

HOL 50

RUE DE HOLLANDE, 50

Demande de permis d'urbanisme
Note explicative

Premier dossier PU introduit: 17.02.2026

RÉNOVATION, TRANSFORMATION ET DIVISION D'UNE MAISON UNIFAMILIALE EN 3
LOGEMENTS.
RÉALISATION D'UNE EXTENSION EN FAÇADE ARRIÈRE.
RÉALISATION D'UNE EXTENSION EN TOITURE.

Rue de Hollande, 50
1060 SAINT-GILLES

1. PROJET ET EQUIPE

Le bâtiment est une maison mitoyenne en rez +2+T, repris aux renseignements urbanistiques comme une maison unifamiliale. Cependant, elle est actuellement affectée, en situation de fait, en 4 logements distincts.

Les maîtres d'ouvrage sont désireux de rénover intégralement la maison et de la transformer afin d'y accueillir trois logements (2 duplex et 1 simplex), bénéficiant chacun de qualités spatiales traversantes, d'espaces extérieurs, et accueillant des logements de 1 à 3 chambres, permettant de créer une mixité d'unité au sein de l'immeuble et de répondre à une évolution constante du quartier et des demandes.

Ce projet a pour objectif de rénover la maison, de mettre le bâtiment aux normes (SIAMU, Performances énergétiques, etc.), de créer une extension en façade arrière, et en toiture afin de rehausser le niveau de la maison, et d'aménager le jardin en pleine terre.

2. CONTEXTE

Le projet se situe Rue de Hollande, 50, à Saint-Gilles.

Selon le PRAS, la parcelle est située en « zone d'habitation ». Elle est parfaitement située entre la Gare du Midi et la Porte de Hal. Également à proximité du Parvis de Saint-Gilles et de la Place Béthléem.

Les accès y sont très aisés de par un grand nombre de transports en commun à proximité : Trains SNCB, Métro 2-6, trams 3-4-51-82-81, Bus 48-49-50-73-78, Bus TEC et DeLijn. La mobilité douce est également facilitée dans le quartier, notamment grâce à la piste cyclable de la petite ceinture permettant un accès direct à la parcelle concernée.

Le quartier est mixte, il accueille à la fois des espaces de travail, de bureaux, mais reste assez résidentiel. On y trouve également de nombreuses écoles et crèches.

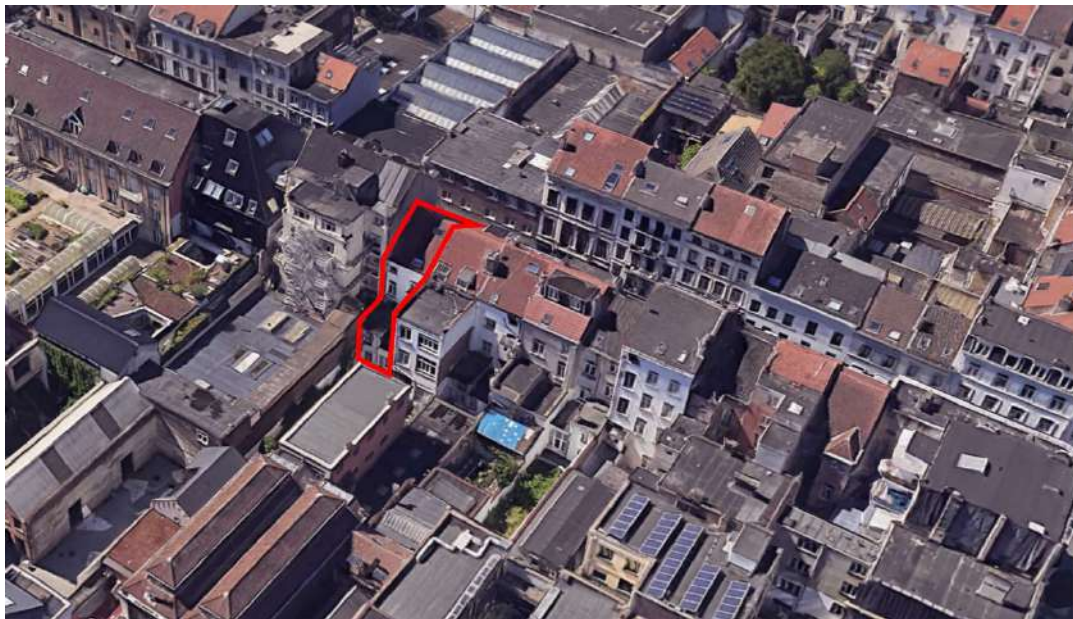
Le projet s'intègre dans un quartier en constante évolution. La rue de Hollande a pu bénéficier du contrat de quartier Fontainas terminé à l'hiver 2018.

Plus récemment, le CUBE, un centre urbain d'expression a été inauguré au 49 de la rue de Hollande et dans un futur proche, le quartier de la gare du midi va également être transformé avec notamment le projet du Pôle SNCB.

Un permis a été octroyé en 2024 pour le n°48 (intérieur d'îlot), visant à la rénovation et transformation du bâtiment ainsi qu'à la création d'espaces verts de jardins et paysagers.

Une procédure de permis est également en cours pour la maison n°46 de la rue de Hollande, visant à sa rénovation complète.

Ce projet de rénovation s'inscrit donc dans un contexte plus large de rénovation globale de la rue et du quartier, et qui permettra de redonner vie à l'îlot et à ces maisons laissées, pendant longtemps dans un état sommaire.



3. SITUATION EXISTANTE

L'objet de la demande concerne la maison n°50 de la rue de Hollande, à Saint-Gilles.

Cette maison à rue date de 1880, et accueille, en situation de droit, une maison unifamiliale, des caves au sous-sol, et un jardin à l'arrière.

En situation de fait, il apparaît que la maison dispose de 4 unités de logements (1 au rez, 1 au rez+1, 1 au rez+2 et 1 sous les combles). De fait, la situation existante ne correspond pas à la situation légale reprise aux renseignements urbanistiques.

La façade avant est composée d'un parement en brique de teinte rouge claire, d'une porte en bois, d'un balcon en briques et ferronnerie, et de châssis de teinte blanche, en PVC.

HOL 50_Demande de permis d'urbanisme – Rénovation, transformation et division d'une maison unifamiliale en trois logements. Réalisation d'une extension en façade arrière. Réalisation d'une extension en toiture
17/02/2026

La façade arrière est fortement dégradée. Le crépi de façade s'effrite, les châssis ont été changés au fur et à mesure des années et leur dimensions ne correspondent pas toujours aux baies qui les accueillent, les étanchéités des toitures et les corniches moulurées en bois sont fortement marqués par le temps.

4. SITUATION PROJETÉE

Urbanité :

Afin de répondre à la problématique de la densité urbaine, il est proposé de modifier l'affectation de la maison, utilisée actuellement comme immeuble de rapport, en 3 logements distincts.

Egalement, afin de répondre à la problématique de l'imperméabilisation de sol, la surface du jardin arrière sera conservée et aménagée afin de participer au développement de la verdurisation de l'îlot commencé par le projet de rénovation du n°48 de la rue de Hollande.

L'objectif du projet est de rénover le bâtiment pour offrir des logements qualitatifs, tout en respectant la maison existante, et ses alentours proches. La réhausse de toiture d'un étage supplémentaire + combles permet de créer un troisième logement et d'intégrer le volume assez bas de cette maison à son voisin de droite, actuellement plus haut de deux étages + combles.

Accès et mobilité :

L'accès au bâtiment se fait directement via la rue. La porte d'entrée dessert un hall, dans lequel se trouve un escalier commun desservant chacun des étages de la maison.

Le projet prévoit de démolir l'escalier existant (hors sous-sol), et de créer une nouvelle cage d'escalier, plus robuste, et avec une emprise de surface moindre. L'escalier existant est en très mauvais état.

Actuellement, aucun garage n'existe pour cette parcelle, ni pour les véhicules motorisés, ni pour les vélos. Le projet n'accueillera pas d'emplacement pour véhicule motorisé, cependant, le réaménagement du sous-sol permettra d'y installer un local vélo d'une vingtaine de m² qui pourra accueillir une grosse dizaine de vélos (pour 3 appartements).

Ouverture sur l'extérieur :

La parcelle existante possède un jardin pleine terre déjà exploité comme tel.

Le projet prévoit d'en revoir son aménagement paysager afin de participer à la verdurisation de l'îlot, déjà lancé par les propriétaires du n°48 arrière, et du 46. Ce jardin pleine terre permettra d'y planter un arbre, et des essences de végétations amenant de la fraîcheur et des vues qualitatives.

Un point d'attention a été posé afin que chaque appartement puisse bénéficier d'un espace extérieur.

Le duplex du rez-de-chaussée aura accès au jardin directement par le séjour situé au rez. Une terrasse sera également accessible depuis les chambres du duplex situées au rez+1.

Le simplex situé au rez+2 jouira d'une terrasse sur la toiture de l'extension du rez+1, dont une partie sera en toiture végétale extensive. Un retrait de 1m90 sera réalisé afin de se distancer du voisin de droite et d'éviter les vues directes sur la circulations extérieur de la parcelle voisine.

Le duplex du rez+3 et 4 aura accès à un balcon en façade arrière, accessible depuis le séjour (côté cuisine). Ce balcon sera réalisé en ferronnerie et permet d'offrir un petit espace extérieur à l'appartement sans ombrager la terrasse située à l'étage inférieur.

Programme & Typologie – qualité de vie :

La maison accueillera désormais au total 3 logements.

Le programme est le suivant :

➤ Appartement 1 – rez-de-chaussée : Duplex 4 chambres

L'accès à l'appartement 1 se fait depuis le rez-de-chaussée.

Au rez-de-chaussée, se trouve un hall d'entrée avec WC et vestiaire, puis le séjour (environ 40m²) de deux pièces en enfilades avec cuisine, salle à manger et salon, donnant sur le jardin arrière. Côté rue, une chambre avec salle de bain privative est aménagée. La légère surélévation du rez-de-chaussée par rapport à la rue permet d'aménager cet espace en chambre.

Le reste des chambres sont situées au rez+1 du duplex. Côté rue, une deuxième chambre disposant de sa salle de bain individuelle, puis côté jardin, deux chambres d'enfants. Au centre, une salle de bain, un WC et un espace de buanderie.

Les espaces sont spacieux et traversants, ce qui apporte une qualité de vie supplémentaire.

Une attention sur les dimensions des baies a été portée afin de conférer aux différentes pièces un maximum de luminosité, et un accès à un espace extérieur de manière aisée.

Au rez+1, une extension à l'arrière d'environ 3m80 de profondeur permet d'y accueillir les chambres d'enfants et de leur offrir des surfaces confortables (respectivement 11 et 12 m²), tout en gardant l'accès à la terrasse située sur la toiture du séjour situé au rez-de-chaussée.

La maison étant actuellement très enclavée entre les deux mitoyens des n°48 et 52 de la rue de Hollande, cette extension permet d'inscrire le bâtiment dans la volumétrie générale de l'îlot et de permettre l'aménagement d'une terrasse pour le logement situé à l'étage supérieur.

➤ Appartement 2 - rez+2 : simplex 1 chambre

L'appartement du rez+2 sera aménagé en appartement 1 chambre, basé sur la typologie de la maison existante.

Le séjour est situé côté rue, avec une superficie 28m². Un hall d'entrée au centre, avec WC séparé. Puis côté jardin, une chambre avec salle de bain attenante, donne sur une terrasse d'une dizaine de m².

➤ Appartement 3 – rez +3+T : duplex 3 chambres

La dernière unité est un duplex situé dans l'extension en toiture de la maison. L'accès se fait au rez+3. Sur ce premier plateau se trouve un grand séjour traversant d'environ 45 m², composé d'un hall d'entrée, du séjour / salle à manger côté rue, et d'une cuisine côté jardin. Un balcon suspendu sera créé en façade arrière afin d'offrir un petit espace extérieur à ce logement. Un espace sanitaire et buanderie est également accessible via la cuisine.

La privatisation de l'escalier commun permet de le prolonger afin d'accéder à l'étage supérieur sous combles du duplex. On y trouve, trois chambres : une chambre parentale avec salle de bain privative attenante, puis deux chambres d'enfant avec salle de bain et WC commun.

La typologie et le travail sur l'architecture de la réhausse de toiture permet d'offrir à la suite parentale de vraies baies toute hauteur, et une partie sous toiture avec des velux pour les chambres d'enfants.

La hauteur sous le fait de toiture de plus de 4m50 permet de créer un étage sous combles confortable et de bénéficier de la quasi-totalité de la surface de plancher.

➤ Sous-sol commun :

Le sous-sol sera destiné aux communs

On y trouvera :

- Le local vélos,

- Les locaux compteurs
- 3 caves privatives

Matérialités et façades et toitures :

La façade avant sera rénovée (hydrofugage de la façade, re-cimentage des frises, etc.).

Tous les châssis seront remplacés par des châssis en bois de teinte naturelle. Il est visible que les châssis existants ont dû être modifiés au cours du temps, et sont en PVC de teinte blanche. Le remplacement des châssis permettra une meilleure performance énergétique, mais également de les intégrer de manière plus esthétique dans la façade existante.

L'extension en toiture et le rajout d'un étage supplémentaire a sollicité plusieurs allers-retours, en amont, avec l'urbanisme, afin de répondre à la fois au caractère patrimonial du bâtiment existant, ainsi que de la rue dans sa globalité.

Afin de respecter le bâti existant, l'extension proposée est inférieure aux 3 mètres maximum imposés par le RRU dans le cas d'une extension. Cela permet, tout de même, de créer un étage supplémentaire pour accueillir le séjour, bénéficiant d'une hauteur sous-plafond de 2m60, et d'un espace de nuit sous combles confortable mais non visible depuis la rue.

Cette extension sera alignée à la façade existante. Afin de l'inscrire dans la continuité de la façade, et non comme un rajout ou un objet, la corniche existante en bois sera déposée et supprimée pour y placer des châssis toute hauteur dans le séjour. Un traitement de seuil en pierre bleue sera réalisé afin de créer la jonction entre façade existante et extension, en rappel à la composition de façade des étages inférieurs (voir images ci-dessous).

La façade de cette extension sera traitée en brique de teinte claire (beige) rappelant les détails de la façade existante, tout en s'inscrivant de façon discrète dans son plan. Le châssis, sera lui, dans la même teinte que les étages inférieurs, soit en bois de teinte naturelle. Le garde-corps, sera traité de teinte claire en aluminium thermolaqué.





Intégration de l'extension dans le profil de façade de la rue.

La façade arrière sera retravaillée pour accueillir la nouvelle extension du rez+1 et le nouvel étage en toiture, et de répondre au nouvel aménagement intérieur.

La façade et la toiture du rez-de-chaussée seront revues afin d'aligner l'ensemble de l'étage, et d'y accueillir la terrasse du rez+1. Les châssis seront en aluminium thermolaqué de teinte brune.

La façade sera intégralement isolée par l'extérieur avec un enduit sur isolant de teinte claire. Des frises en carrelage de teinte brune permettront d'apporter un esthétisme à la façade existante et de créer un dialogue avec l'intérieur d'îlot, actuellement en travaux.

Les garde-corps des terrasses seront également en aluminium thermolaqué de teinte brune avec un système de barreaudage vertical.

La nouvelle structure de toiture sera isolée par l'extérieur. Des tuiles de toiture seront mises en œuvre, de teinte rouge, similairement à l'existant et aux toitures voisines.



Document de travail pour test colorimétrique (choix final des colorimétries indiqué dans les plans et dans la note)

Déroptions :

Une dérogation au titre II – Article 10 du RRU concernant l'éclairage naturel des locaux habitable.

L'appartement du rez+2 est un simplex une chambre, qui est aménagé sur le modèle existant de la maison. Le séjour, côté rue, d'une superficie de 28 m² dispose des trois fenêtres existantes donnant sur rue.

L'addition de ces trois baies amène à une superficie éclairante de la pièce de 5,07 m². Pour un séjour de 28 m², la superficie éclairante devrait être de min. $28/5 = 5,6$ m².

Il manque donc 0,53 m² de vitrage pour rentrer dans la norme en vigueur. Cependant, il est à noter, que ce séjour se trouve en façade à rue, que nous conservons cette façade, et qu'aucune modification n'impactera la dimension des baies existantes pour des raisons patrimoniales.

L'appartement se situe au rez+2 et est traversant. Il bénéficie d'une belle ouverture dans la chambre, et d'une terrasse d'une dizaine de m². Les qualités spatiales et d'habitabilité ne seront pas entâchées par cette dérogation.

Cette dérogation est donc sollicitée afin de conserver la façade à rue telle quelle et de pouvoir aménager l'appartement en ce sens.

Performances énergétiques & durabilité :

La façade arrière sera isolée par l'extérieur en enduit sur isolant (EPS 16cm). Les toitures terrasses seront isolées en PIR 10cm.

La nouvelle toiture sera isolée par l'extérieur, en sarking (PIR 14cm), afin de maximiser les performances isolantes.

Une ventilation simple flux (système C) sera mise en place (grilles invisibles dans les châssis, extracteurs dans les pièces d'eau).

Les corps de chauffe pour l'eau et le chauffage se feront via des chaudières à condensation individuelles.

Voir la proposition PEB pour plus d'informations.

La récupération des eaux de pluie se fera via une citerne de 3.000 litres, enterrée dans le jardin. Cette citerne reprendra les eaux de la toiture et terrasses, qui y seront dirigées via des descentes d'eau pluviales aériennes, en zinc.

La récupération des eaux de pluie permettra l'entretien du jardin en pleine terre, et potentiellement, l'alimentation des sanitaires (WC).

Voir chemin de récupération des eaux dans les plans de réalisation.

Prévention incendie :

Les trois appartements seront compartimentés RF60, notamment via la mise en place d'un faux-plafond RF 60 entre le plafond du rez+1 et le plancher du Rez+2, et le plafond du rez+2 et le plancher du rez+3.

Les portes des appartements seront RF 30.

La cage d'escalier commune sera compartimentée RF 60.

L'escalier menant aux caves sera séparé par des cloisons RF60, une porte RF30.

Les locaux compteurs et vélos seront compartimentés, et accessibles via des portes RF30.

Des extincteurs seront mis à disposition pour les communs.

Des détecteurs de fumée ponctuels seront installés dans les appartements.

Afin de privatiser la cage d'escalier du logement qui bénéficie des combles, il n'y aura pas d'exutoire de fumée. Une détection généralisée sera être installée dans les zones communes.

Voir formulaires et fiche descriptive SIAMU pour plus d'informations.

Conclusion :

Ce projet de rénovation a pour but de rénover ce bâtiment défraîchi, de le remettre aux normes de performances énergétiques et d'habitabilité.

Son changement d'affectation permet de créer une mixité avec la cohabitation d'unités à superficies diverses, et de créer trois logements qualitatifs, spacieux, permettant d'y accueillir des familles, des couples, et de créer de la diversité au sein du quartier en constante évolution.

Il participera aussi à la rénovation de l'îlot de manière plus générale, en cours de réalisation.