

Rue de la Linière, 29
Saint-Gilles, 1060

Description des travaux	Rénovation d'un logement résidentiel existant
Maîtrise de l'ouvrage	Vanja Ferlez & Eric Powell
Architectes	Morales Finch Srl
Représenté par	Tom Finch
Ind.	A
Date	24 10 2025
Distribution	Service de l'urbanisme de Saint-Gilles

Morales Finch Srl

Rue des Allies, 88
1190, Forest
Brussels
Belgium

info@moralesfinch.com
www.moralesfinch.com

+32 (0) 470 594 912
+32 (0) 492 068 844

TVA: BE0686994085

2.0 Introduction

Le présent document accompagne la demande officielle de permis d'urbanisme et contient une série d'informations auxquelles il est possible de se référer lors de la lecture des documents graphiques (plans de réalisations) afin de bien comprendre les enjeux du projet.

2.1 Situation existante

La présente demande s'effectue dans un cadre privé et propose la rénovation d'un duplex inférieur (niv+0/niv-1) situé dans une petite copropriété (3 logements) au 29, rue de la Linière, 1060 à Saint-Gilles.

Le projet fait suite à l'octroi d'un permis d'urbanisme en 2016 (PU2016-244).

Le quartier dans lequel se situe la présente demande se caractérise par des habitats construits en ordre fermé sans zone de recul. La rue de la Linière se caractérise comme une artère principalement bordée de maison uni-familiales moyennes (entre 2,3 et 4 niveaux) et de quelques bâtiments à usage culturel et logements collectifs.

La maison de droite, n°27, présente un gabarit R(bel étage)+2+toiture à deux versants, comportant des annexes situées dans l'alignement des annexes de la maison concernée par la présente demande et des chiens assis en façades avant et arrières.

La maison de gauche, n°31, présente également un gabarit R(bel étage)+2+toiture à deux versants, comportant des annexes et des chiens assis en façades avant et arrières. Elle dispose également d'une annexe arrière recouvrant l'entièreté la parcelle de constructions, exposant ainsi un mur mitoyen de presque 7 mètres de hauteur vers la maison concernée par la présente demande.

2.2 Objectifs de la proposition

La présente demande propose la rénovation d'un logement (composé de 2 adultes), de 1 chambre et d'une série d'espaces que nous qualifierons de « flexibles » et qui permettront aux habitants et aux usages d'évoluer. Le projet propose de traiter les enjeux actuels suivants :

1. La conservation du bâtiment existant,
2. La conservation des espaces extérieurs existants, y inclut surface perméable et imperméables,
3. La requalification des espaces d'entrées et l'amélioration des qualités de luminosité de certains espaces sombres du logement,
4. L'installation de nouveaux châssis en façade arrière et l'aménagement d'une terrasse au niveau du rez-de-chaussée afin de renforcer le rapport vers les espaces verts et l'intérieur d'îlots et de permettre une occupation des espaces extérieurs plus régulière et optimisée,
5. L'installation d'un nouvel escalier extérieur du côté du mitoyen élevé afin de supprimer les vues directes vers le voisin,
6. La conservation des qualités intrinsèques du logement, à savoir; son expression en façade côté rue et ses hauteurs sous-plafonds
7. la mise en conformité du logement (en termes de prévention incendie, de ventilation et d'électricité)

2.3 Situation projetée

Au rez-de-chaussée:

- Mise en conformité des cloisons permettant le compartimentage au feu du logement,
- Installation d'une nouvelle porte d'entrée,
- Réaménagement de la salle de douche/WC, de manière à ouvrir l'espace d'entrée vers le jardin,
- Création d'une nouvelle baie/ouverture dans la façade arrière de



image 1: Façade à rue, n°29 rue de la Linière



image 2: vue vers les espaces de vies

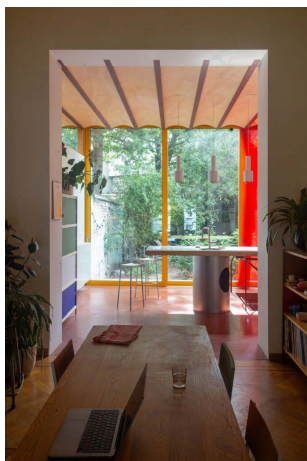


image 3: projet de référence pour son aménagement des espaces de vies/ cuisine en connection avec le jardin



image 4: projet de référence pour son rapport avec le jardin en partie basse

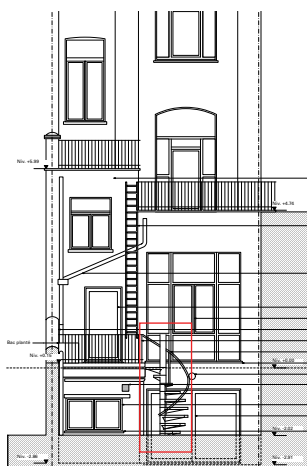


image 5: élévation arrière situation existante

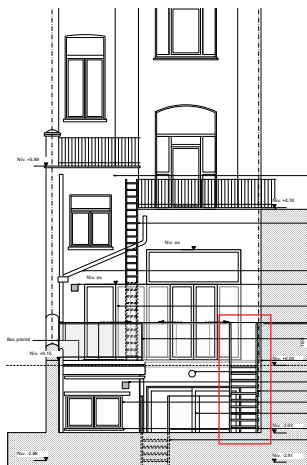


image 6: élévation arrière situation projetée

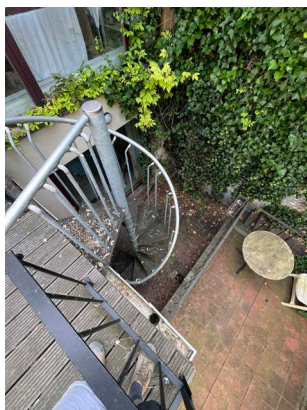


image 7: escalier elicoïdale existant

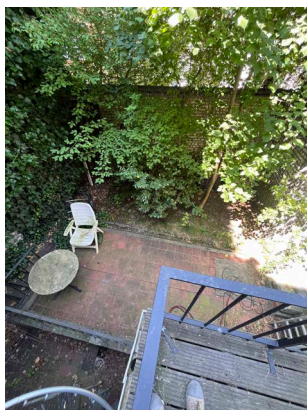


image 8: finition de sol et aménagements de la cours et jardin

manière à renforcer le rapport des espaces situés au niveau du rez-de-chaussée avec le jardin,

- Réaménagement un grand espace de vie autour d'une nouvelle cuisine en renforçant son rapport au jardin.

Au niveau sous-sol:

- Mise en conformité des cloisons permettant le compartimentage au feu du logement,
- Réaménagement d'un dressing en salle de bain, de manière à faire rentrer le maximum de lumière naturelle dans cet espace et de renforcer son rapport au jardin,
- Création d'une nouvelle baie/ouverture dans la façade latérale de manière à faire rentrer le maximum de lumière naturelle dans cet espace et de renforcer son rapport au jardin,
- Amélioration des qualités acoustiques de la pièce située en façade à rue,
- Réaménagement d'une buanderie en salle de douche/WC,
- Installation d'un nouvel escalier extérieur le long du mitoyen n°27, de manière à supprimer les vues directes vers le jardin du voisin n°31 et de faciliter l'accès depuis les espaces de vies vers le jardin.

2.4 Surfaces éclairées

La surface éclairée demandée par le RRU à été respectée dans toutes les pièces pour lesquelles les châssis où la surface nette de la pièce a été modifiée. Les surface nette des pièces, ainsi que la surface nette vitrée des châssis sont reprises dans les plans.

2.5 Dérogations

RRU - TITRE I - article 4: Profondeur

Nous prenons bonne note qu'il est stipulé dans cet article qu'au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction (1°) ne peut pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée.

Le bien dispose, dans sa situation existante, d'un escalier extérieur elicoïdale que nous proposons de remplacer par un escalier droit situé le long du mur mitoyen du voisin n°27, d'une longueur au sol +2.3,m, ce qui implique une dérogation à cette règle urbanistique du RRU. Nous justifions cette demande de dérogation pour les raisons suivantes:

- La dé-installation de l'escalier existant permet l'installation d'une nouvelle terrasse située le long de la façade arrière permettant une connection direct entre les espaces de vies et le jardin
- L'installation d'une terrasse et d'un escalier droit (en caillebotis) en une volée permet une circulation plus aisée
- Le positionnement du nouvel escalier le long du mur mitoyen n°27 n'engendre pas de vues directes vers les voisins

RRU - TITRE I - article 13: Maintien d'une surface perméable

Nous prenons bonne note qu'il est stipulé dans cet article que la zone de cours et jardins doit comporter une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface.

Le bien dispose, dans sa situation existante, d'une zone de cours et jardins de +- 47,5m2 dont +-32m2 sont de surfaces imperméables ce qui implique une dérogation à cette règle urbanistique du RRU. Nous justifions cette demande de dérogation pour les raisons suivantes:

- L'aménagement des cours et jardins ne fait pas partie du permis ici introduit et, à l'exception de l'introduction de la terrasse arrière et de l'escalier extérieur, nous n'intervenons pas dans cette zone du bien. Il ne serait dès lors pas nécessaire de demander la dérogation à l'article 4 du Titre II du RRU, puisqu'elle a déjà été accordée.
- Le Maître de l'ouvrage, bien qu'extrêmement enthousiaste et désireux d'aménager les espaces extérieurs en conformité avec cette règle, ne dispose pas, à ce stade, du budget nécessaire.

2.6 Conclusion

Le projet s'appuie sur une lecture attentive de l'existant et apporte une réponse architecturale qualitative et respectueuse du contexte bâti et de l'environnement au travers:

- de l'optimisation du niveau du rez-de-chaussée en démolissant/ construisant de nouvelles cloisons qui adresse les problèmes de luminosité et d'accessibilité,
- d'une reconnexion du logement vers le jardin, bien orienté à l'ouest,
- d'un gain de luminosité pour les espaces situés au rez-de-chaussée et au sous-sol, en façade arrière,
- d'une composition de façade harmonieuse, sans engendrer de nouvelles vues directes vers les propriétés voisines.

Le projet propose donc de revaloriser le logement existant et de répondre aux standards actuels de spatialité, d'habitabilité et de luminosité et cela en intervenant que de manière très ponctuel et respectueuse.

L'intervention architecturale ne change pas l'aspect "traditionnel" de la façade côté rue, qui reste intouchée, mais permet un espace de vie optimal sur les deux niveaux et une reconnexion vers le jardin en intérieur d'ilôt.