

---

NOTE EXPLICATIVE

Bruxelles, 28.10.2025

---

Projet : 8 Rue de Savoie à 1060 SAINT-GILLES  
Demandeur :

---

**LOCALISATION**

Le bien est sis au **8 Rue de Savoie à 1060 Saint-Gilles**. Il s'agit d'une maison unifamiliale mitoyenne développée sur quatre niveaux (rez-de-chaussée + deux étages + combles).



**LA SITUATION DE DROIT**

D'après les plans d'archives consultés ainsi que les informations reprises sur la plateforme @monument.heritage.brussels, l'immeuble est affecté en maison unifamiliale comprenant un garage au rez-de-chaussée.

Il ressort des documents et du RU que le commerce initialement présent au rez-de-chaussée aurait été transformé en garage en 1988.

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

Selon le RU l'affectation du bien comporte : **des caves au sous-sol, garage au rez-de-chaussée, ancienne réserve du commerce à l'entresol, 1 logement au 1<sup>er</sup> étage, 1 logement au 2<sup>ème</sup> étage et mansardes et grenier sous combles ;**

**LA SITUATION DE FAIT**

L'état actuel du bâtiment présente certaines divergences par rapport aux plans d'archives disponibles.

La façade avant est actuellement revêtue de briquettes de parement de teinte jaune. La cour arrière du rez-de-chaussée a été couverte. Aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages, la façade arrière est prolongée par des annexes abritant des sanitaires et des balcons couverts. Celles-ci semblent avoir fait

l'objet d'un permis d'urbanisme délivré en 1952. Cependant, la couverture de ces terrasses ne semble pas avoir été réalisée dans les règles de l'art.

Par ailleurs, l'examen du nombre et de l'historique des compteurs permet de conclure que l'immeuble est occupé en trois logements distincts depuis au moins 1986, (cfr. ANNEXE 1).

Actuellement, le bien comprend donc un garage au rez-de-chaussée et trois unités résidentielles aux étages.

## LE PROJET

La présente demande a pour objet :

1. **Le changement du nombre de logements en prévoyant 3 unités d'habitation :**
  - **Rez-de-chaussée + 1<sup>er</sup> étage : un duplex de deux chambres ;**
  - **2<sup>ème</sup> étage : un studio ;**
  - **3<sup>ème</sup> + 4<sup>ème</sup> étage : un duplex de deux chambres.**
2. **Le changement d'affectation du garage en logement.**
3. **La modification du plancher entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage, consistant en son abaissement.**
4. **La modification des baies en façades avant et arrière.**
5. **La démolition des annexes en façade arrière, y compris la suppression de la couverture de la cour.**
6. **La réalisation d'une lucarne en façade avant.**
7. **La création d'une terrasse en creux en façade arrière au 4<sup>ème</sup> étage.**
8. **L'isolation thermique de la façade arrière et de la toiture à versants par l'extérieur.**
9. **Différents travaux intérieurs, notamment la réalisation d'un escalier reliant le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage.**

Le bien se présente comme un immeuble de trois logements développé principalement dans la verticalité. Il s'agit d'un bâtiment R+4 composé de deux pièces en enfilade, occupant l'entièreté d'une parcelle aux dimensions particulièrement réduites. Dans leur état actuel, les logements et leurs aménagements ne répondent pas aux exigences contemporaines en matière d'habitabilité.

Dans cette perspective, le projet prévoit une rénovation complète de l'immeuble, accompagnée d'une réorganisation de la distribution des trois logements, afin de proposer des unités adaptées et proportionnées à la typologie du bâtiment, tout en répondant aux conditions actuelles d'habitabilité.

## LE VOLUME

Le projet prévoit une série d'interventions sur le volume bâti, visant à optimiser l'intégration des logements dans l'immeuble :

### 1/ Démolitions

Il est proposé de démolir les annexes de type « parasite » situées en façade arrière, ainsi que les balcons et sanitaires extérieurs des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages.

Le volume principal du bâtiment occupant déjà une partie importante de la parcelle, la démolition de l'annexe du rez-de-chaussée permettra de restituer une cour en pleine terre.

## 2/ REZ / 1<sup>er</sup> étage

La configuration de la façade avant diffère de la hiérarchie habituelle des maisons bruxelloises. Conçu à l'origine comme immeuble de commerce, le bâtiment présentait :

- un rez-de-chaussée commercial doté d'une hauteur sous plafond conséquente,
- un premier étage assimilable à un entresol, avec une hauteur réduite,
- un 2<sup>ème</sup> et un 3<sup>ème</sup> étage constituant les niveaux principaux d'habitation,
- un 4<sup>ème</sup> niveau correspondant aux combles.

Le projet prévoit l'abaissement du plancher entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage, afin de restituer une hauteur sous plafond conforme aux standards actuels pour un espace habitable. Un nouvel escalier sera aménagé afin d'assurer la liaison entre ces deux niveaux.



Cette intervention aura également un impact sur la façade avant. Celle-ci ayant déjà fait l'objet de nombreuses modifications au fil du temps, il est proposé de revoir sa composition, notamment au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage, en adoptant un langage architectural plus en adéquation avec l'usage résidentiel.

Ainsi, le rez-de-chaussée accueillera une baie de type fenêtre vénitienne à trois divisions, tandis que le 1<sup>er</sup> étage sera pourvu d'une porte-fenêtre et d'une fenêtre reprenant le rythme et les proportions de celles existantes au 2<sup>ème</sup> étage, assurant ainsi une intégration harmonieuse de l'ensemble de la façade.

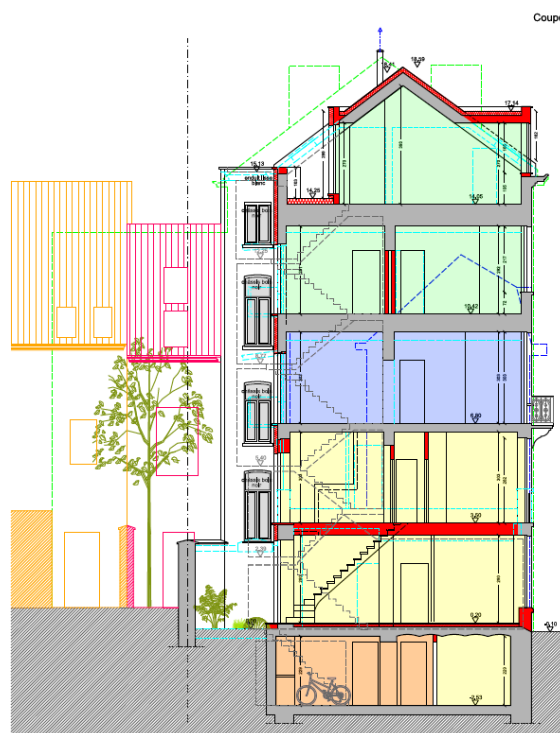
Côté arrière, la façade sera recomposée dans une expression plus contemporaine : un plan continu, sobre, percé de larges baies vitrées. Cette approche permettra de désencombrer l'intérieur d'îlot, précédemment alourdi par les annexes et balcons de type « parasite ».

## 3/ 4<sup>ème</sup> étage

La troisième intervention significative sur le volume bâti concerne le dernier niveau.

Les combles, bénéficiant d'une hauteur intérieure intéressante, sont intégrés au projet en tant qu'espace habitable.

Il est proposé la réalisation d'une lucarne en façade avant, centrée, dont le langage architectural — châssis en bois peint en blanc et habillage par





boiseries blanches — a été conçu afin de s'intégrer harmonieusement à la composition de la façade.

Côté arrière, le projet prévoit la création d'une terrasse en creux, aménagée dans le volume de toiture.

Dans le cadre de cette rénovation, il est également prévu d'améliorer la performance énergétique de l'immeuble.

À cet effet, le projet comprend l'isolation complète de la façade arrière ainsi que des versants de toiture par l'extérieur.

## AFFECTATION

L'objectif du projet est la régularisation de la division du bien en trois logements, existants depuis avant 1992. Toutefois, la démarche ne se limite pas à cette régularisation : elle intègre également une amélioration générale du bâtiment, de sorte que la réorganisation spatiale permette de proposer des logements conformes aux conditions actuelles d'habitabilité, corrects et confortables :

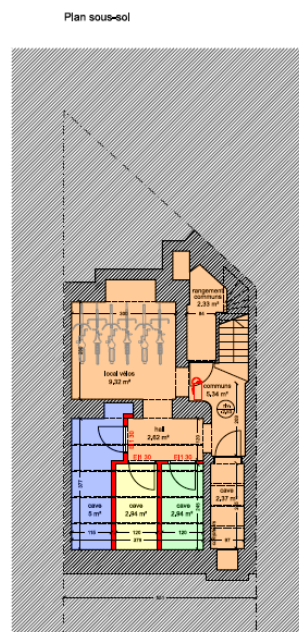
- Rez-de-chaussée + 1er étage : duplex deux chambres ;
- 2<sup>ème</sup> étage : studio ;
- 3<sup>ème</sup> + 4<sup>ème</sup> étages : duplex inversé deux chambres.

## COMMUNS

L'accès au bâtiment se fait au rez-de-chaussée, à partir duquel une cage d'escalier commune dessert l'ensemble des logements ainsi que le sous-sol.

L'immeuble dispose d'un grand local à vélos situé au sous-sol.

Chaque appartement bénéficie également d'une cave privative, aménagée dans ce niveau.

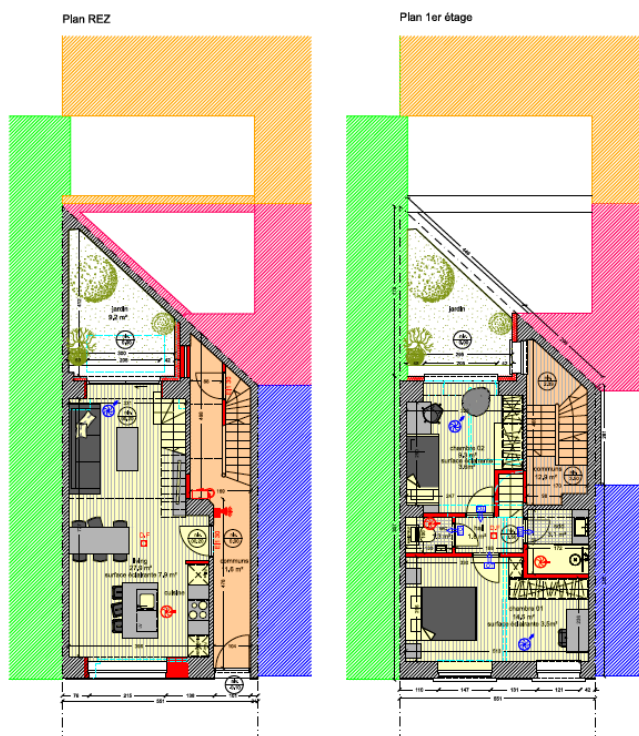


## APPARTEMENT 01

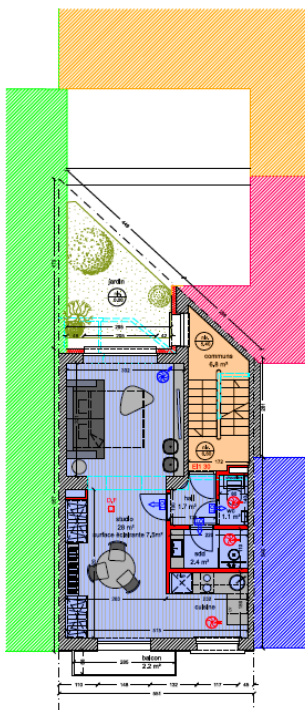
L'appartement 01 est un duplex deux chambres qui se développe au rez-de-chaussée et au 1er étage.

Compte tenu de la taille réduite du bâtiment (et donc de chaque niveau), ainsi que de la nouvelle cour créée, cette configuration en duplex apparaît comme la solution la plus adéquate.

Le rez-de-chaussée accueille un séjour traversant, ouvert sur le jardin. Malgré la surface limitée, l'organisation intérieure a été pensée de manière à maximiser l'espace habitable. Un nouvel escalier, implanté côté arrière, assure un accès privatif au 1er étage. À ce niveau, un hall de nuit dessert une chambre principale en façade avant, une chambre secondaire côté arrière, un sanitaire séparé ainsi qu'une salle de douche.



Plan 2ème étage



## APPARTEMENT 02

Le 2<sup>ème</sup> étage, correspondant au « bel étage » de l'immeuble, est affecté en studio.

L'aménagement intérieur a été entièrement repensé afin de distinguer une zone de service (hall d'entrée, sanitaire séparé, salle de douche) et une zone de vie.

Cette dernière se développe en un espace traversant comprenant, côté rue, la cuisine et la salle à manger, et côté arrière, le séjour / l'espace nuit.

L'appartement bénéficie en outre d'un petit balcon en façade avant, dont les proportions correspondent à ce type de logement.

## APPARTEMENT 03

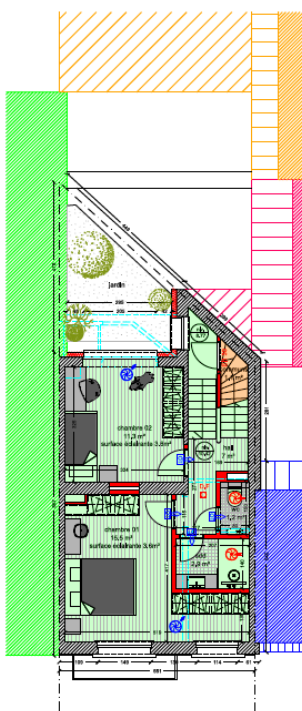
Le troisième logement est un duplex inversé se développant aux 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages.

L'accès se fait depuis le palier entre le 2<sup>ème</sup> et le 3<sup>ème</sup> étage, à partir duquel la cage d'escalier devient privatisée.

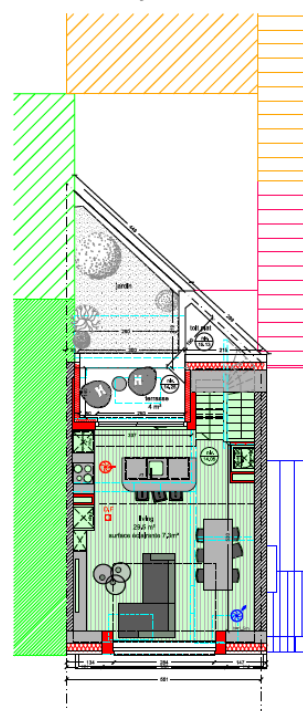
Le 3<sup>ème</sup> étage accueille la partie nuit, composée d'un sanitaire séparé, d'une salle de douche, d'une chambre principale en façade avant et d'une chambre secondaire côté arrière.

Le 4<sup>ème</sup> étage est occupé par un vaste séjour traversant, qui s'ouvre sur une terrasse aménagée en creux dans le volume de toiture. Cette terrasse, intégrée dans la pente du toit, garantit une utilisation agréable sans nuire à l'intimité ni au confort des habitations voisines.

Plan 3ème étage



Plan 4ème étage



## PEB

Le projet vise à améliorer significativement la performance énergétique du bâtiment.

La façade arrière et la toiture à versants seront isolées par l'extérieur. Une isolation complémentaire est prévue pour le plancher du rez-de-chaussée au-dessus des caves.

Tous les logements seront équipés de systèmes de ventilation double flux, garantissant un confort thermique et une qualité de l'air optimisée.

## DEROGATIONS

### **Titre II RRU, Art. 3 – Normes minimales de superficie.**

*Le projet déroge à la surface minimale de plancher pour le salon situé au rez-de-chaussée.*

*En effet, la surface de ce niveau inclut l'accès au bâtiment et la cage d'escalier pour les parties communes. Malgré l'effort visant à maximiser l'espace du salon, une dérogation reste nécessaire. L'écart reste limité (27,9 m<sup>2</sup> au lieu de 28 m<sup>2</sup>), ce qui est considéré comme acceptable.*

### **Titre I RRU, Art. 4 - Profondeur**

Sous réserve de son applicabilité, une dérogation est sollicitée pour l'isolation extérieure de la façade arrière.

Étant donné que le bâtiment principal occupe déjà plus des trois quarts de la profondeur de la parcelle, l'isolation extérieure entraîne un dépassement implicite. Cette dérogation est jugée acceptable dans la mesure où elle permet une amélioration significative de la performance énergétique du bâtiment.

**RCUZ « Quartier de l'Hôtel de Ville » RCUZ – art.12 (matériaux de revêtement)** soubassement en enduit et enduit au parement de la façade au rez-de-chaussée.

**RCUZ « Quartier de l'Hôtel de Ville » RCUZ – art.15 (généralités)** l'expression des éléments ne reprends pas celle d'origine.

La façade à rue a connu de nombreuses transformations au fil du temps, en raison des changements successifs d'affectation du rez-de-chaussée. Initialement conçue comme une habitation comprenant un commerce au REZ avec une entrée séparée, elle a ensuite été aménagée en garage, avant de faire aujourd'hui l'objet d'une proposition d'aménagement en logement.

Chacune de ces affectations a entraîné une adaptation du langage architectural de la façade, conduisant notamment à la suppression de certains éléments d'origine.

Le présent projet vise à restituer une apparence d'inspiration néoclassique au niveau du rez-de-chaussée, tout en veillant à une mise en œuvre rationnelle et économiquement maîtrisée des travaux à réaliser sur cette façade.

**RCUZ « Quartier de l'Hôtel de Ville » RCUZ – art.19 (fenêtres et portes-fenêtres)** le modèle du châssis au rez-de-chaussée n'est pas le même que celui d'origine ni celui de la fenêtre au 1<sup>er</sup> étage.

La nouvelle affectation du rez-de-chaussée est de type résidentiel. Le châssis proposé présente une largeur supérieure à celle des châssis des étages, dans la mesure où il constitue l'unique ouverture en façade avant pour cet espace. Ce choix vise à optimiser l'apport de lumière naturelle à l'intérieur du logement.

Par ailleurs, la façade d'origine comportait une vitrine au rez-de-chaussée, ce qui justifie la présence d'un châssis de dimensions plus importantes dans le cadre du projet actuel. Sa forme s'inscrit néanmoins dans un langage architectural caractéristique de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, assurant ainsi une cohérence esthétique avec le bâti existant.

**RCUZ « Quartier de l'Hôtel de Ville » RCUZ – art.22 (lucarnes et fenêtres de toiture)** la lucarne dépasse en largeur la largeur cumulée des baies inférieures et sa baie ne s'aligne pas aux baies inférieures.

Étant donné que la largeur de la façade avant est relativement limitée et que les châssis des étages inférieurs présentent également des dimensions réduites, il a été choisi de proposer une seule lucarne centrale conforme aux prescriptions du RRU. Cette disposition permet d'optimiser l'aménagement intérieur tout en assurant un apport maximal de lumière naturelle.

## CONCLUSION

Au regard de la volumétrie de l'immeuble, le programme proposé se veut mesuré et cohérent, avec la distribution de trois unités de logement de taille appropriée et proportionnées à la configuration du bâtiment. Le projet vise à préserver l'identité architecturale générale de la façade avant, tout en adaptant le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage afin de restituer un langage correspondant à un usage résidentiel. Il améliore également la qualité des espaces intérieurs et aménage des espaces extérieurs fonctionnels et agréables pour chaque unité.

Les interventions proposées poursuivent prioritairement une dédensification des annexes construites et visent à améliorer à la fois l'habitabilité et la performance énergétique des logements, tout en répondant aux exigences actuelles de confort et de mixité résidentielle.

Dans son ensemble, le projet illustre un équilibre réfléchi entre conservation et transformation. Il constitue une réelle opportunité de valoriser l'immeuble, en renforçant son identité en façade avant tout en réinterprétant de manière contemporaine l'arrière de la parcelle, apportant ainsi une amélioration significative de la situation existante.

Pour DATA\*scs



ANNEXE 1

Historique Sibelga – compteurs – présence de 4 compteurs électriques lors de l'achat en 1986 (au rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages)

*Preuve formelle des archives électriques avant mon achat 1986 - 4 compteurs électriques*

Olivier DEMANET  
Responsable Gestion Comptage Annuel

10 rue de Savoie n° 8 1060 Bruxelles  
achat 1986 = 4 compteurs électriques

Années actuelles	Compteurs	Elec	Gar	Statut actuel dans le système	Sur place depuis le	Remplace le compteur	Sur place depuis le	Remplace le compteur
1972	00 6096492**	X		Hors service				
	01 16217643**		X	En service				
1974	01 6289575**	X		En service				
	02 16217639**		X	En service				
1972	02 6000817**	X		En service				
	03 34275672		X	En service	07/11/2016			
1970	03 5807879**	X		Hors service				

\* Non attribué \*\* étage non connu dans notre base de données

\* Les archives ne nous ont pas permis de retrouver la date de pose de ce compteur.

\*\* Nous pouvons vous communiquer les informations suivantes :

- Le compteur d'électricité 6096492 était déjà sur place en 1972.
- Le compteur de gaz 16217643 était déjà sur place en 1974.

Fait à Saint-Gilles le 26 février 2025

*Amir I. Idrissi*  
Amir I. Idrissi  
8 rue de Savoie 1060 BRX.



