

**B27**

Avenue Brugmann, 27A - Saint-Gilles

réalisation

**e-maprod**



# Sommaire

## I. Localisation 4

---

Situation géographique 4

Accessibilité 6

## II. Proposition d'aménagements 8

---

Programme 8

RDC 10

Lot 2, 3 & 4 18

Lot 5 30

## III. Planning 40

---

Planning 40

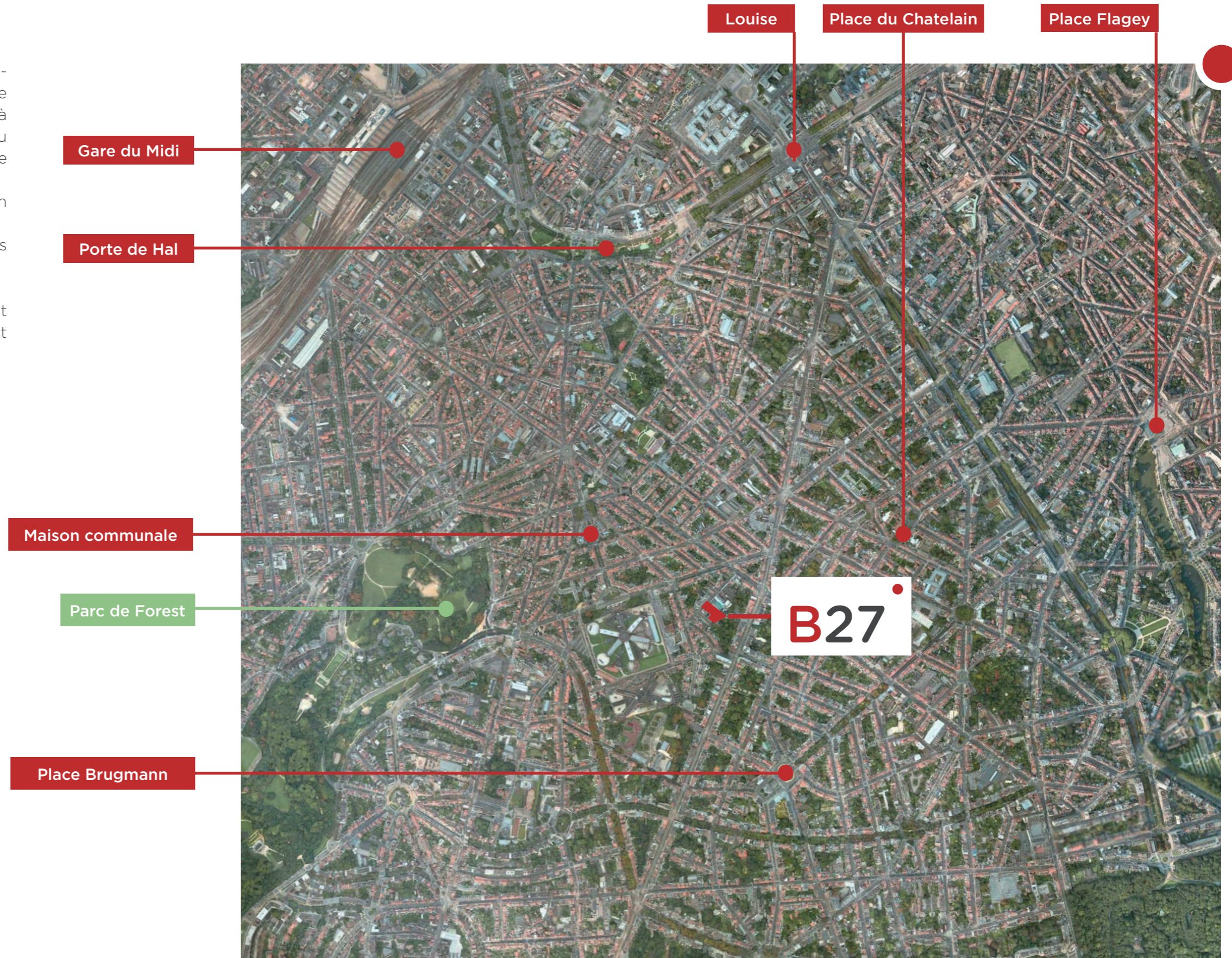
# Situation géographique

Le projet est situé sur la commune de Saint-Gilles, plus précisément aux 27A Avenue Brugmann et au 22 rue de la glacière, à proximité de la maison communale et au coeur du quartier Ma Campagne pourvu de nombreux commerces.

La commune compte 49 923 habitants en 2023 (source IBSA).

Saint-Gilles est voisine de Bruxelles, Ixelles Forest et Anderlecht.

Cette commune dynamique accueillant de nombreux commerces et services est facilement reliée au centre de Bruxelles.



# Accessibilité

Le site est facilement accessible en transports en communs, avec l'arrêt de tram Ma Campagne au pied de l'immeuble et qui dessert les lignes 81 et 92. Sur la Chaussée de Waterloo se trouvent également plusieurs lignes de bus dont les 54, 123 et 136.

Plusieurs possibilités s'offrent aux usagers qui pourront rejoindre la gare du midi en 15 minutes ou encore Louise en 10 minutes.

La maison communale se trouve à quelques pas, ainsi que de nombreux espaces publics où profiter de la vie de quartier saint-gilloise. Le site est également à proximité de la commune d'Ixelles, à deux pas de la place du chatelain et à 15 minutes en transport de la place Flagey.



# Programme

Le site est composé de deux bâtiments, l'un situé au 27A avenue Brugmann, et l'autre au 22 rue de la Glacière.

Le premier se trouve à l'intérieur d'un îlot arboré et disposant de nombreuses places de stationnement. Il se divise en plusieurs lots, (Lots 2, 3 et 4) qui seront disponibles séparément.

Le second est un édifice de caractère, accessible par l'avenue Brugmann comme par la rue de la Glacière et s'étend sur trois niveaux qui composent un lot unique (Lot 5), pourvu de son propre accès et de sa terrasse privative.

Les lieux ont été pensés pour proposer plusieurs configurations. Selon les choix effectués, les espaces seront à louer tel que dessinés et les transformations seront à la charge du locataire.

D'un point de vue technique, les bâtiments seront pourvus de nouvelles chaudières au gaz à condensation qui seront mises en place en 2025, de systèmes de poutres dynamiques réversibles en été et de ventilations avec récupérateur de chaleur afin de garantir un confort thermique et une faible consommation énergétique. Après travaux, le niveau PEB des locaux atteindra la catégorie B.

## Les bâtiments

Surfaces par étages

Lot	Etage	Surfaces GLA (m2)
<b>BC2 / Lot2</b>	<b>+2</b>	409
<b>BC2 / Lot3</b>	<b>+3</b>	409
<b>BC2 / Lot4</b>	<b>+4</b>	409
<b>1904 / Lot5</b>	<b>RDC</b>	130
	<b>+1</b>	132
	<b>+2</b>	113

## 22 rue de la Glacière

1904 / Lot 5



BC2 / Lot 2  
BC2 / Lot 3  
BC2 / Lot 4

## 27A avenue Brugmann

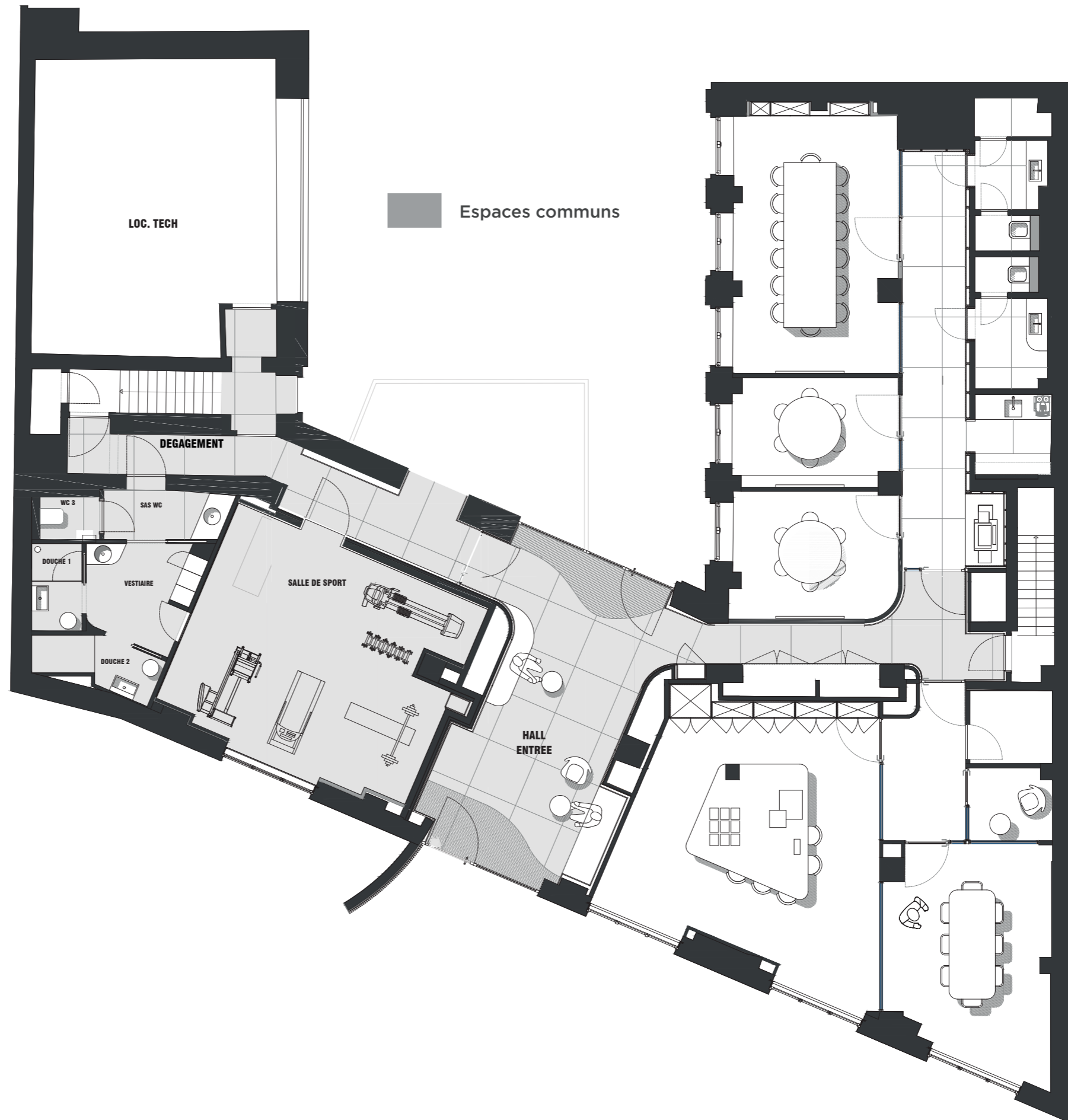
# BC2 / RDC

27 Av Brugmann

Hall commun avec boîtes aux lettres

Salle de fitness & vestiaires

Possibilités de louer des parking et/ou box







Hall d'entrée/situation projetée



Fitness/situation projetée



Entrée/situation projetée

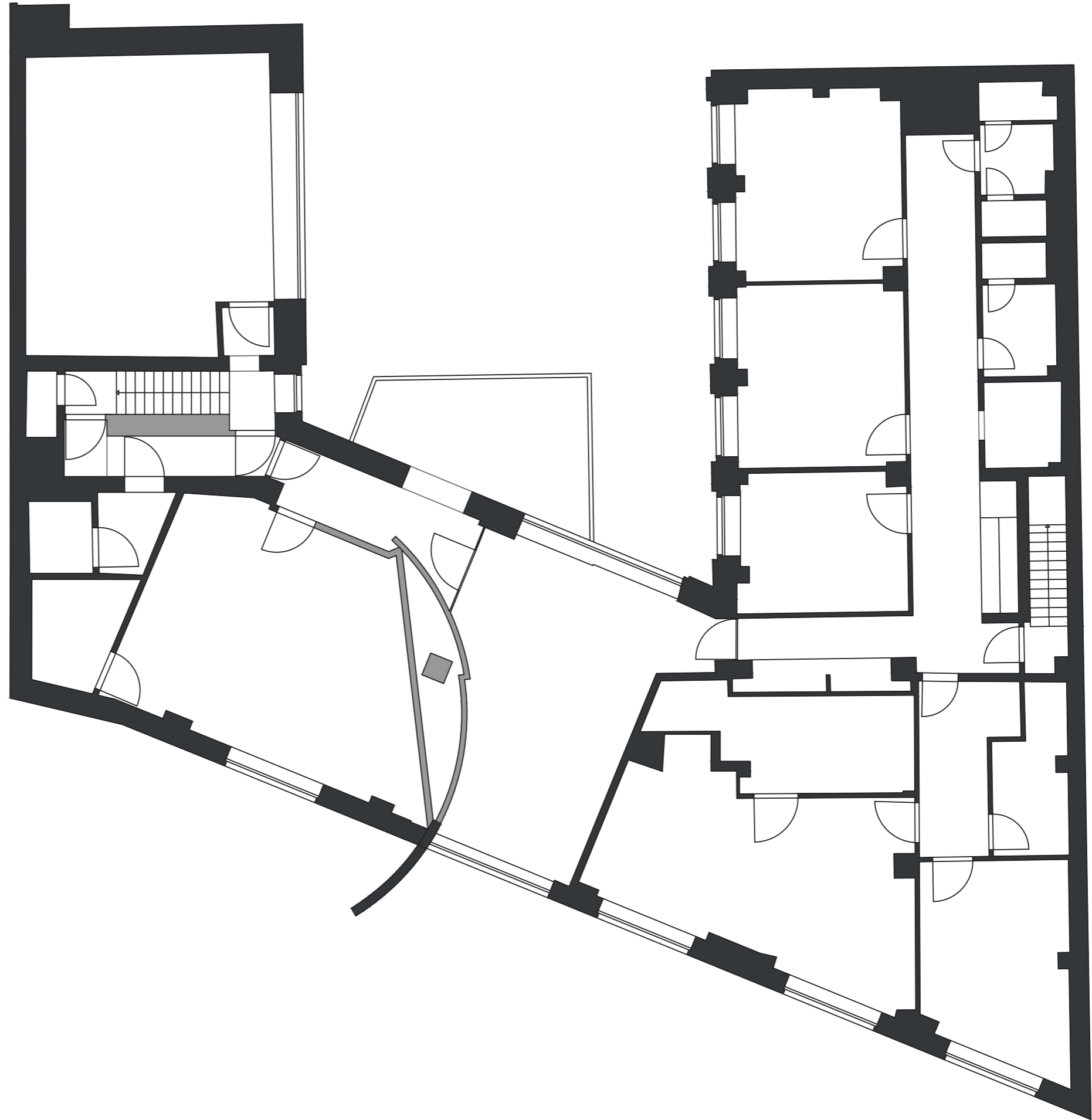


Fitness/situation projetée



# BC2 / RDC

27 Av Brugmann



# BC2 / Lot 2, 3, 4

27 Av Brugmann  
2e, 3e & 4e étage

## Version 1

1 Bureau de 18 m<sup>2</sup>

1 Bureau de 47 m<sup>2</sup>

1 Open space de 88 m<sup>2</sup>

3 Salles de réunion

3 phone booth

1 Cuisine

1 Espace impressions

1 WC homme

1 WC femme

1 WC mixte

Local archives de 80m<sup>2</sup>

Possibilités de louer des parking et/ou box



# BC2 / Lot 2, 3, 4

27 Av Brugmann  
2e, 3e & 4e étage

## Version 2

2 Bureaux de 21 m<sup>2</sup>

1 Bureau de 18 m<sup>2</sup>

1 Bureau de 16 m<sup>2</sup>

1 Bureau de 15 m<sup>2</sup>

1 Bureau de 10 m<sup>2</sup>

4 Bureau de 9 m<sup>2</sup>

1 Salles de réunion

1 Cuisine

1 Espace détente

1 Espace de stock

1 WC homme

1 WC femme

1 WC mixte

Local archives de 80m<sup>2</sup>

Possibilités de louer des parking et/ou box



# BC2 / Lot 2, 3, 4

27 Av Brugmann  
2e, 3e & 4e étage

## Version 3

1 Open Space de 177m<sup>2</sup>

3 Phone booth

1 Salle de réunion

1 Cuisine & espace détente

1 Espace impressions

1 Espace serveur

1 WC homme

2 WC femme

1 WC mixte

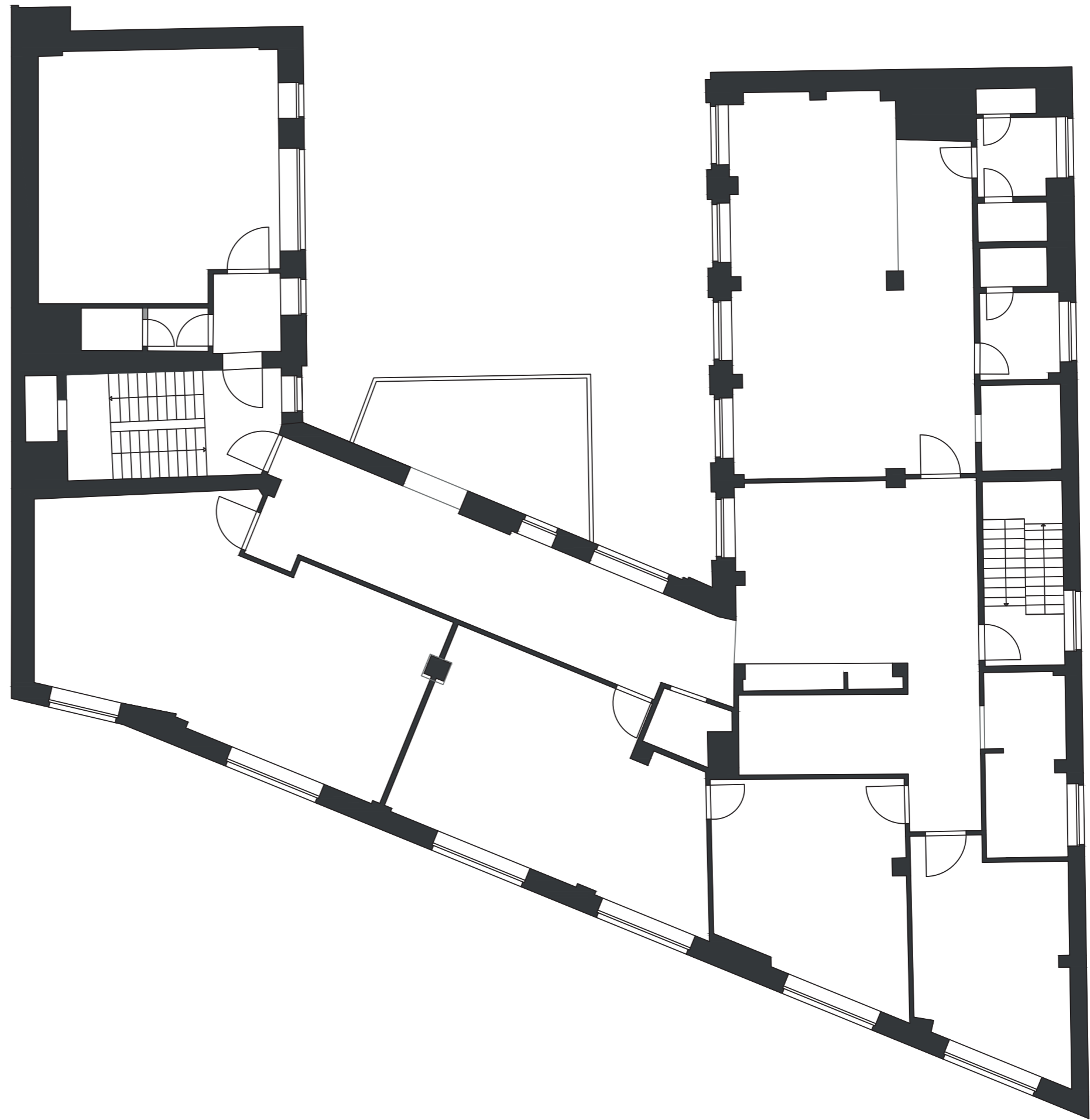
Local archives de 80m<sup>2</sup>

Possibilités de louer des parking et/ou box



# BC2 / Lot 2, 3, 4

27 Av Brugmann



## II. PROPOSITION D'AMENAGEMENT

Aménagement réalisé au B27 / +1  
Architecture d'intérieur: Maxime De Campenaere Studio





# 1904 / Lot 5

22 rue de la Glacière

## Version 1



- 1 Hall privatif
- 1 Cuisine
- 1 Bureau de 40 m<sup>2</sup>
- 1 Bureau de 20 m<sup>2</sup>
- 1 Bureau de 17 m<sup>2</sup>
- 1 Terrasse privative

- 2 Bureaux de 15 m<sup>2</sup>
- 2 Bureaux de 12 m<sup>2</sup>
- 2 Bureaux de 13m<sup>2</sup>
- 1 Bureau de 9m<sup>2</sup>

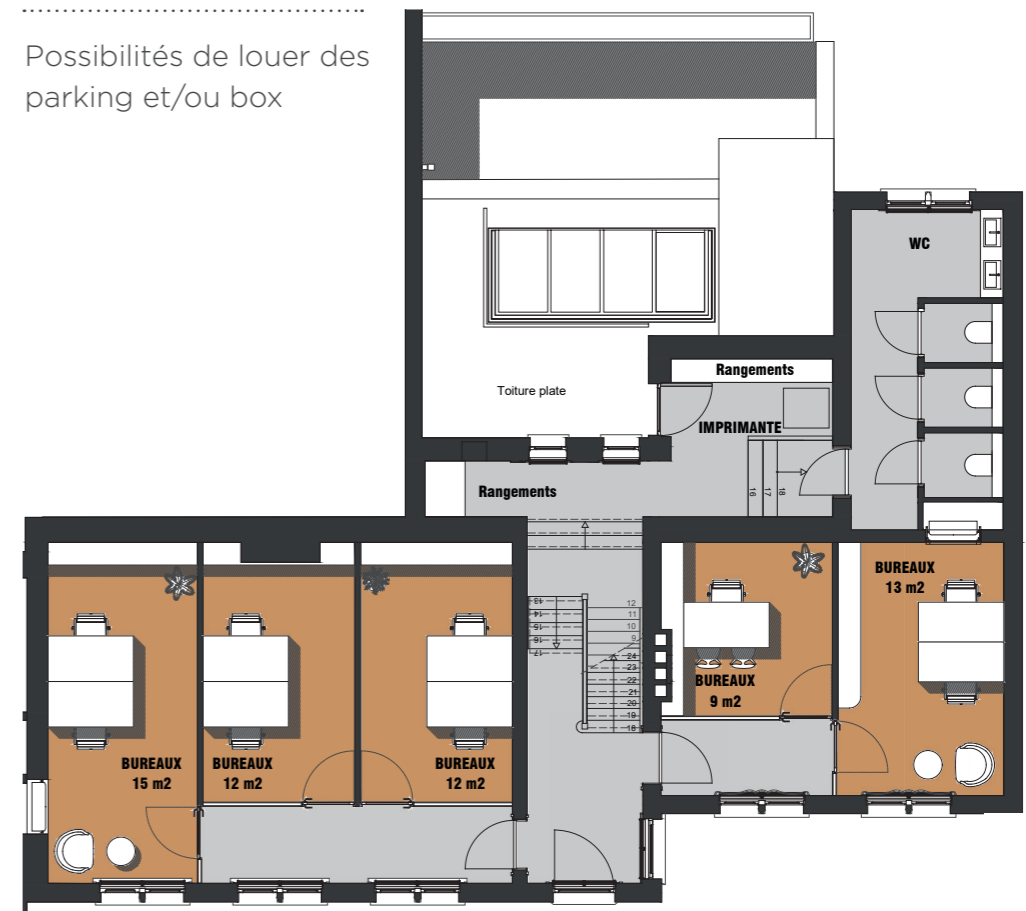
1 Phone booth

1 Espace impressions

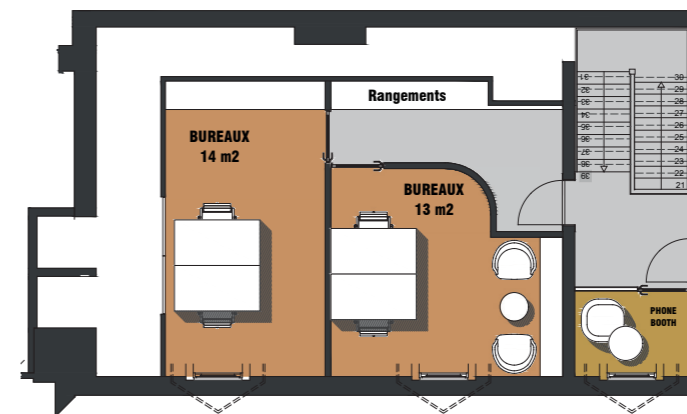
3 WC mixte

Possibilités de louer des parking et/ou box

1er



2e





# 1904 / Lot 5

22 rue de la Glacière

## Version 2



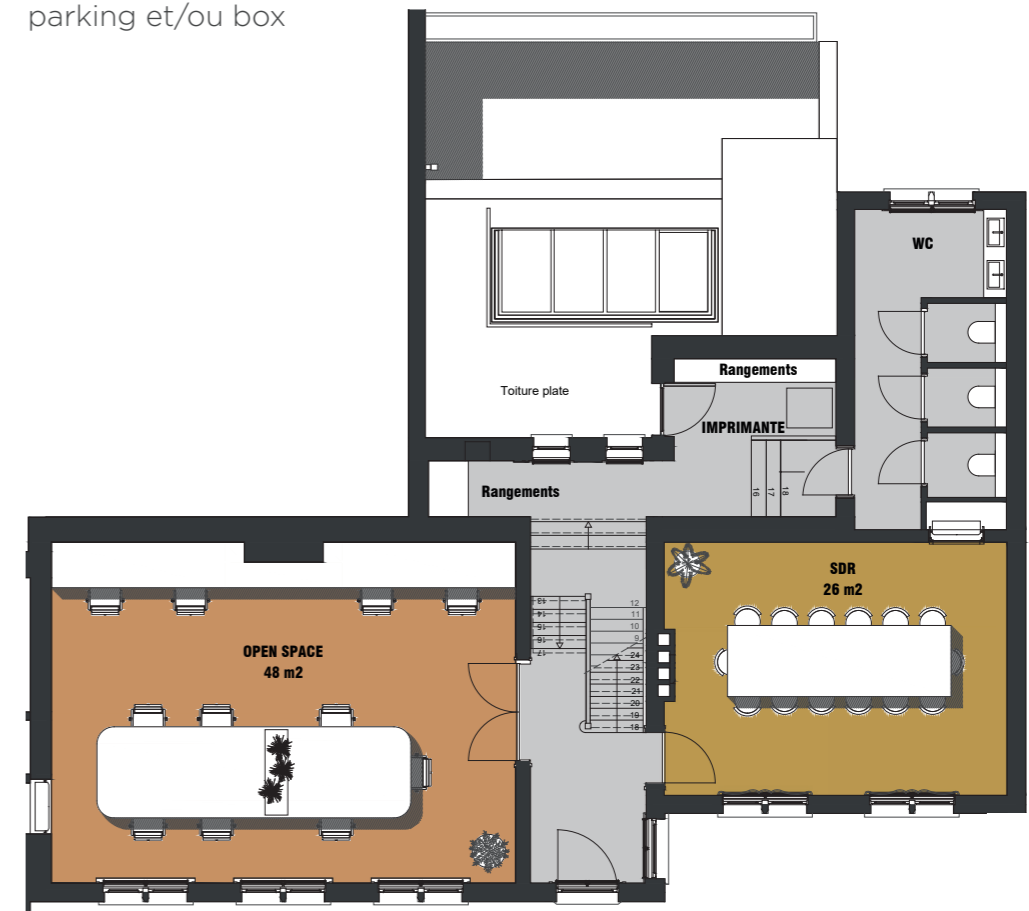
RDC

- 1 Hall privatif
- 1 Cuisine
- 1 Open Space de 40 m<sup>2</sup>
- 1 Open Space de 48 m<sup>2</sup>
- 2 Phone booth
- 1 Terrasse privative

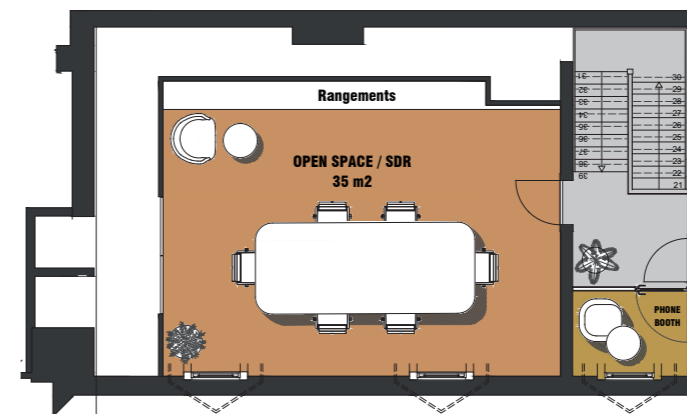
- 1 Open Space de 48 m<sup>2</sup>
- 1 Salle de réunion de 26 m<sup>2</sup>
- 1 Open space / Salle de réunion de 35 m<sup>2</sup>
- 1 Phone booth
- 1 Espace impressions
- 3 WC mixte

Possibilités de louer des parking et/ou box

1er



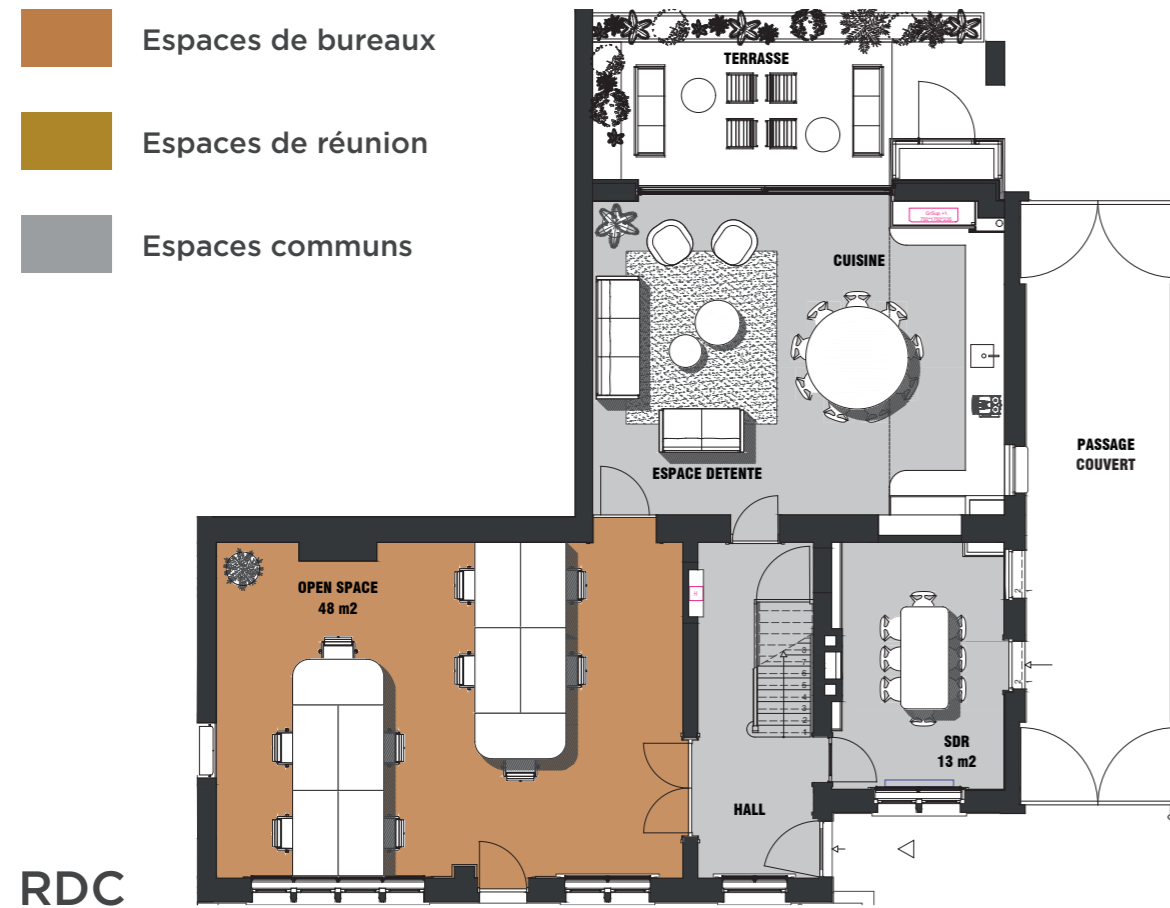
2e



# 1904 / Lot 5

22 rue de la Glacière

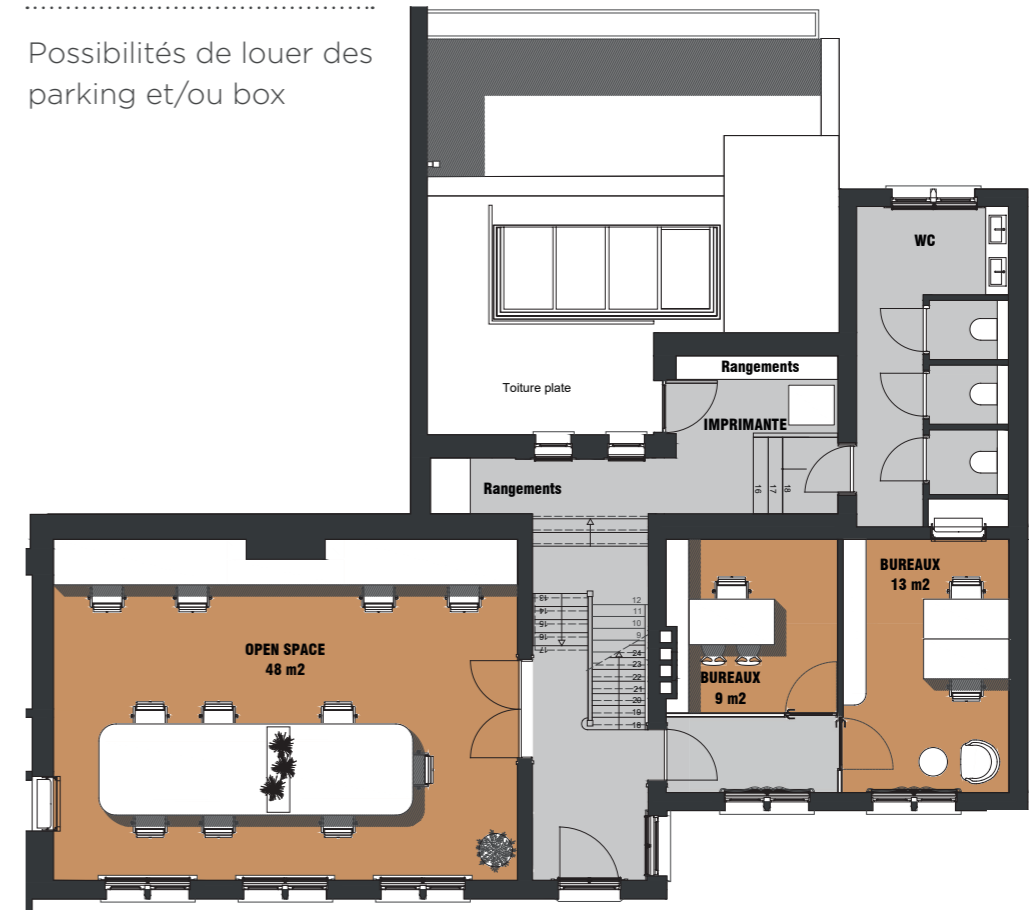
## Version 3



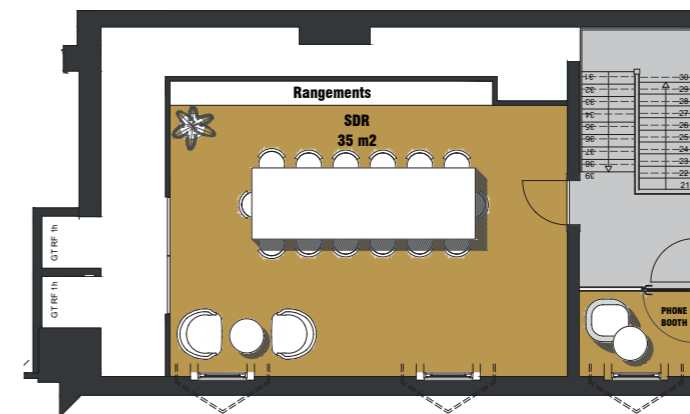
- 1 Hall privatif
- 1 Cuisine / Espace détente
- 1 Open Space de 48 m<sup>2</sup>
- 1 Salle de réunion de 13 m<sup>2</sup>
- 1 Terrasse privative

- 1 Open space de 48 m<sup>2</sup>
- 1 Bureau de 13m<sup>2</sup>
- 1 Bureau de 9m<sup>2</sup>
- 1 Salle de réunion de 35 m<sup>2</sup>
- 1 Phone booth
- 1 Espace impressions
- 3 WC mixte
- Possibilités de louer des parking et/ou box

1er



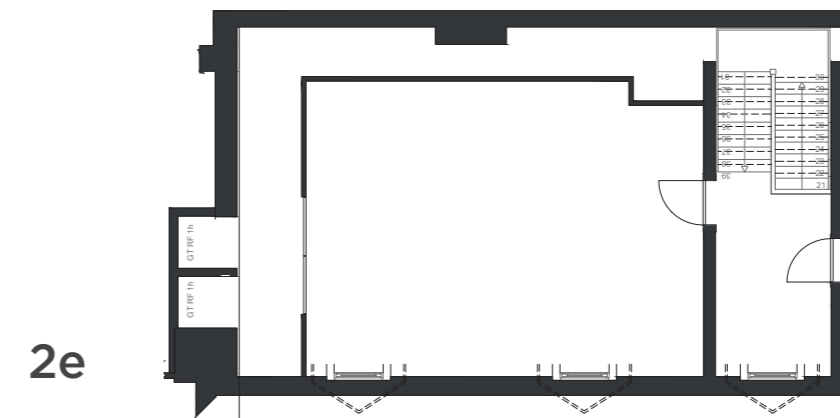
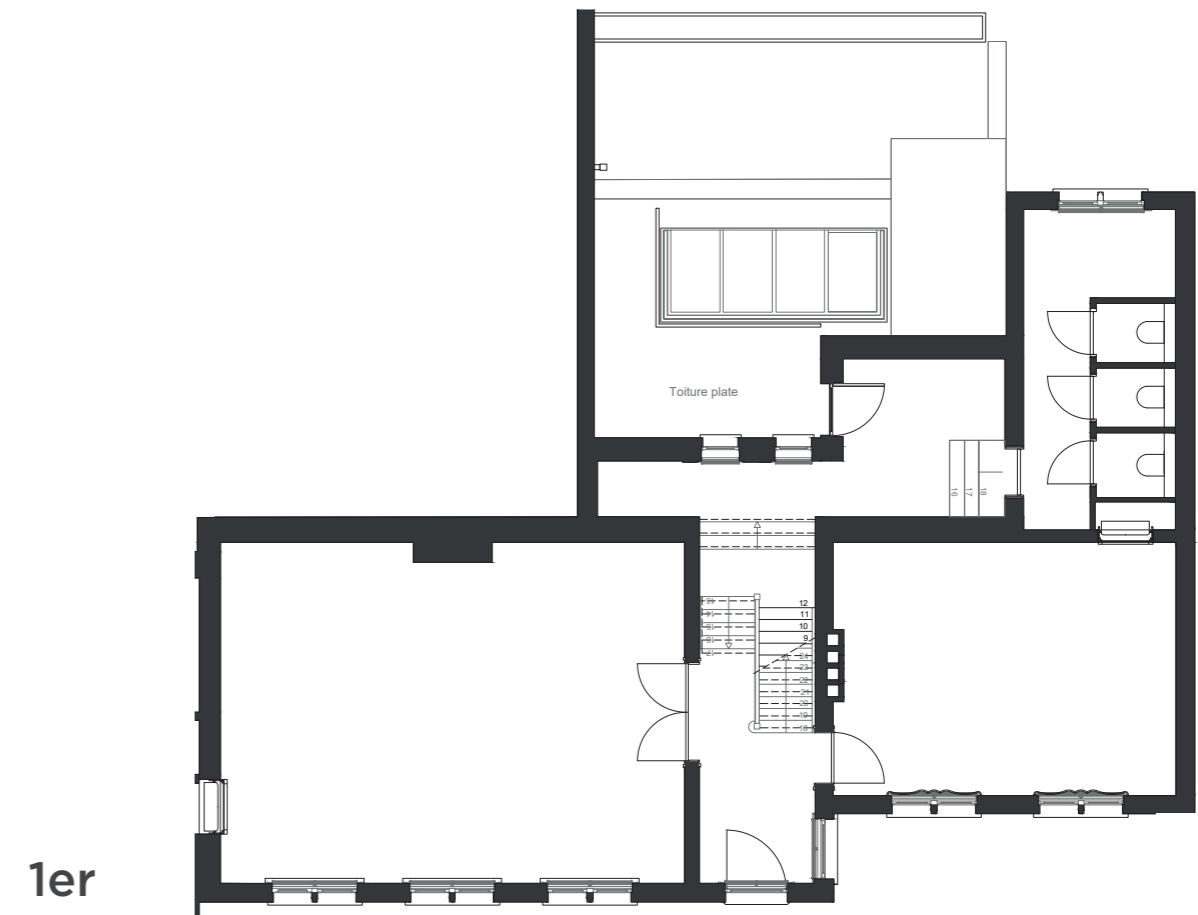
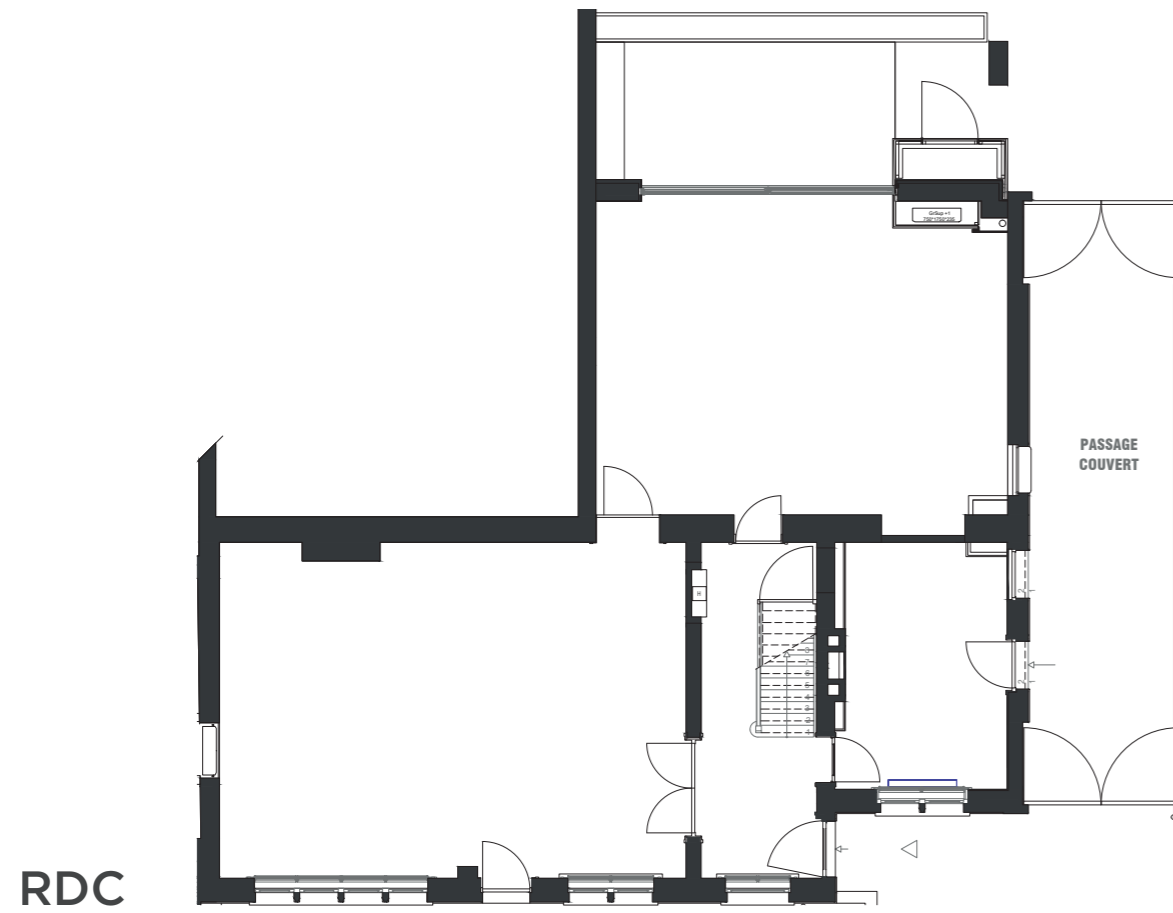
2e



# 1904 / Lot 5

22 rue de la Glacière

## SITUATION ACTUELLE





# Planning



B27<sup>•</sup>

réalisation  
e-maprod<sup>•</sup>