

### **SURFACES**

#### **Titre II du RRU, chapitre 2, article 2 : sur les normes minimales de superficie**

Nous respectons le RRU en ce que nous avons ;

- au moins une chambre de minimum 14m<sup>2</sup> (les chambres n°1.1 / 2.3 / 3.5)
- toutes les autres chambres de 9m<sup>2</sup> minimum

- La chambre 3.5 sous toiture a une surface de 9.13m<sup>2</sup> à une hauteur minimum de 2.3m (ce qui est plus que 50% de 14.29m<sup>2</sup> = surface à minimum 1.5m de haut)
- La chambre 3.6 sous toiture a une surface de 9.78m<sup>2</sup> à une hauteur minimum de 2.3m (ce qui est plus que 50% de 11.66m<sup>2</sup> = surface à minimum 1.5m de haut)

Nous avons aussi veillé ;  
 au bon aménagement des lieux,  
 à une bonne habitabilité  
 à des surfaces suffisantes pour les pièces de vie

- surfaces communes au rez-de-chaussée ;  
 Cuisine de 11.63m<sup>2</sup>  
 Séjour de 28.24m<sup>2</sup> avec ;
  - Salon : 11.10m<sup>2</sup>
  - Salle-à-manger (côté jardin) : 10.15m<sup>2</sup>
  - Coin détente : 6.99m<sup>2</sup>

au niveau du RRU, pour les pièces de vie communes, il faut 20m<sup>2</sup> minimum pour le bon aménagement des lieux,  
 et pour 1 hébergement de 6 chambres, il faut ajouter 2m<sup>2</sup> par chambre à partir de la 5ème chambre (2\*2m<sup>2</sup>)  
 = minimum 24m<sup>2</sup>, et nous avons 28.24m<sup>2</sup> ;  
 cela respecte les normes du RRU

au niveau du RRU, pour la cuisine, il faut 8m<sup>2</sup> minimum pour le bon aménagement des lieux,  
 et pour 1 hébergement de 6 chambres, il faut ajouter 1m<sup>2</sup> à partir de la 5ème chambre (2\*1m<sup>2</sup>)  
 = minimum 12m<sup>2</sup>, et nous avons 11.63m<sup>2</sup> ;  
 cela respecte les normes du RRU

- surfaces communes au sous-sol (pour information) ;

- un local social de 11.97m<sup>2</sup>
- un local 2 roues de 9.89m<sup>2</sup>
- un local poubelles de tri sélectif de 3.82m<sup>2</sup>
- une buanderie commune 2.43m<sup>2</sup>
- une cave commune avec la chaudière, de 10.12m<sup>2</sup>

En finalité: **aucune dérogation** par rapport au Titre II du RRU, chap.2, article 2

## ECLAIRAGE

### Titre II du RRU, chapitre 3, article 10 sur l'éclairage naturel

#### CALCULS - ECLAIRAGE NATUREL

N°	ETAGE				ECL TOTAL	SURF PIECE	COEF	ECL MIN	SUFFISANT
CHAMBRE	REZ	cuisine	arr		2,37	11,63	0,2	2,326	oui
		sejour	arr	verriere sam	2,33				
				fac arr sam	1,16				
				fac lat. coin détente	1,01				
				fac arr. coin détente	1,32				
				<b>Total</b>	<b>5,82</b>	28,24	0,2	5,648	oui
1	1	ch1	rue		3,98	15,05	0,2	3,01	oui
2	1	ch2	arr		1,88	9,01	0,2	1,802	oui
3	2	ch3	rue		3,98	15,33	0,2	3,066	oui
4	2	ch4	arr		1,88	9,01	0,2	1,802	oui
5	3	ch5	rue		2,42	16,22	0,12	1,9464	oui
6	3	ch6	arr		1,73	9,43	0,12	1,1316	oui

En finalité : **aucune dérogation** par rapport au Titre II du RRU, chapitre 3, article 10

#### AUTRES REGLES PRINCIPALES

#### POUR LES ETABLISSEMENTS D'HEBERGEMENT COLLECTIF

- Porte d'entrée : passage libre de 85cm (pas de modification)
- Local 2 roues (au minimum un emplacement par chambre) :  
6 vélos de plain-pied au sous-sol
  - Total de 6 emplacements vélos pour 6 chambres
- Espace de rangement et de nettoyage
  - dans la cave commune (avec la chaudière) de 10.12m<sup>2</sup>

#### SURFACE PERMEABLE

#### Application de l'article 155§2 du Cobat

Art.12 : Aménagement des zones de cours et jardins

Art.13 : Maintien d'une surface perméable

**Et Titre I du RRU, Chapitre 4, Article 13**

sur le maintien d'une surface perméable : la zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée.

La parcelle fait 70m<sup>2</sup>

Surface de cours et jardin : 10.51m<sup>2</sup> en situation légale, 6.95m<sup>2</sup> en situation de fait, 6.95m<sup>2</sup> en situation projetée (aucune modification)

Il n'y a pas de jardin mais une cour en béton

Sur Orthoplan : en 1996 (cfr Orthoplan), la cour était déjà bétonnée

De plus, la cour est très encaissée avec les murs mitoyens tout autour.

Il serait difficile, voir impossible de faire pousser de la végétation à cet endroit.

Nous demandons de maintenir la situation en état.

- Il n'y a ni modification, ni dérogation en ce qui concerne le taux d'imperméabilisation, étant donné que la situation existe depuis au moins 1996.

### ACCESSIBILITE

La maison jouit d'une excellente desserte en transports en communs, avec distance à pieds de plusieurs endroits stratégiques :

- à 150m de la ligne de bus 61 (arrêt Steurs – Square Armand Steurs)
- à 60m de la ligne de bus 59 (arrêt Houwaert - Rue de Liedekerke)
- à 150m de la ligne de bus 59 (arrêt Braemt – Rue Braemt)
- à 400m des lignes de bus 29/59-63-318-351-410-N05 (Place Saint-Josse)
- à 500m des lignes de bus 61-65-66 de la Place Madou
- à 500m de la ligne de métro de la Place Madou (ligne 2 et 6)

à proximité directe de ;

- site de vélos partagés Villo à 400m (Rue Willems - près de la Place Saint-Josse)
- station de voitures partagées Cambio à 500m (Av de l'Astronomie)
- des commerces: Place Saint-Josse et Chaussée de Louvain
- des lieux culturels: théâtre, improvisation, école, lycée, académie, bibliothèque, etc...
- des parcs : Jardin Botanique, Parc Josaphat, Square Marie-Louise/Ambiorix

### SIAMU - service incendie

Les plans ont été modifiés pour donner à chaque chambre en façade arrière 2 possibilités d'évacuation ; un sas a été créé au niveau des niveaux +1,+2 et +3

> Voir la note incendie pour plus de précisions

Signature Mr Alain Bertholet pour la SRL TRUCMACHIN



Signature Mr Geoffroy Lemaigre, architecte, pour GL-SHAPE ARCHITECT SRL

