

# VEYDT

Démolition de la conciergerie et Construction d'un volumes pour 4 studios et un duplex  
Rue Veydt 6  
1060 Saint-Gilles



## NOTE EXPLICATIVE

## **0. Derrière le projet, deux maîtres d'ouvrage engagés**

### **1. Contexte et situation existante**

### **2. Données cadastrales de la propriété**

### **3. Respect et prise en compte du contexte juridique et spatial - Intégration du projet au contexte et matérialité**

### **4. Structure**

### **5. Sécurité incendie**

### **6. Accessibilité et commodités**

### **7. Dérogations**

## 0. Derrière le projet, deux maîtres d'ouvrage engagés

Ce projet n'est pas une opération immobilière ordinaire. Il ne cherche pas à maximiser un rendement, mais à s'inscrire comme une pièce urbaine à part entière : une construction qui complète le tissu existant, dialogue avec son contexte et apporte une réelle plus-value à son quartier.

À son origine, deux maîtres d'ouvrage profondément impliqués, à titre personnel autant que professionnel.

Le premier occupera lui-même le duplex deux chambres. Personne à mobilité réduite, il a saisi cette opportunité, unique pour lui, d'investir dans un logement qualitatif, durable et pleinement adapté à tous les profils d'utilisateurs. Car il est bien difficile de trouver, en dehors de structures spécialisées (foyer ou CPAS), un logement de qualité réellement pensé pour les PMR. Son appartement, desservi par un ascenseur privatif arrivant directement à l'intérieur, répond pleinement aux besoins d'une personne ayant un bras paralysé.

Le second est entrepreneur. Il sera le garant de la qualité d'exécution et du respect des ambitions fixées dès l'origine.

Ni l'un ni l'autre n'est animé par une logique de revente : ce projet porte une dimension résolument personnelle.

Malgré l'exiguïté de la parcelle et la densité du contexte urbain, l'ambition reste élevée. Le projet se veut aussi inclusif que possible, dans la qualité du bâti, dans son accessibilité, dans sa réponse aux modes de vie contemporains et aux besoins de chacun, quels que soient l'âge ou les capacités physiques. En cela, il rompt avec les logiques promotionnelles habituelles pour proposer, dans ce quartier, quelque chose de véritablement singulier.

Conscient de son environnement immédiat comme de son inscription dans une réflexion urbaine plus large, ce nouveau volume entend démontrer qu'une construction neuve, sur une parcelle contrainte, peut encore parler d'architecture, répondre à son contexte, s'y ancrer avec justesse et contribuer à élever la qualité architecturale contemporaine du quartier.

Nous espérons qu'à travers les pages qui suivent, vous partagerez l'enthousiasme qui anime ce projet: celui d'un bâtiment qui, à sa mesure, cherche à améliorer la ville et l'habitat.





## 1.Contexte et situation existante

La parcelle est située en zone de forte mixité au PRAS. Le programme résidentiel projeté s'inscrit pleinement dans cette affectation, en renforçant la fonction logement au sein d'un tissu urbain central et diversifié.

Le bâtiment existant ne présente aucune valeur patrimoniale et n'est pas repris à l'inventaire. Il s'agit de l'ancienne maison du concierge de l'impasse donnant accès à l'arrière de la rue Blanche. Cette fonction originelle a aujourd'hui totalement disparu. Le volume est abandonné depuis plus de 20 ans. La rue a connu d'importantes transformations et le volume en question ne constitue plus une porte urbaine ni un élément structurant.

Dans son état actuel, le bâtiment est en dégradation avancée. Il ne représente plus qu'un volume assimilable à une porte de garage inexploitable, en total délabrement. Il ne valorise ni l'espace public ni les constructions attenantes, notamment l'immeuble art déco du 6A, repris à l'inventaire, ni le bâtiment d'angle situé au numéro 14, tous deux porteurs de qualités architecturales réelles.

Le projet prévoit dès lors la démolition complète de ce volume et sa reconstruction. Cette intervention constitue une opportunité de requalification d'un élément dégradé du tissu urbain et de restauration

de la continuité bâtie.

La Région de Bruxelles-Capitale est confrontée à une pénurie de logements abordables et de qualité au regard de la demande croissante, comme le souligne l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE).

À Saint-Gilles, et plus particulièrement dans le quartier du projet, caractérisé par une forte densité, une grande mixité et une activité soutenue, la demande en petits logements est particulièrement élevée. En raison de leur superficie réduite et de leur confort, cette typologie s'adresse à un public diversifié composé de jeunes actifs, de personnes sans enfants ou de personnes âgées. Elle permet de proposer des unités abordables et adaptées à un environnement urbain central, répondant aux besoins spécifiques de ces profils. Si Saint-Gilles est reconnue comme l'une des communes bruxelloises présentant une proportion importante de logements de petite taille, soit 12 % de logements d'une à deux pièces, les données de l'Institut bruxellois de statistique et d'analyse (IBSA) indiquent que cette proportion ne suffit pas à répondre à la demande, qui demeure particulièrement élevée sur le territoire communal.

Dans ce contexte urbain et socio-économique, le projet constitue une opportunité de proposer une offre résidentielle diversifiée, adaptée à un large public bruxellois, contribuant ainsi au renforcement et à la valorisation du tissu urbain existant.



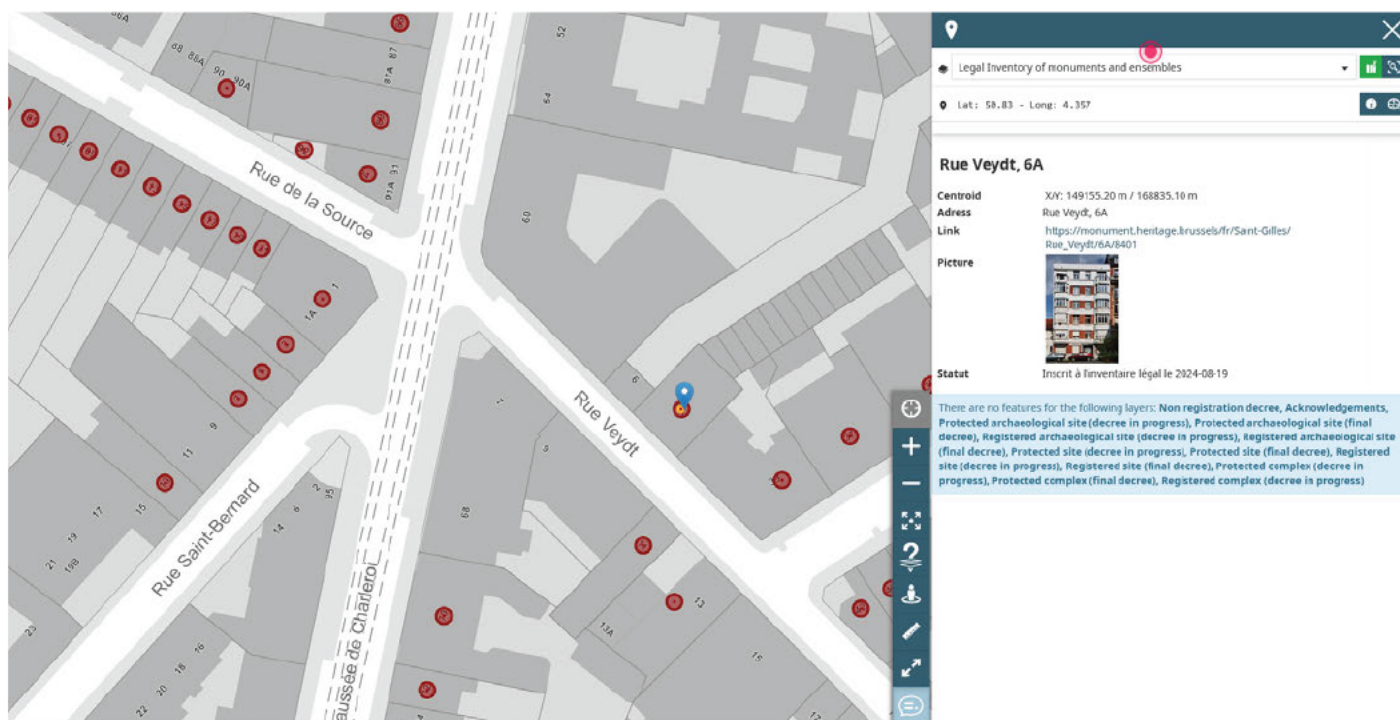


## 2. Données cadastrales de la propriété

La propriété est située

Rue Veydt 6  
1060 Saint-Gilles

Référence cadastrale  
section B, numéro 41 S 4



La parcelle concernée par le projet ne figure pas à l'inventaire du patrimoine. C'est le bâtiment mitoyen, le 6A, qui présente une valeur patrimoniale. Le projet s'inscrit dans le respect et la mise en valeur du patrimoine architectural de la rue, en s'harmonisant avec le langage architectural existant et en le soulignant.

### 3. Respect et prise en compte du contexte juridique et spatial - Intégration du projet au contexte et matérialité

*Les points suivants résultent des échanges avec l'architecte de la commune de Saint Gilles Mr Sebastian Montenegro qui ont eu lieu à travers le téléphone et les e-mails datant du 14 janvier 2026.*

#### 1. Implantation et intégration urbaine

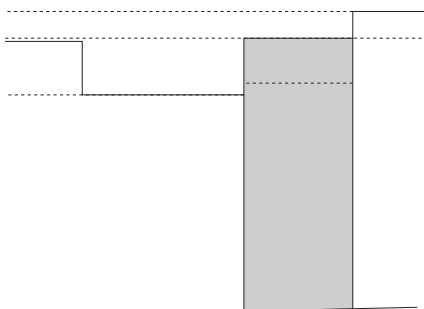
Le projet développe un bâtiment de six niveaux hors sol et un niveau de sous-sol. Il respecte les hauteurs du contexte et s'aligne sur le gabarit du bâtiment mitoyen le plus haut, à savoir le 6A.

Le dernier niveau est implanté en recul, dans le prolongement du retrait existant du 6A. Ce choix permet la création d'une terrasse de qualité tout en réduisant fortement la visibilité du dernier étage depuis l'espace public, la rue étant étroite et ne permettant pas une perception frontale complète de la hauteur du bâtiment.

Le projet est plus élevé que l'autre mitoyen, dont le gabarit présente lui-même des variations de hauteur. L'intervention s'inscrit ainsi dans la logique volumétrique existante, sans créer de rupture.

Au-delà du strict respect des alignements, le projet se positionne comme un élément de liaison entre deux expressions architecturales distinctes: d'une part un immeuble de bureaux, d'autre part un immeuble art déco repris à l'inventaire. Le nouveau volume joue un rôle de jonction et de couture urbaine, harmonisant la séquence de rue à la fois à l'échelle du détail et à l'échelle du front bâti.

**Il est aussi important de noter que le mitoyen gauche déborde sur notre parcelle. Ceci est dû au calepinage en brique qui a été monté et nous devons démonter.**



Le projet se situe en dessous du mitoyen droit (6A). Il dépasse la partie basse du mitoyen gauche, dont le profil présente des variations de hauteur. Le projet s'aligne néanmoins avec le point le plus haut de ce même volume

#### 2. Expression architecturale et matérialité

Le projet se base sur une analyse attentive de l'existant. La présence de la brique rouge dans la rue constitue un élément identitaire fort. Le nouveau bâtiment reprend ce matériau en façade et développe un rythme vertical en cohérence avec les constructions attenantes.

L'usage de la brique rouge permet de prolonger la frise urbaine existante et de renforcer une identité déjà présente dans le contexte. Le projet ne cherche pas la rupture, mais l'inscription dans une continuité qualitative.

Au rez-de-chaussée, l'emploi de pierre bleue établit un dialogue direct avec le 6A. Un léger recul au niveau de l'entrée génère une poche signalant l'accès, dans un esprit proche des compositions art déco.

Les niveaux intermédiaires développent un rythme marqué par la répétition d'oriels, renforçant la verticalité et la profondeur de la façade. Cette composition contribue à l'animation du front de rue tout en maintenant une cohérence d'ensemble.





### 3. Respect du voisinage et qualité des relations latérales

Les ouvertures en façade sont étudiées de manière à préserver l'intimité des riverains, en particulier du 6A, qui comporte des baies latérales.

La circulation verticale est implantée le long du mitoyen droit, côté 6A. Elle constitue un espace tampon acoustique et spatial entre les unités de logement et le bâtiment voisin, contribuant à la tranquillité des habitants existants et futurs.

Le recul du dernier niveau permet également d'assurer des distances appropriées vis-à-vis des immeubles en face, tout en offrant des vues de qualité aux futurs occupants.

Au rez-de-chaussée, la servitude d'accès au garage extérieur de la cour est maintenue. Cet accès restera fonctionnel tout au long du chantier, grâce à la méthode constructive retenue. À la suite de consultations menées auprès de certains utilisateurs du garage, le projet améliore l'accessibilité par le recul du portail. Ce recul permet d'obtenir un meilleur rayon de giration et un accès à la voirie plus sécurisé, en comparaison avec la situation existante.

### 4. Programme et organisation

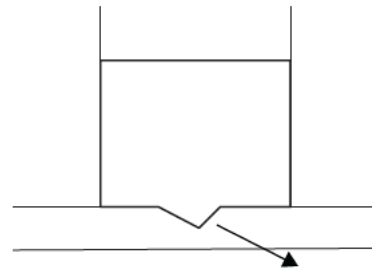
Le projet comprend 5 logements: 4 studios et un duplex de 2 chambres, répartis sur 6 niveaux hors sol.

Le RdC accueille l'entrée, des emplacements pour vélos et vélos cargo, ainsi que la circulation verticale comprenant un ascenseur conforme aux normes PMR et des paliers adaptés.

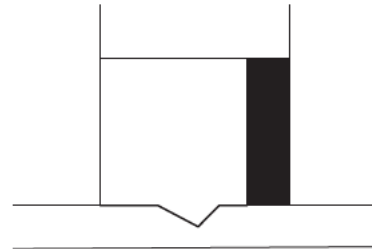
Le sous-sol regroupe les caves, la buanderie, les locaux techniques, le local poubelles et reste accessible via l'ascenseur PMR.

La parcelle présente une superficie inférieure à 50 m<sup>2</sup>. Chaque niveau développe environ 40 m<sup>2</sup> habitables, après déduction des surfaces de circulation. Le duplex occupe les 2 derniers niveaux et développe une surface inférieure à 100 m<sup>2</sup>.

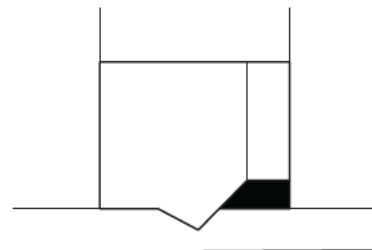
Le choix typologique de proposer principalement des studios est stratégique au regard de la dimension de la parcelle et de la localisation centrale en zone de forte mixité. L'offre s'adresse à une diversité de profils: étudiants, jeunes actifs, personnes âgées ou à mobilité réduite souhaitant vivre à proximité immédiate des transports, commerces et services du centre de Bruxelles.



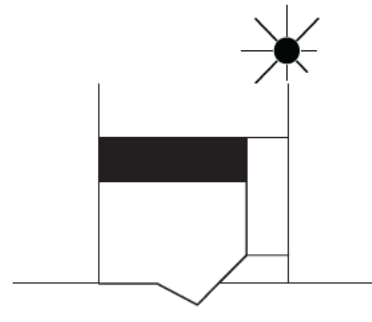
Création d'une Oriel dans la limite légale 3ème orientation, dans la profondeur de la rue, évite les vis à vis.



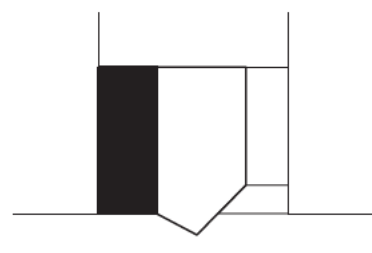
Zone tampon: Distribution verticale



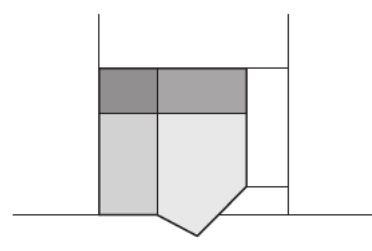
Création d'une terrasse Sud / Ouest



Zone tampon: Salles d'eau



Espace servant



Répartition programmatique

## 5. Qualités spatiales des logements

Les 4 studios se superposent sans se ressembler. Leur configuration est pensée pour offrir un maximum de flexibilité dans un espace restreint, avec des possibilités d'aménagement variées.

Le 1er niveau, en lien direct avec la rue, ne comporte pas d'oriel. Une avancée à ce niveau aurait réduit l'espace du trottoir et nuirait à l'intimité de l'unité. Le choix d'un alignement sobre et généreux confère à cet étage un statut urbain distinct, en relation plus directe avec l'espace public.

Les 2ème et 3ème niveaux sont similaires. Ils bénéficient d'un oriel donnant accès à une terrasse et permettant une ouverture en profondeur vers la rue, profitant notamment de l'orientation sud.

Le 4ème niveau dispose d'une terrasse à double hauteur. Cette configuration est rendue possible par l'organisation du duplex aux niveaux supérieurs, offrant ainsi davantage de lumière et une qualité spatiale renforcée.

Les 5ème et 6ème niveaux accueillent un duplex inversé. Les chambres sont situées au 5ème niveau et jouent un rôle de zone tampon. L'ensemble du 6ème niveau est dédié à l'espace de vie, bénéficiant d'une luminosité accrue, de vues dégagées et d'une plus grande tranquillité dans un contexte urbain dense.

## 6. Accessibilité et chantier

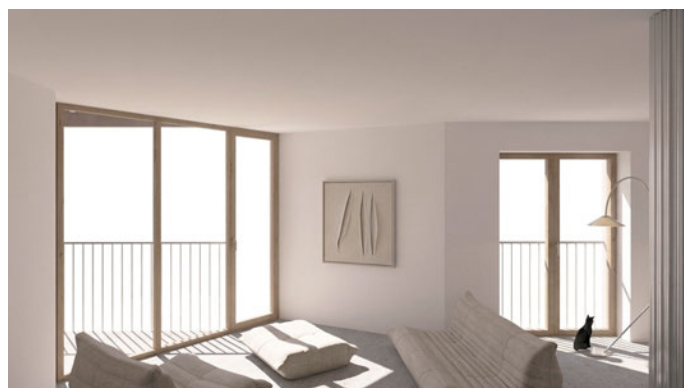
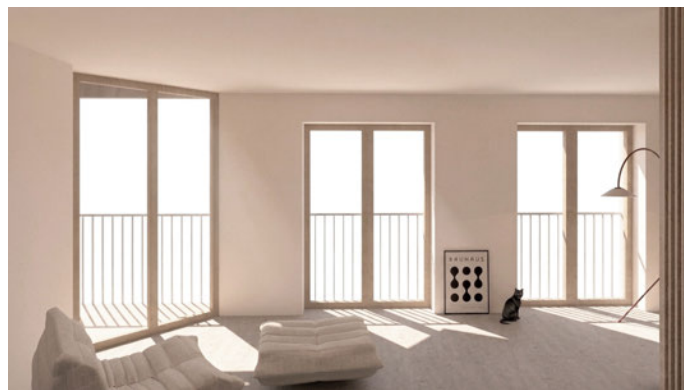
L'accessibilité du passage existant sera maintenue pendant toute la durée du chantier, à l'exception éventuelle de très courtes périodes ponctuelles. Le phasage est conçu de manière stratégique afin d'éviter toute entrave prolongée à l'accès au parking existant.

## 7. Performance énergétique et durabilité

Le projet vise un niveau de performance énergétique élevé. En tant que bâtiment neuf, il intègre des isolants performants, un chauffage par le sol, une ventilation en double flux (système D) et une pompe à chaleur commune en toiture. Celle-ci respecte les distances réglementaires de 3 mètres par rapport aux mitoyens. Si nécessaire, cet élément pourra faire l'objet d'une demande de dérogation spécifique.

La toiture du projet accueillera 8 panneaux solaires qui serviront aux communs. La place disponible sur le toit reste restrictif et ne permet pas l'installation de plus de panneaux photovoltaïques.

La récupération des eaux de pluie en sous-sol est étudiée. Bien que sa faisabilité technique soit encore en cours d'analyse, elle fait partie des ambitions du projet, qui vise une performance PEB aussi élevée que possible.



Vues intérieures depuis les différents studios. Malgré les dimensions réduites des étages, chaque appartement présente ses propres particularités et offre une grande flexibilité : il est possible d'y ajouter des cloisons, des murs ou des rideaux, tout en permettant des aménagements variés.





Image de l'espace de vie du duplex. Un volume en recule, peut visible depuis la rue et ouvert sur son environnement. Le couvert assure l'apport d'ombre sur un terrasse orienté Sud / Ouest. Ceci réduisant les risques de surchauffe.

## 8. Un puzzle urbain

Le projet ne constitue pas un objet isolé, mais une pièce du puzzle urbain. Il remplace un volume dégradé sans valeur patrimoniale par une construction qualitative, respectueuse du contexte et du voisinage.

Par son expression architecturale, sa matérialité, son gabarit maîtrisé et son programme résidentiel adapté à la localisation centrale, il contribue positivement à la requalification du front de rue, au renforcement de la mixité et à l'amélioration du cadre de vie des habitants actuels et futurs.

## 4. Structure

D'une manière générale, la simplicité guide le système constructif.

La largeur importante de la façade, combinée à une profondeur limitée, permet de développer un plan ouvert et flexible, avec un nombre réduit d'éléments structurels malgré la compacité de l'emprise. Les dalles porteront depuis le noyau de distribution en béton jusqu'à une structure indépendante implantée du côté du mitoyen gauche. Le bâtiment sera ainsi entièrement autoportant et ne prendra pas appui sur les constructions voisines. Cette conception garantit une structure robuste et indépendante, tout en assurant un confort acoustique optimal.

Un plan ouvert est aussi une réponse pour une approche reversible, durable et adaptable.

Concernant la partie enterrée, il est prévu de couler une dalle au niveau du sol avant d'excaver en sous-œuvre. Cette méthode, couramment mise en œuvre, permet d'assurer la fonctionnalité du parking pendant toute la durée des travaux. La servitude restera ainsi maintenue à chaque étape du chantier.

Par ailleurs, les deux constructions mitoyennes disposent déjà de sous-sols. Les caves projetées ne nécessiteraient donc aucune reprise en sous-œuvre des bâtiments voisins.

## 5. Sécurité incendie

Le volume est un bâtiment moyen. Les dispositifs liés à la sécurité incendie applicables à ce type de bâtiment seront mis en œuvre. Cela comprend le compartimentage entre chaque unité par l'utilisation de plafonds REI60, les portes d'accès aux logements avec une résistance au feu de 30 minutes (EI30), ainsi que l'installation d'un exutoire de fumée dans l'escalier commun.

L'ascenseur et l'escalier sont dans un même compartiment. Pour se faire, toutes les portes des unités seront munies de fermes-porte débrayables ainsi que de détecteurs incendie sur chaque palier permettant de les activer en cas de présence de fumée, conformément aux règles SIAMU.

Des extincteurs à poudre (ABC 6kg) seront aussi disposés sur chaque paliers.

L'ascenseur dessert le duplex avec un accès direct au cinquième étage, une disposition essentielle pour le futur habitant, dont le handicap moteur au bras rend toute contrainte d'accès particulièrement pénalisante.

Pour permettre cette configuration tout en répondant aux exigences de sécurité incendie, des portes coupe-feu seront installées à ce niveau. Asservies à un détecteur d'incendie, elles se fermeront automatiquement en cas d'alerte, assurant le compartimentage de la gaine d'ascenseur.

Dans les appartements, un détecteur incendie sera disposé devant chacune des portes.

Le RdC, servant de parking à vélo, ne sera pas équipé de prises électriques. Il ne sera donc pas possible de recharger son vélo dans la partie commune.

## 6. Accessibilité et commodités

Le projet ne prévoit pas de stationnement pour voitures en raison des dimensions limitées du terrain.

Situé en zone dense, il bénéficie de la proximité immédiate des principaux axes reliant Bruxelles à plus grande échelle. Le site est également bien desservi par les transports en commun, notamment les bus, et trams, ainsi que par des services de voitures partagées.

Le rez-de-chaussée privilégie la perméabilité et intègre six emplacements pour vélos ainsi que deux emplacements pour vélos cargo.

L'ascenseur et les paliers sont dimensionnés pour les personnes à mobilité réduite (PMR). À l'exception du duplex, tous les niveaux sont conçus en simplex, ce qui permet l'occupation par des personnes PMR.

Au sous-sol, également accessible par ascenseur, une buanderie commune sera aménagée afin d'optimiser l'espace au sein des logements.



## 7. Dérogations

Le projet s'inscrit dans le gabarit des bâtiments mitoyens et de ceux situés en vis-à-vis. La terrasse du dernier niveau se situe en dessous de celle du mitoyen droit. Le recul du dernier étage s'aligne sur la hauteur du volume adjacent à droite.

Du côté gauche, le projet dépasse le volume du mitoyen. Il y a donc une dérogation au **Titre I art.6**. Néanmoins, en considérant la terrasse (présence de garde-corps), le niveau reste inférieur aux 3m existant.

Il est aussi important de noter que le bâtiment voisin de gauche (imm. de bureaux) présente des hauteurs variables et, dans sa configuration globale, son point le plus élevé s'aligne avec celui du projet.

Un recul de 1,90 m est respecté entre les terrasses. Cet espace intègre un grand bac planté.

L'installation d'une pompe à chaleur en toiture représente un autre dérogation. Cette installation commune est implantée à 4,16 m des mitoyens droit et gauche et en retrait de plus de 2,40 m par rapport

à la rue. Elle est ainsi invisible depuis l'espace public et respecte la distance minimale de 3 m généralement admise pour ce type de dérogation.

Titre I art.4: le projet construit 100% de la parcelle. Au vu de la dimension disponible du site et du contexte, il est impossible de respecter la règle des 3/4 de profondeur.

Titre IV art.11: Cette dérogation est essentielle pour le maître d'ouvrage, futur habitant du duplex. En raison de son handicap, il est impératif que l'ascenseur donne accès directement à son unité, afin de limiter le nombre de portes à franchir. Cette configuration implique de déplacer la porte d'entrée de l'unité au 4ème étage, ce qui réduit en conséquence l'aire de retournement à ce niveau. Le 4ème étage déroge ainsi aux normes d'accessibilité en fauteuil roulant applicables aux parties communes, mais cette dérogation est précisément ce qui permet de rendre l'unité du duplex accessible à son occupant.

Les dimensions du terrain ne permettra pas l'accueil de place de stationnement. Une dérogation au Titre VIII art.6 est ainsi demandée.

