

Adresse : Rue de Bordeaux, 49 à Saint-Gilles 1060
Référence de PU : PU2025-128
Commission de concertation : 23/09/2025

Objet : Note explicative reprenant les différentes conditions demandées suite à l'avis favorable sous condition de la CC du 23/09/2025

NOTE EXPLICATIVE

Avis favorable sous conditions de la demande de permis d'urbanisme PU2025-128 tendant à modifier la destination du bâtiment de bureaux à immeuble de quatre logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses sise Rue de Bordeaux 49 introduite par [REDACTED]

Les conditions :

1/ Se conformer à l'article 16 du titre I du Règlement régional d'urbanisme pour la capacité de la citerne de récupération des eaux pluviales et l'utiliser à des fins sanitaires ;

La citerne d'eau de pluie proposée est conforme à l'article 16 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, qui impose un volume minimal de 33 L/m² de surface de toiture en projection horizontale.

Pour une surface de toiture de 105 m², le volume requis est d'environ 3 m³, alors que nous prévoyons l'installation d'une citerne de 5 m³.

Cette citerne sera raccordée à l'ensemble des points d'eau compatibles de l'immeuble, et non uniquement à ceux du rez-de-chaussée.

De plus, la présence de toiture verte extensive contribuera à un effet tampon en limitant et en retardant l'évacuation des eaux de pluie.

2/ Augmenter les superficies de pleine terre créées en augmentant la largeur du patio de 60cm et la profondeur du jardin en fond de parcelle de 2m ;

La largeur du patio a bien été modifiée conformément à cette demande, avec un élargissement de 60cm.

L'espace intérieur est actuellement divisé par une structure en cinq sections distinctes. Il nous semble pertinent de raisonner par sections complètes.

Dans cette logique, nous proposons de supprimer une section entière au profit du jardin, plutôt qu'une section et demie comme le suggère la commune.

Selon nos relevés, la distance entre l'extrémité nord du jardin et le pilastre du couloir (supportant une IPN 240, figurant sur les plans et situé en faux plafond) est de 7,12 m. Cela permet déjà d'obtenir 60 cm supplémentaires de jardin par rapport aux plans du permis initial. Nous estimons qu'il n'est pas souhaitable d'aller au-delà, cette configuration s'accordant de manière cohérente avec la structure porteuse existante.

Avec cette proposition, le jardin serait 2,1 fois plus grand que dans l'état actuel, sans compter le patio. La structure serait intégralement préservée et l'espace séjour maintenu à une surface compatible à un logement de trois chambres.

Dans cette configuration, basée sur la structure existante, nous obtenons :

- un jardin de 39m²
- un espace cuisine / salle à manger d'environ de 39m²

Cet équilibre nous semble logique, cohérent et agréable pour la typologie du logement.



Photographie 1 du sondage de la structure



Photographie 2 du sondage de la structure



Photographie 3 du sondage de la structure



Photographie 4 du sondage de la structure

3/ S'assurer de la bonne préservation de l'arbre situé au fond de la parcelle ;

Une consultation sera effectuée par M.Comès, dendrologue pour veiller à la préservation et au bon développement de l'arbre.

4/ Revoir les aménagements du sous-sol en attribuant le vestiaire et WC du logement inférieur à un local commun pour les logements ;

Nous avons revu l'espace attribué au vestiaire du logement inférieur ainsi que la disposition des caves. Cet aménagement permet de proposer une surface plus généreuse, accessible et naturellement lumineuse grâce à la fenêtre à rue, en faveur de l'espace commun.

5/ Maintenir une hauteur sous plafond de minimum 2,50m pour les pièces de vie au sous-sol ;

Les modifications ont été effectuées en ce sens

6/ Prévoir une toiture végétalisée extensive pour la toiture de l'annexe du sous-sol et les zones de retrait des terrasses ;

Les modifications ont été effectuées en ce sens

7/ Prévoir une zone de recul de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne de droite et limiter la profondeur de la terrasse au mur de clôture mitoyen de gauche au 1er étage, et matérialiser l'emprise de la terrasse par la pose d'un garde-corps ;

Une zone de recul inaccessible de 1m90 a bien été ajoutée par rapport à la limite mitoyenne de droite. Le brise vue végétal d'une hauteur de 1m90 nous permet de ne pas effectuer ce retrait par rapport au mitoyen de gauche, et fait bénéficier à ce logement trois chambre d'une terrasse adaptée et confortable.

8/ Supprimer l'annexe reconstruite aux 2e et 3e étages ;

L'annexe existante et projetée a bien été supprimée.

9/ Limiter la profondeur de la terrasse du 2e étage au profil mitoyen de gauche et matérialiser son emprise par la pose d'un garde-corps ;

Les modifications ont été effectuées en ce sens

10/ Supprimer le brise-vue sur le mur mitoyen avec le n°51 au rez-de-chaussée ;

Le brise vue végétal est existant et a été ajouté par le n°51 sur sa propriété, en dehors de la limite de mitoyenneté. Nous n'avons donc aucune possibilité de suppression de ce brise vue qui n'appartient pas au propriétaire du n°49. Un accord voisin entre le n°51 et le n°49 a été conclu lors de la construction de l'annexe en 1970.



Photographie 5 du brise vue mitoyen

11/ Ne pas modifier la dalle du grenier ;

Les modifications ont été effectués en ce sens

12/ N'aménager qu'un seul logement de plusieurs chambres aux 2e et 3e étages globalement conforme aux normes d'habitabilité du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Les modifications ont été effectués en ce sens

13/ Reproduire fidèlement les caractéristiques d'origine pour la porte, les châssis du rez-de-chaussée (à l'exception de l'imposte et des petits bois) et des étages de la façade avant (dessin de la porte d'entrée, imposte vitrée et allège pleine de la porte du 1er étage, double cadre dans les parties fixes, ...) ;

Les modifications ont été effectués en ce sens

14/ Retrouver des doubles cadres dans les parties fixes de l'imposte du châssis du rez-de-chaussée ;

Les modifications ont été effectués en ce sens

Conclusion :

Les différentes remarques formulées par la commission de concertation ont été parfaitement intégrées en tout points. Seuls les points 2, 7 et 10 ont été revue au profit de la qualité du logement et au regards des efforts déjà réalisé en faveur de l'urbanisme.

le 05.01.2026 à Bruxelles,

Le demandeur :

L'architecte :

[Redacted signature of the applicant]

[Redacted signature of the architect]

[Redacted line]