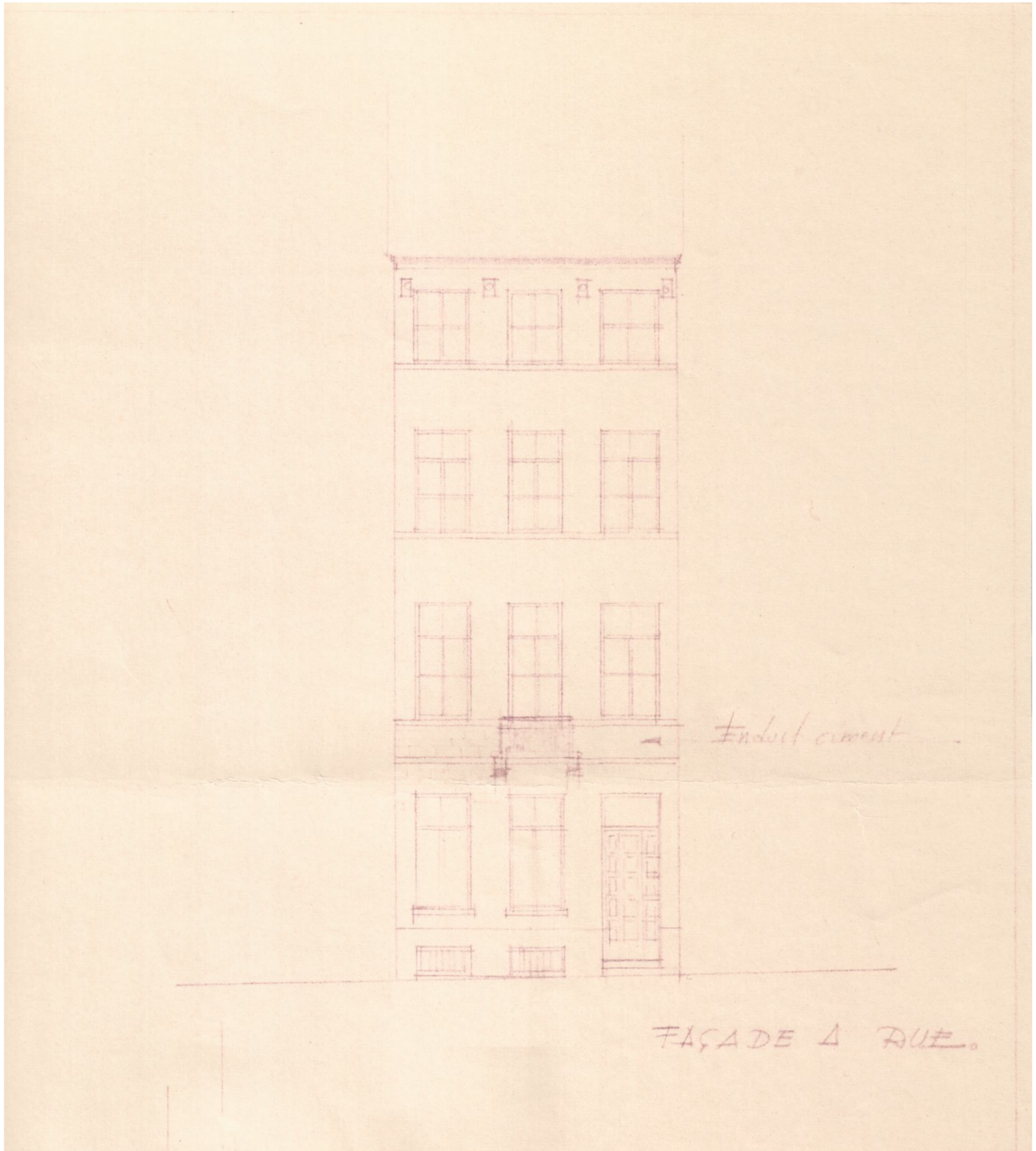
NOTICE EXPLICATIVE
Régularisation d’une maison unifamiliale

PU.17.07.2026

Adresse du bien concerné:
Rue de Bordeaux 8
1060 Saint Gilles
Réf.Cadastrale:B58r4



Architecte :
O.U.V.R.A.G.E.S.
Ouvrages d’architecture SRL
10 rue Vilain XIIII
1050 Ixelles (BE)
TVA BE0762705555

O.U.V.R.A.G.E.S.

[redacted]

SOMMAIRE

SITUATION URBANISTIQUE

Contexte urbain

DESCRIPTION DU BIEN

SITUATION DE DROIT

1876

1894

1934

1960

PV D’INFRACTION

Verrière

Murs porteurs

Bâtiment arrière

Bâtiment avant

Façade avant

SITUATION URBANISTIQUE

SITUATION URBANISTIQUE



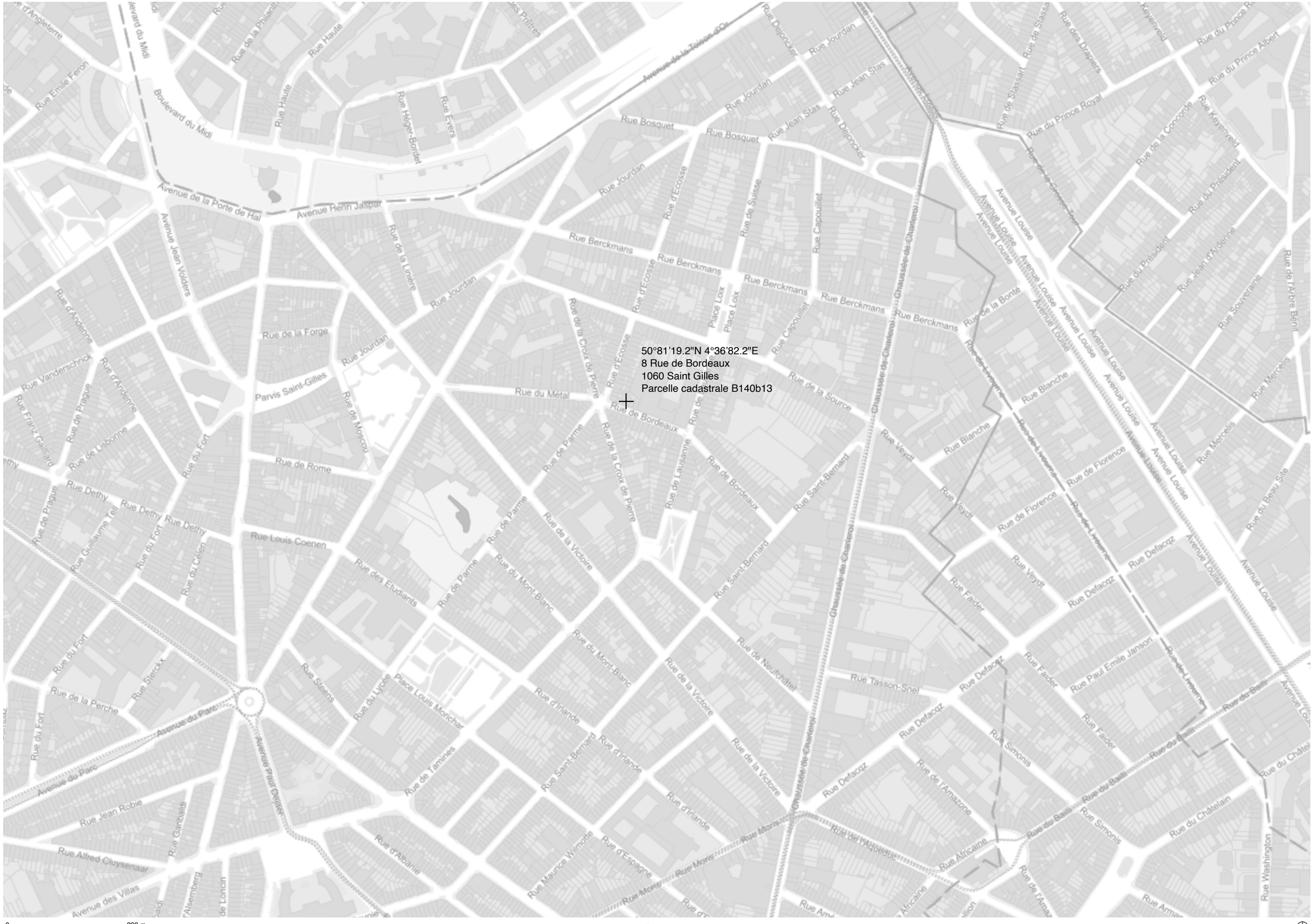
057_BORDEAUX

O.U.V.R.A.G.E.S.

0 200 m

Orthophoto

SITUATION URBANISTIQUE



0 200 m

Plan

Le bien est situé sur une **zone à prédominance résidentielle** et est répertorié en zone **d'habitation**.
Sa destination licite et actuelle: maison unifamiliale
Le bien est repris en zone ZICHEE.
Le bien n'est pas repris à l'Inventaire du Patrimoine architectural de Bruxelles-Capitale (Irisnet Monument) mais il est situé dans un périmètre de protection (20m) de l'école communale situé au numéro 6 depuis depuis le 27/05/99.
Au Plan Régional de Développement, le bien est repris dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation.
Au Plan Particulier d'Affectation des Sols, le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol.
Le bien se situe également en zone de Revitalisation Urbaine.
Le bien ne se situe pas en zone d'aléa d'inondation.

PARCELLE



Plan de situation

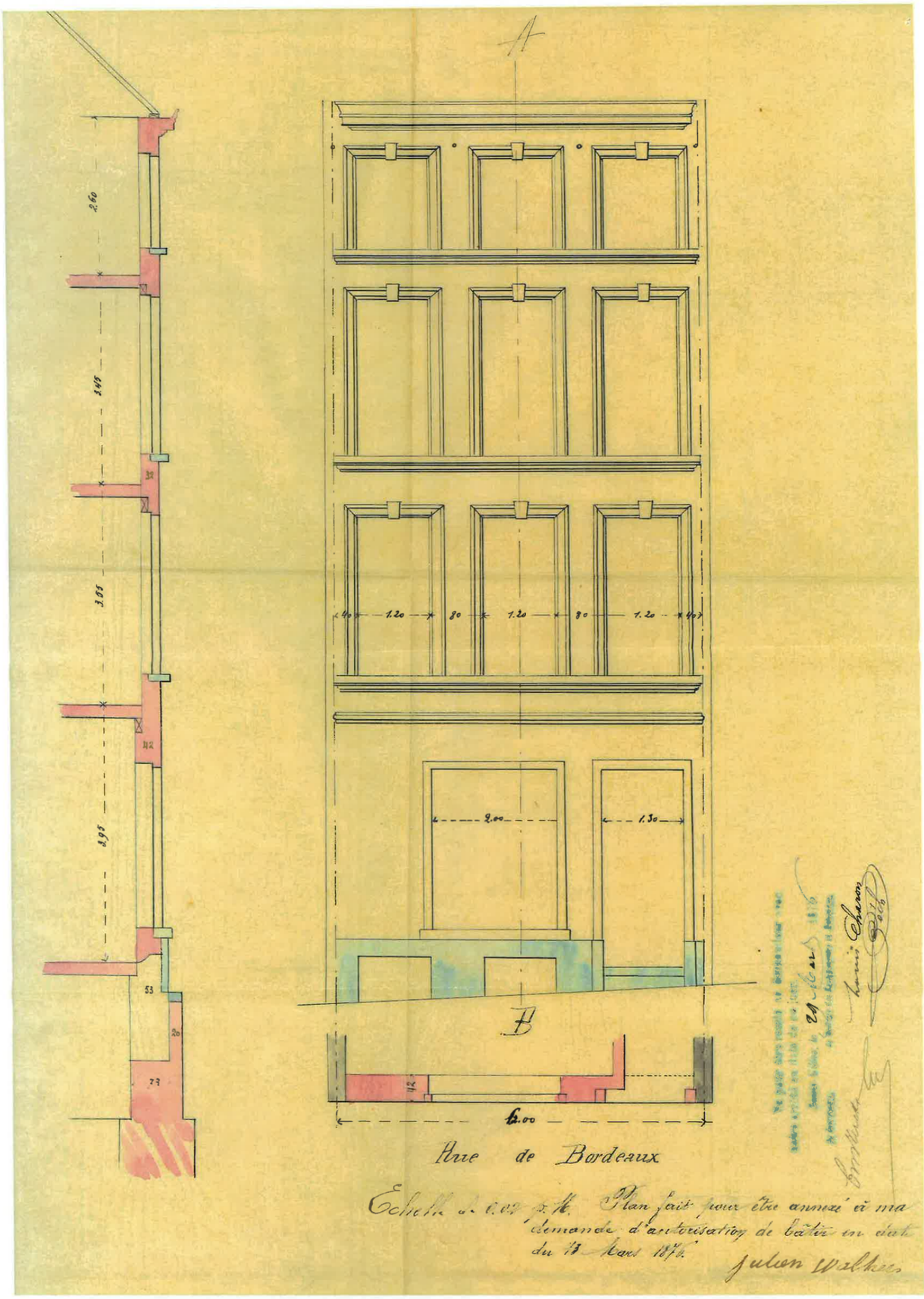
Plan masse (îlot)

50°81'19.2"N 4°36'82.2"E
8 Rue de Bordeaux
1060 Saint Gilles
Parcelle cadastrale B140b13

Vue aérienne

SITUATION DE DROIT-1876

SITUATION DE DROIT



Rue de Bordeaux

Echelle de 0.02 p. M. Plan fait pour être annexé à ma demande d'autorisation de bâtir en date du 13 Mars 1876.

Julien Walkes

057_BORDEAUX

O.U.V.R.A.G.E.S.

SITUATION DE DROIT-1894

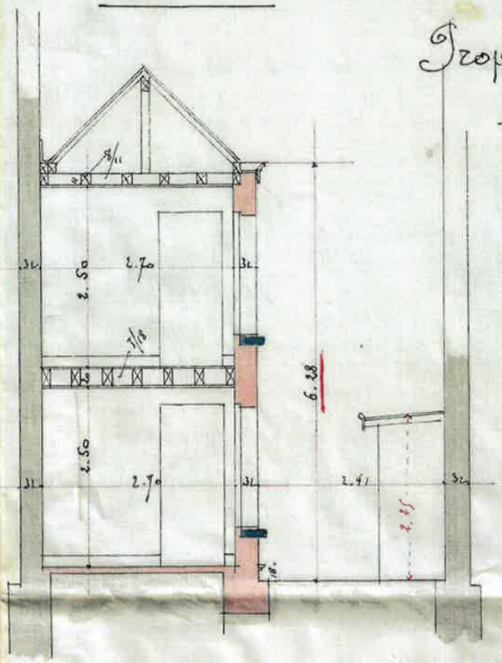
057_BORDEAUX

O.U.V.R.A.G.E.S.

Face AB.



Coupe CD.



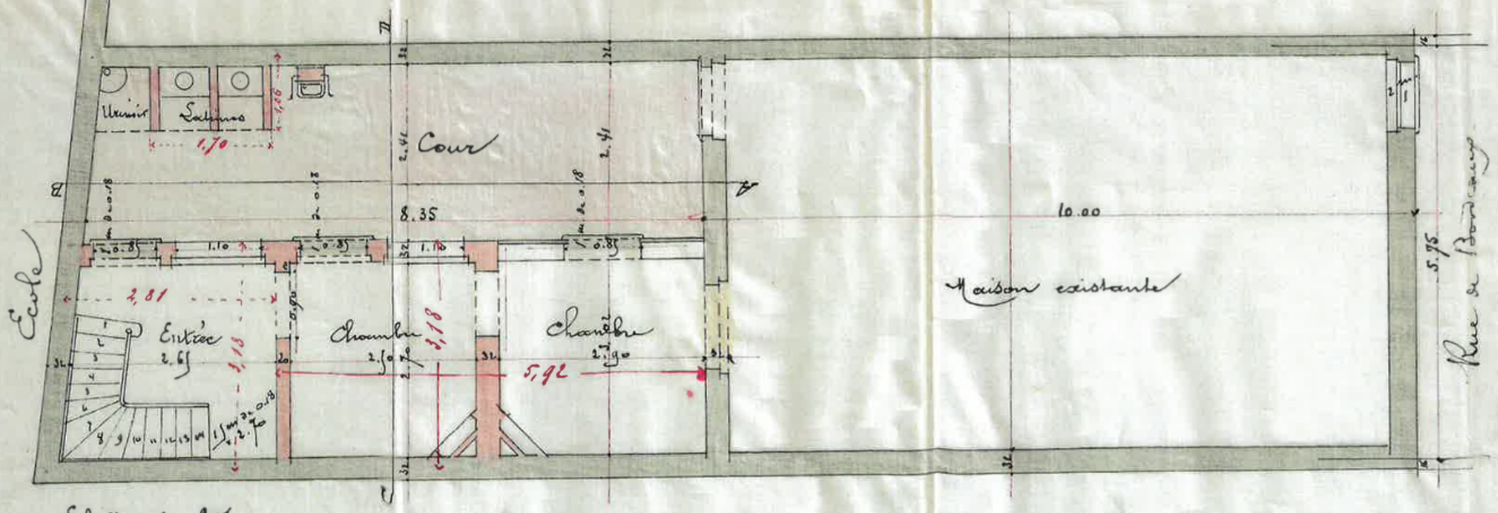
Propriété de Monsieur Vogleer
rue de Bordeaux, 8.

Vu pour être annexé au commandeur avec notre arrêté en date de ce jour.
St-Cibard, le Avril 1894
Le Secrétaire, Le Collège,

Plan pour être annexé à ma demande en date du 21 Mars 1894
Le propriétaire
Vogleer

Rue du Médoc 50.

Plan.



Echelle de 2/p.

SITUATION DE DROIT-1934

Propriété de Madame Veuve Vogeleer.
8. rue de Bordeaux à St Gilles.

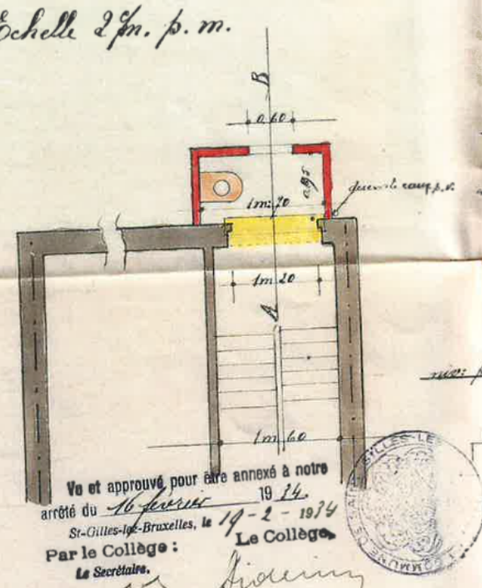
Projet pour la construction d'un W.C.
joint à ma demande en autorisation.

Le 1er février 1934

La Propriétaire,
Mme Vve Vogeleer.

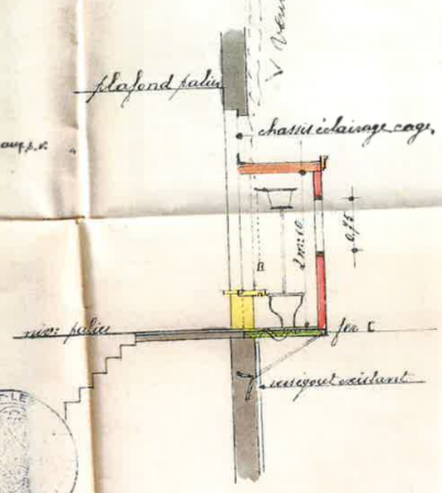
L'Architecte
V. Vander Elst

Echelle 2/m. p. m.

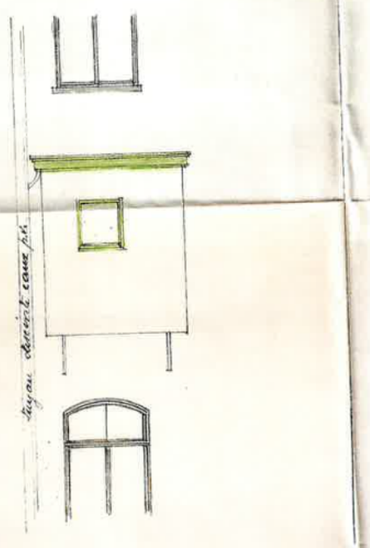


Vu et approuvé pour être annexé à notre arrêté du 16 février 1934
St-Gilles-lez-Bruxelles, le 19-2-1934
Le Collège.
Par le Collège :
Le Secrétaire.

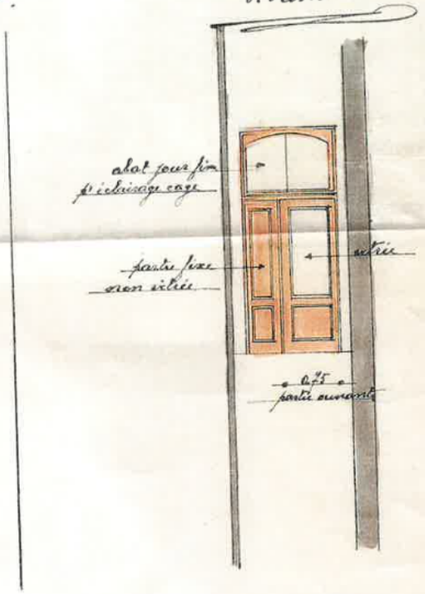
Plan W.C.



Coupe A.B.



Façade postérieure



Devanture entrée W.C.

V. VANDER ELST
ARCHITECTE
Rue Alph. Aesthetens, 58
St-Gilles

057_BORDEAUX
O.U.V.R.A.G.E.S.

SITUATION DE DROIT-1960

057_BORDEAUX

O.U.V.R.A.G.E.S.

Ste Ame COTRAN 192/2

n°8 Rue de Bordeaux à St GILLES

ETAT NOUVEAU.

AJOUTE DE 2 W.C.

ECHe 2cms/m.

PLAN DRESSÉ PAR GEORGES DE HENS ARCHITECTE S.C.A.B. AV. COMPTE LOTHAIRE 73 BRUXELLES TEL 340163.

Modifié le

LE PROPRIÉTAIRE

Bruxelles le 4 mars 1960

L'ENTREPRENEUR

COLLEGE
SÉANCE DU
- 4 MAI 1960

Vu et approuvé pour être annexé à notre arrêté du 4 Mai 1960.
Saint-Gilles-lez-Bruxelles le 6 Mai 1960
Par le Collège : Le Secrétaire.
Le Collège,

SITUATION DES EGOUTS EN SOUS-SOLS

PLAN COUPE EN C.D.

COUPE A.B.

FAÇADE COUR.

FAÇADE A RUE.

SITUATION EXISTANTE

Façade avant



Façade arrière



Coupe transversale et façade latérale



0 2 m



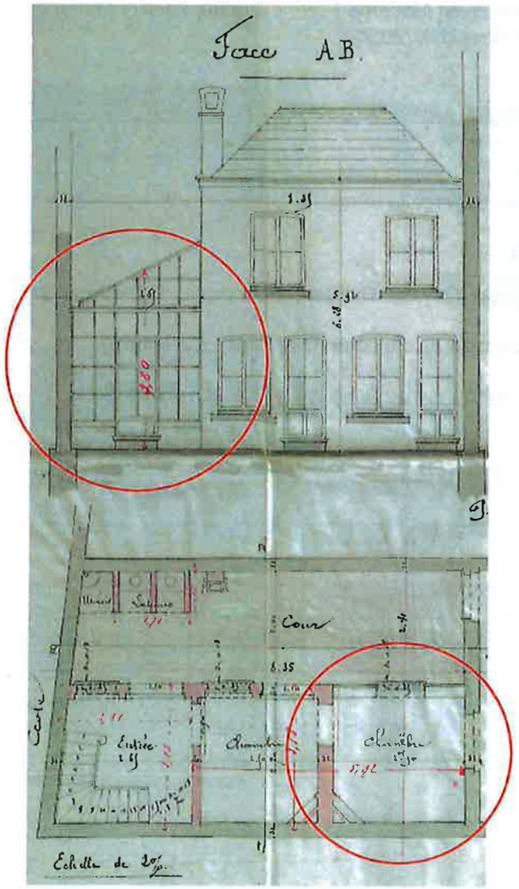
BORDEAUX
057_

PV INFRACTION

O.U.V.R.A.G.E.S.

1. **Rez-de-chaussée** (avant/arrière).

a) ***Verrière.***







Extrait de la situation de droit du 13/04/1894

Démolition/reconstruction de la verrière faisant la jonction au rez-de-chaussée entre la maison de devant et la maison de derrière (annexe) :

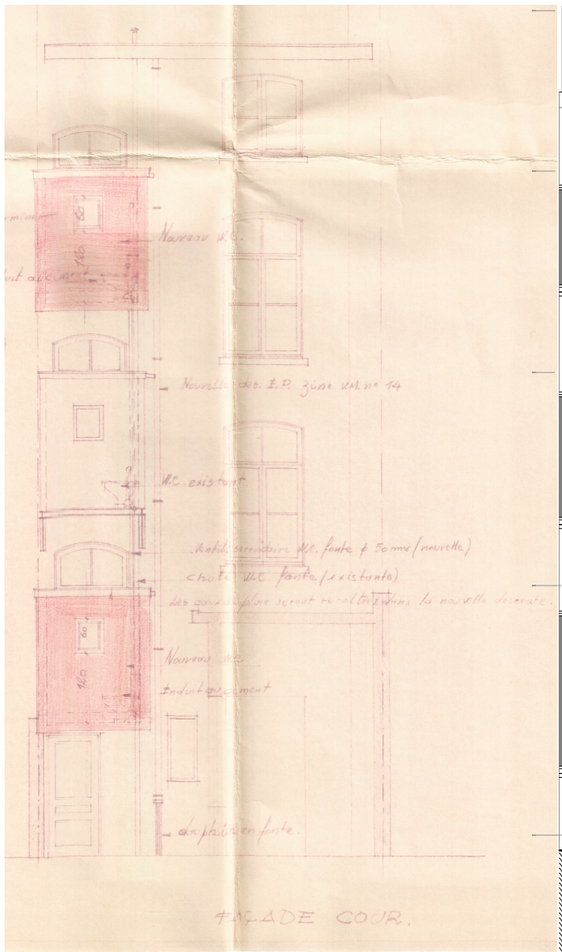
➔ **Mise en œuvre de travaux de nature structurelle.**

Bien que, l'objet de la demande de 1960 ne stipule que l'ajout de 2 WC, le demandeur a pris soin de dessiner correctement les éléments.

L'élévation/coupe nous permet de comprendre que la verrière de 1896 a été transformée par une structure moins diaphane et sans doute plus facile a habiter. Une toiture plate en bois. Cette transformation semble bien antérieure à ce permis. Le demandeur souhaite régulariser ces aménagements sur base des arguments suivants :

- *Ancienneté des aménagements*
- *Cohérence des aménagements*
- *Pas visible depuis l'espace public*

Et sollicite donc la dérogation à ***l'article 4 du Titre I du RRU*** *pour les travaux structurels réalisés par le passé.*

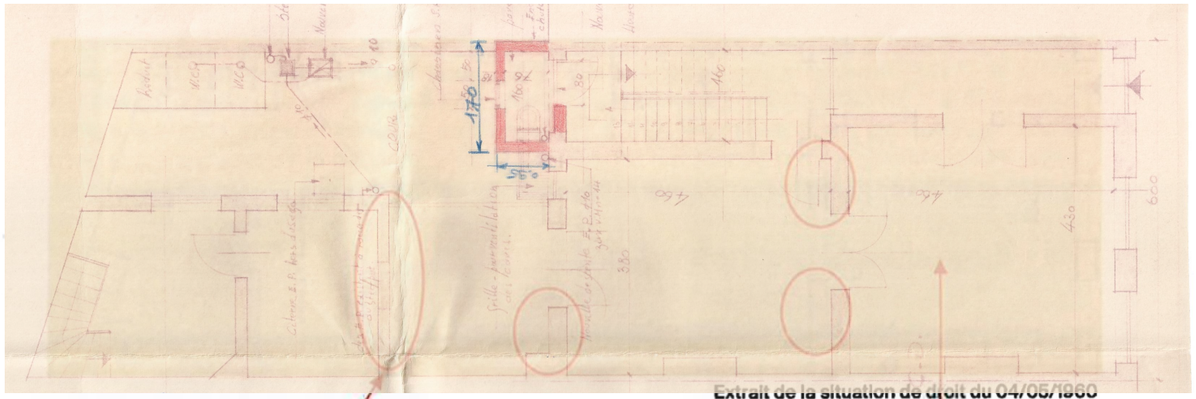




057_BORDEAUX

O.U.V.R.A.G.E.S.

b) *Murs porteurs.*



Extrait de la situation de droit du 04/08/1868



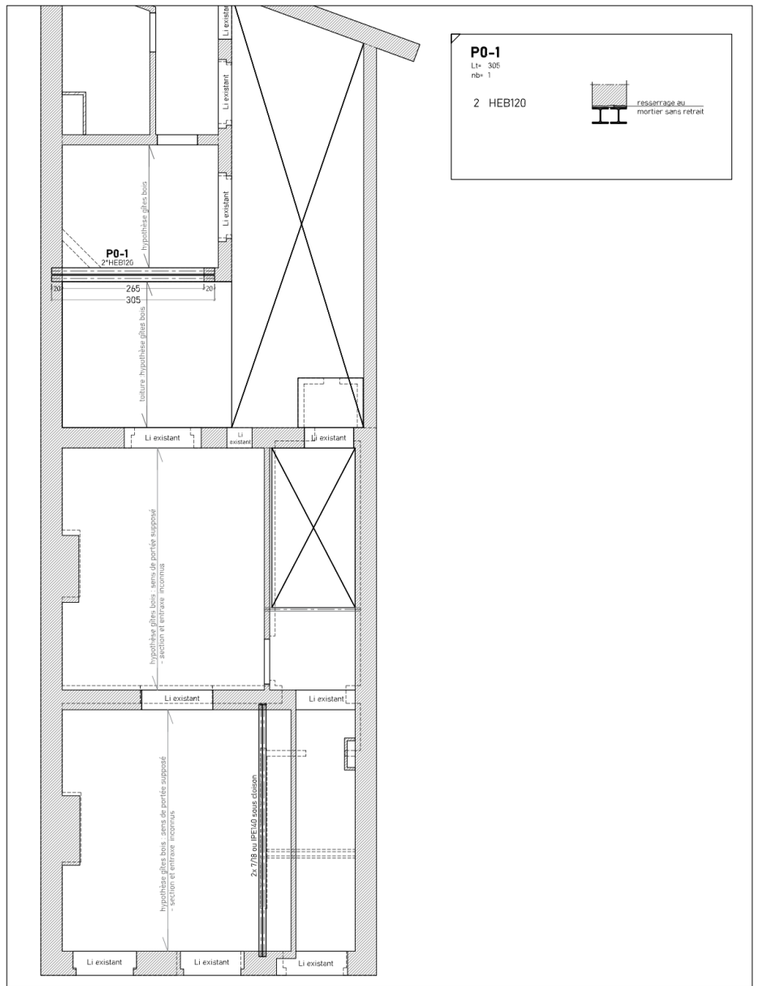
Démolition de plusieurs murs porteurs sur l'ensemble du rez-de-chaussée :

➔ Mise en œuvre de travaux de nature structurelle.



Des murs porteurs ont effectivement été modifiés et ces travaux auraient du faire l'objet d'un permis d'urbanisme. Cet écart a néanmoins fait l'objet d'une étude par un ingénieur en stabilité. Ces aménagements intérieurs n'ont aucun impact visible depuis l'espace public et permettent l'aménagement d'une cuisine confortable. Le demandeur souhaite donc régulariser ces aménagements non dérogatoires.

Pour les aménagements en façade nous développerons cela sur le point façade.



O.U.V.R.A.G.E.S.

2. Maison de derrière (1er étage).



situation modifiée depuis 1960?

1987?

Occupation de l'espace supérieur du bâtiment de derrière en une chambre qui présente une hauteur sous plafond inférieure à 2.50m :

➔ **Dérogation à l'Art. 4 du Titre II du RRU.**

COMMUNE DE SAINT-GILLES

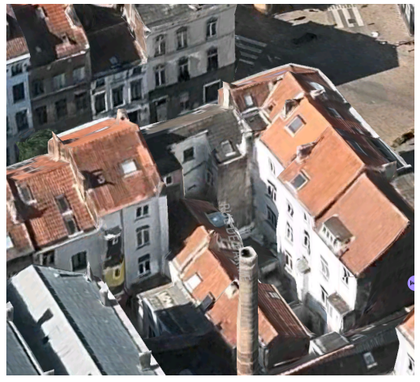
Le permis de construire daté de 1894 indique deux hauteurs de plancher de 2,50 m chacune, pour une hauteur totale de façade de 6,28 m. Or, les mesures relevées sur site montrent que les deux niveaux ne dépassent pas 2,40 m de hauteur sous plafond. Il apparaît donc que les indications portées sur le permis de 1894 étaient soit erronées, soit trop optimistes.

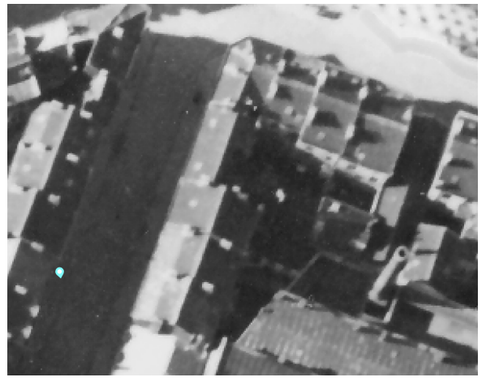
En effet, une telle hauteur de niveaux aurait nécessité la surélévation du mur mitoyen au pied du versant de toiture, opération techniquement complexe et non recommandée. La construction semble en réalité s'être simplement alignée sur la hauteur existante du mur mitoyen, à savoir 5,32 m. Cette contrainte structurelle explique les hauteurs sous plafond aujourd'hui constatées, caractéristiques de la construction d'origine.

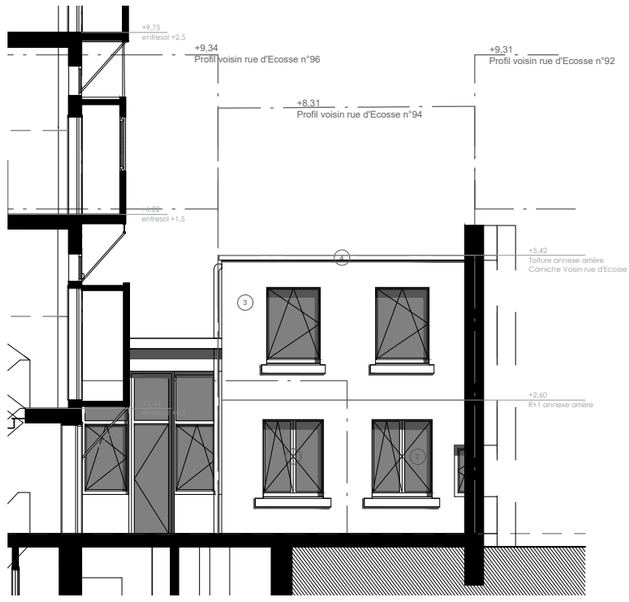
Par ailleurs, les baies et la toiture ne semblent jamais avoir été réalisées conformément aux dispositions prévues au permis de 1894, comme le confirme une photographie Bruciel datée de 1930–1935.

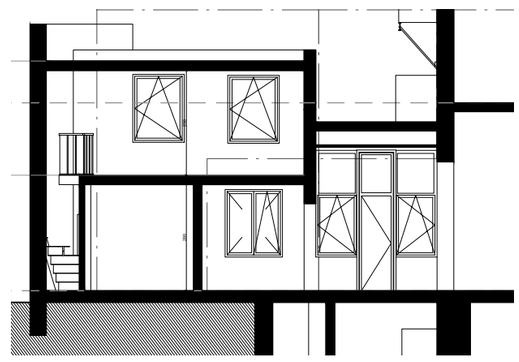
Le demandeur sollicite donc une dérogation à ***l'article 4 du titre II du RRU*** *pour les 15cm manquants au niveau de la hauteur sous plafond (2,35m) et à* ***l'article 10 du titre II*** *pour les 0,2 m2 manquant en surface lumineuse afin de pouvoir utiliser cet étage noble en tant que salon tv pour proposer d'avantage de séjour à cette maison unifamiliale*



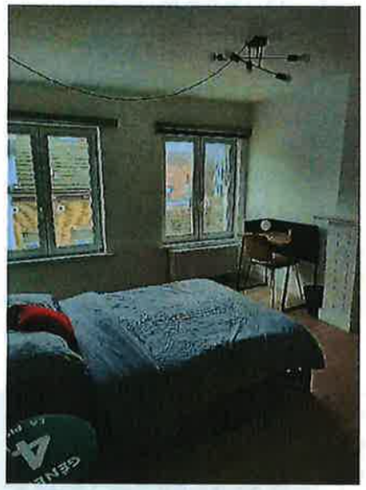








3. Maison de devant (3ème étage).





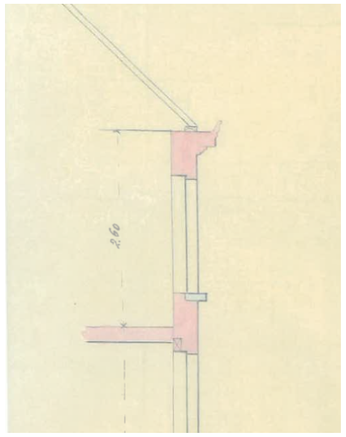
Occupation du troisième étage du bâtiment de devant en deux chambres qui présentent chacune une hauteur sous plafond inférieure à 2.50m :

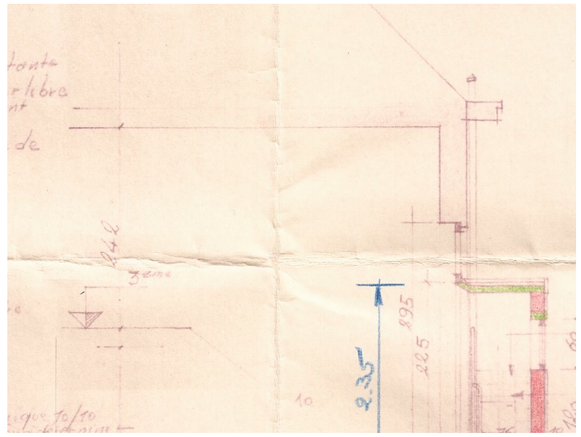
➔ **Dérogation à l'Art. 4 du Titre II du RRU.**



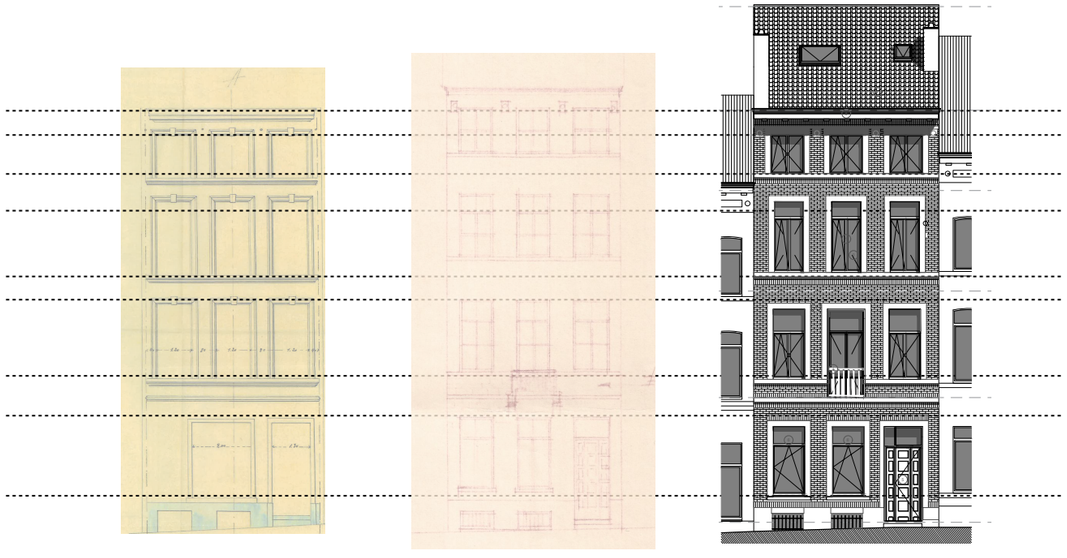
Bien que l'objet du permis délivré en 1960 ne mentionne que l'ajout de deux WC, l'analyse des plans annexés révèle des informations plus étendues. En particulier, la coupe de l'escalier fournie dans ce dossier indique clairement les niveaux de planchers existants à l'époque.

Les plans d'origine de 1876 mentionnent une hauteur sous plafond de 260 cm, tandis que ceux de 1960 indiquent 242 cm. La hauteur mesurée entre les planchers du dernier étage est de 240 cm. Cela suggère que les niveaux de planchers n'ont jamais fait 2m60 et ont été construit à 240 et n'ont pas été modifiés depuis la construction initiale.





Par ailleurs, l'évolution du dessin des façades au fil du temps révèle plusieurs incohérences, mais ne remet pas en cause la stabilité des niveaux de plancher. L'ensemble de ces éléments laisse raisonnablement penser que le dernier étage a toujours existé dans son état actuel, et que son occupation en chambres remonte à la construction de la maison.



Le demandeur souhaite donc introduire une demande de dérogation à l'Article 4 du Titre II du RRU afin de permettre l'affectation en logement de ce dernier étage noble , en se fondant sur :

- L'ancienneté manifeste de la construction,
- L'usage historique et continu présumé de ces pièces en tant que chambres.

057_BORDEAUX
O.U.V.R.A.G.E.S.

4. Maison de devant (Combles).



il n'y a pas de plancher



Extension du logement par l'occupation des combles en une chambre, percement d'une trémie et placement d'un escalier droit :

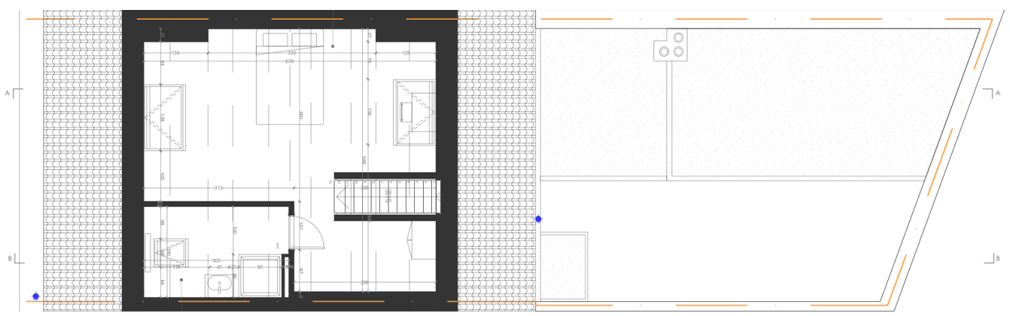
➔ **Mise en œuvre de travaux de nature structurelle.**

COMMUNE DE SAINT-GILLES

Les combles de la maison, particulièrement généreux, présentent un potentiel évident pour une utilisation en tant que chambres. Leur aménagement actuel remonte à une époque bien antérieure à l'acquisition du bien par le demandeur. Ces aménagements respectent les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), tant en termes de surface, de hauteur sous plafond que de luminosité naturelle.

D'un point de vue historique, il est probable qu'une trémie ait toujours existé dans le plancher afin de permettre l'accès et l'entretien des combles, voire leur usage comme espace de rangement. Bien que la position d'origine de cette trémie ne soit pas documentée, son emplacement actuel n'a pas été modifié depuis l'acquisition du bien, et l'escalier y menant est toujours le même.

La salle de bain a été raccourcie de sorte que la hauteur sous plafond soit de 220cm de moyenne.





Le demandeur souhaite donc régulariser ces aménagements non dérogatoires

5. **Façade à rue.**



Châssis en PVC ne respectant pas les caractéristiques d'origine :

➔ **Modification de l'aspect extérieur du bien tel que visible depuis l'espace public.**

Ouverture de l'allège de la fenêtre centrale du 1er étage :

➔ **Modification de l'aspect extérieur du bien tel que visible depuis l'espace public.**

➔ **Mise en œuvre de travaux de nature structurelle.**

Porte et châssis en bois ne respectant pas les caractéristiques d'origine : absence de moulures et de double-cadre des châssis, division et non-alignement de l'imposte de la porte d'entrée :

➔ **Modification de l'aspect extérieur du bien tel que visible depuis l'espace public.**

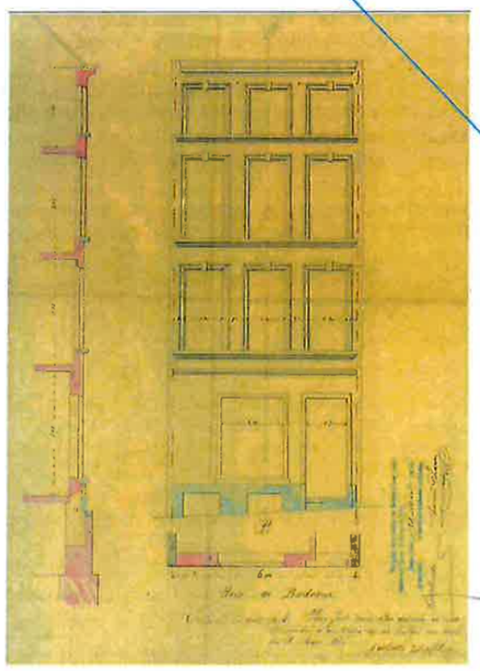
Parement de la façade en briquette jaunes :

➔ **Modification de l'aspect extérieur du bien tel que visible depuis l'espace public.**

Création de 2 nouvelles ouvertures en lieu et place d'une baie unique :

➔ **Modification de l'aspect extérieur du bien tel que visible depuis l'espace public.**

➔ **Mise en œuvre de travaux de nature structurelle.**



Situation de droit du 29/03/1876

a) Châssis

Les châssis en PVC en façade avant sont effectivement en infraction car ceux-ci auraient du être en bois.

Des échanges entre l'administration et la société en charge de la rénovation de la maison ont eu lieu. Ces échanges nous révèlent que la modénature historique de la façade de 1960 est bien d'origine et peut servir de modèle pour la production de nouvelles menuiseries.

Pour des raisons de budget seuls les châssis du rez-de-chaussée ont été remplacés en bois. Les châssis des étages supérieurs n'ont pas été modifiés. La porte d'entrée placée ne respecte pas le dessin convenu et devra être remplacée par une porte avec un dessin symétrique et un imposte aligné au reste de la façade.

Les châssis datent d'avant 2010 et devront être changés dans les 5 prochaines années, le demandeur s'engage a installer des châssis en bois.

De : Guillaume Burietz <Guillaume@ikoab.com>
Envoyé : lundi 14 décembre 2020 14:09
À : Sidali Maxime <msidali@stgilles.brussels>
Cc : Sidali Maxime <msidali@stgilles.brussels>
Objet : BORDEAUX 8 - Situation de droit façade

Bonjour M. Sidali,

Il y a quelques semaines je suis passé dans vos services pour vous demander les plans de Rue Bordeaux 8.
Je viens de recevoir les scans.

Nous envisageons de remplacer les châssis et la porte d'entrée.
Pouvez-vous me confirmer que les formes et divisions dessinées sur le plan de 1960 sont réglementaires ?
L'idée est de remplacer les châssis et la porte en bois blanc.

Merci de ce que vous me direz.
Bien à vous,

Guillaume Burietz
architecte

IKOAB
Tél. +32 493 94 03 32
guillaume@ikoab.com
www.ikoab.com

De : Sidali Maxime <msidali@stgilles.brussels>
Envoyé : lundi 14 décembre 2020 14:58
À : Guillaume Burietz <Guillaume@ikoab.com>
Objet : RE: BORDEAUX 8 - Situation de droit façade

Monsieur Burietz,

Par la présente je vous confirme que les informations d'archives annexées à votre courriel concernant la menuiserie (châssis et porte) de la façade avant sont bien d'origine et peuvent servir de modèle pour les nouveaux châssis et porte d'entrée.
Cordialement.

Maxime Sidali
Commune de Saint-Gilles
Indicateur-Expert / Indicator-Expert
Département Aménagement du Territoire / Departement Ruimtelijke Ordening
Service Urbanisme / Dienst Stedenbouw
Tel : 02/536.03.24
Ce message n'engage aucunement l'administration communale et reste informel. Tout courrier officiel doit toujours être confirmé par lettre et revêtu de la signature des autorités communales.
Deze Boodschap bindt het gemeentebestuur niet en blijft informeel. Elke officiele bekrachtiging moet altijd per brief bevestigd worden en ondertekend zijn door de gemeentelijke overheden



1874 *1960* *2025*

057_BORDEAUX

5. **Façade à rue**.



Châssis en PVC ne respectant pas les caractéristiques d'origine :

➔ **Modification de l'aspect extérieur du bien tel que visible depuis l'espace public.**

Ouverture de l'allège de la fenêtre centrale du 1er étage :

➔ **Modification de l'aspect extérieur du bien tel que visible depuis l'espace public.**

➔ **Mise en œuvre de travaux de nature structurelle.**

Porte et châssis en bois ne respectant pas les caractéristiques d'origine : absence de moulures et de double-cadre des châssis, division et non-alignement de l'imposte de la porte d'entrée :

➔ **Modification de l'aspect extérieur du bien tel que visible depuis l'espace public.**

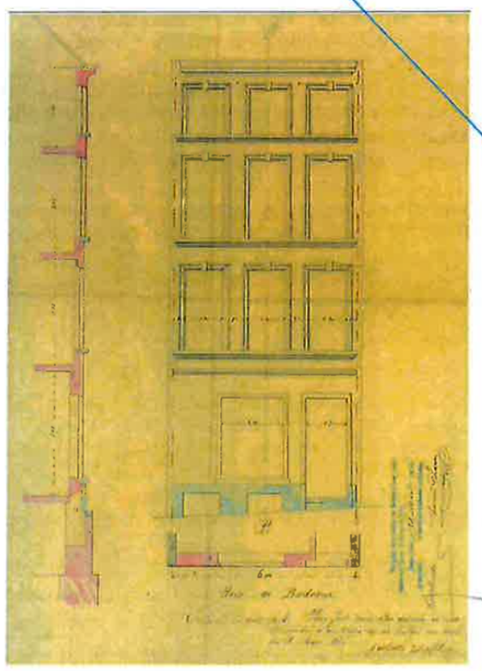
Parement de la façade en briquette jaunes :

➔ **Modification de l'aspect extérieur du bien tel que visible depuis l'espace public.**

Création de 2 nouvelles ouvertures en lieu et place d'une baie unique :

➔ **Modification de l'aspect extérieur du bien tel que visible depuis l'espace public.**

➔ **Mise en œuvre de travaux de nature structurelle.**



Situation de droit du 29/03/1876

b) Architecture de la façade:

Il est étonnant que la façade figurant sur les plans de 1960 soit prise en référence uniquement pour les menuiseries mais pas pour le reste de son architecture. Le demandeur de l'époque avait pourtant pris soin de représenter l'ensemble de la façade existante, ce qui suggère qu'elle était déjà conforme à celle visible aujourd'hui. Ces modifications structurelles semblent donc bien faire partie de la situation de droit

La façade actuelle, en brique jaune claire avec encadrements en pierre bleue et linteaux droits, est typique de l'architecture bruxelloise de la fin du XIXe au début du XXe siècle. Ce type de parement était largement répandu pour les maisons bourgeoises mitoyennes de cette époque.

À Saint-Gilles, de nombreuses rues présentent des façades similaires, confirmant l'ancienneté et la typologie courante de ce matériau. La composition des baies, les modénatures et la cohérence stylistique sont en accord avec le bâti d'origine du quartier. L'utilisation de briques claires ne doit donc pas être interprétée comme une transformation récente, mais bien comme un témoignage de la transformation historique du bien.

Bien que cette façade semble déjà faire partie de la situation de droit, le demandeur souhaite en régulariser les caractéristiques sur base de leur ancienneté, de leur cohérence architecturale et de leur intégration dans le tissu urbain existant.



1874 *1960* *2025*

057_BORDEAUX

O.U.V.R.A.G.E.S.