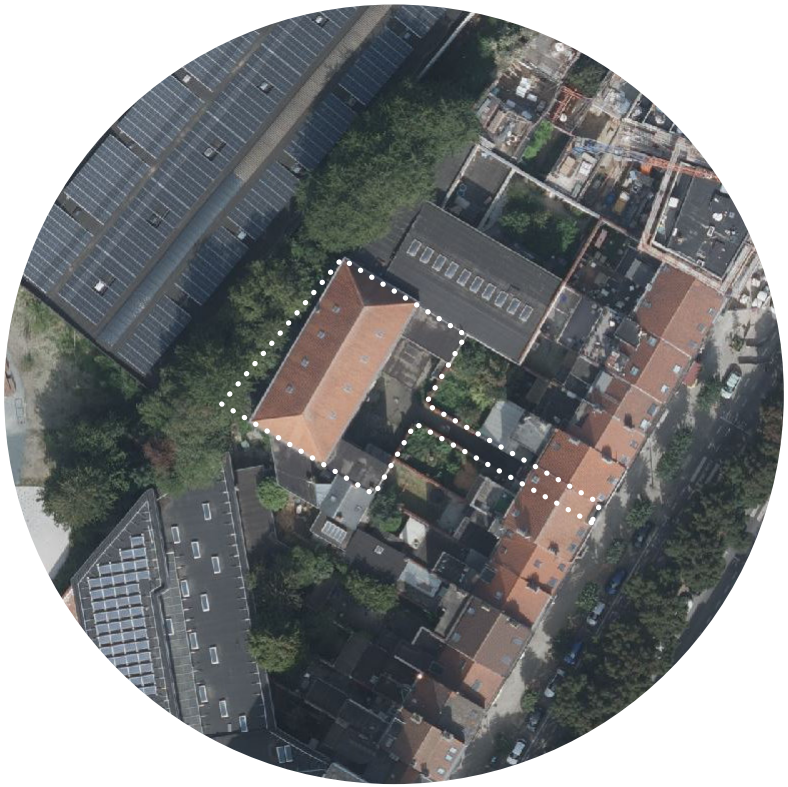


Note explicative

Rénovation et changement d'affectation d'un atelier en intérieur d'ilôt

Boulevard Emile Bockstael 140 - 1020 Laeken

Introduction

Le bâtiment qui fait l'objet de la demande, situé Boulevard Emile Bockstael 140 1020 Bruxelles, a été l'objet d'une demande de permis d'urbanisme octroyée par vos services en 2024. La référence de cette demande est E198/2024 et son objet était de rénover lourdement et changer la destination d'un atelier de 4 étages en un immeuble mixte accueillant des ateliers au rez-de-chaussée, des bureaux au 1er étage et des logements aux 2ème et 3ème étages.

Cette demande avait été faite par les nouveaux propriétaires du bâtiment en indivision, à savoir notre bureau d'architectes, EPOC srl propriétaire des bureaux du 1er étage et par trois co-investisseurs particuliers, propriétaires des trois autres niveaux.

L'année dernière, après avoir obtenu trois offres d'entreprises sur base de notre dossier de soumission, les trois co-investisseurs nous ont indiqué vouloir revendre certains lots privatifs du projet, notamment pour des raisons financières dues au contexte économique.

Cette situation demande une recomposition des lots privatifs afin que ceux-ci puissent être financés par des profils de type occupants propriétaires pour les logements des deux derniers étages et par des artistes pour les ateliers du Rez-de-chaussée et sous-sol.

Dans cet ordre d'idée, la présente demande consiste à proposer :

- Trois logements de plain-pied aux 2ème et 3ème étages du bâtiment en lieu et place des deux duplex inversés : deux logements trois chambres de plain pied au 2ème étage de part et d'autre de la circulation verticale du bâtiment et un logement quatre chambres au 3ème étage sous versants de toitures.
- deux ateliers en duplex également en lieu et place du grand atelier en duplex, le premier sur la travée centrale du Rez et le deuxième sur les deux dernières travées de droite du Rez.

Étant donné l'accès aux ateliers et l'impossibilité de garer des véhicules dans la cour du bâtiment, il est également demandé de changer l'affectation des ateliers de « production artisanale de biens » à « production de biens et services intellectuels »
A ce jour, trois entités ont chacune signé une offre d'achat conditionnée concernant les deux logements trois chambres de plain-pied proposés au 2ème étage du bâtiment et l'atelier de 100m2 du Rez-de-chaussée.

La proposition de division du grand en atelier en deux ateliers plus petits ne modifie pas l'aménagement des lieux et répond mieux selon nous à la réalité des artistes voulant investir dans un espace de création selon leur capacité d'investissement.

Le troisième logement proposé au 3ème étage sous versants de toitures est aménagé en un quatre chambres très confortable, avec deux terrasses orientées Ouest et creusées dans la toiture et une terrasse orientée Est aménagée sur une partie du toit plat de l'annexe de gauche de gabarit R+2.

La composition de façade arrière est légèrement repensée pour permettre aux nouveaux acquéreurs de s'approprier le projet. Les échelles de secours prévues en façade arrière dans la première demande de permis comme seconde évacuation des deux grands duplex de logements sont déplacées dans la présente demande dans la cour avant. La première est située sur la façade de l'annexe de gabarit R+2 rénovée et la deuxième au niveau de la façade principale du bâtiment côté droit.

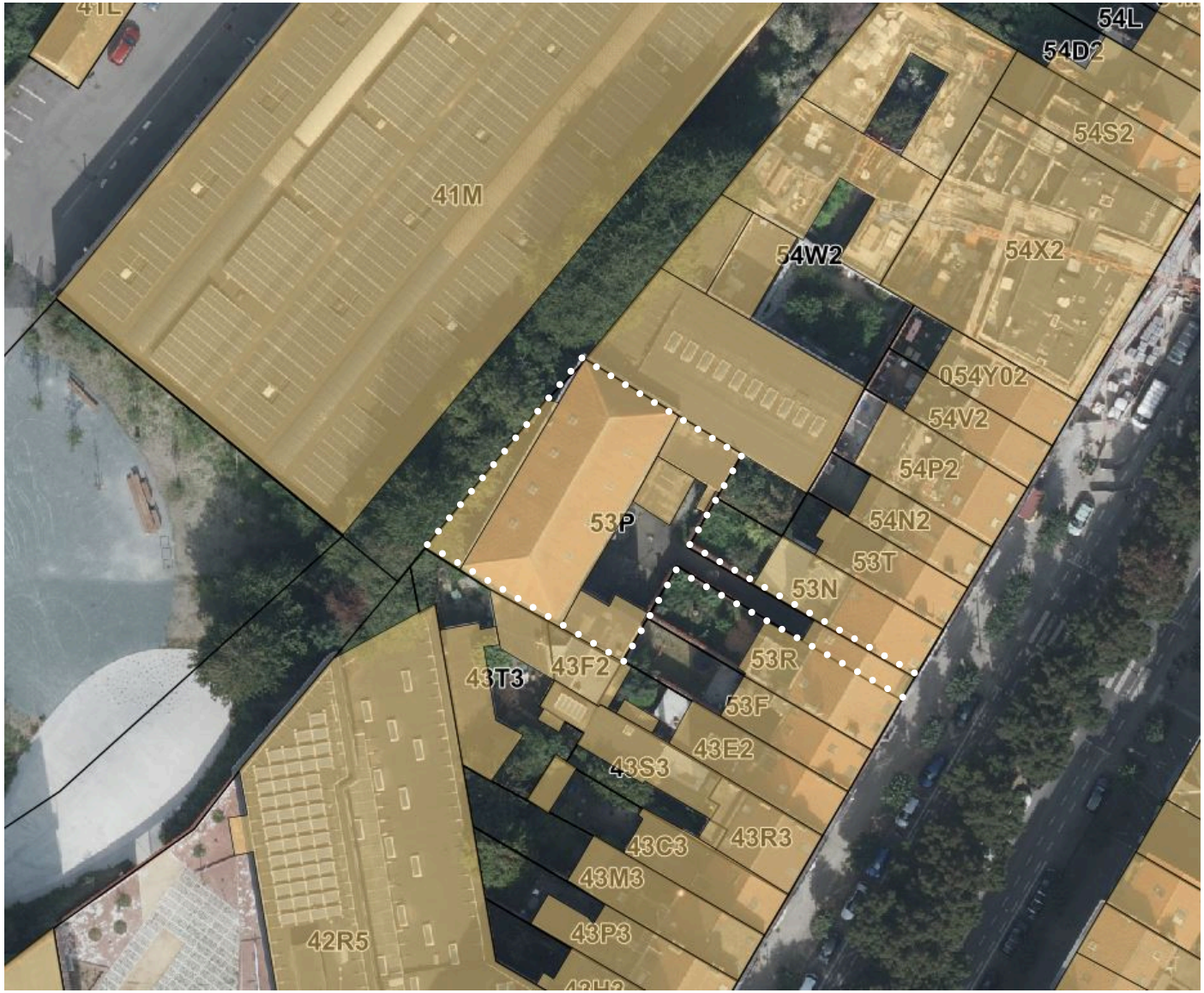
L'objet de la présente demande est donc le même que la première demande de permis mais prévoit un redécoupage des deux derniers étages et du Rez-de-chaussée / sous-sol sur sa partie droite.

<u>Argumentation terrasse et garde-corps sur annexe R+2 existante :</u>

Le logement 4 chambres implanté au 3ème étage du bâtiment dispose d'une grande superficie existante et se situe entièrement sous combles.
Nous créons deux terrasses de type tropézienne orientées Ouest côté cour arrière, ce qui permet de créer deux châssis coulissants offrent des vues droites et un accès vers des espaces extérieurs mais ces derniers ne dialoguent pas avec la cour et les autres logements du projet.

L'annexe existante de gabarit R+2 côté cour permet de prévoir une terrasse orientée Est, accessible depuis les espaces de vie du logement au moyen d'une lucarne, offrant un espace extérieur de qualité en matinée en lien avec la cuisine et en dialogue avec la cour avant du projet.

La terrasse est implantée avec un recul de 190cm au niveau des deux limites parcellaires, ce qui limite les vues directes vers les parcelles voisines. La surface de toiture existante non allouée à la terrasse est prévue en toiture verte.
Elle n'engendre pas d'ombre portée supplémentaire sur les toitures de la construction mitoyenne, les garde-corps sont des ferronneries ajourées et non des garde-corps pleins. Le niveau d'acrotère existant reste inchangé.


41L
54L
54D2
54S2
41M
54W2
54X2
054Y02
54V2
54P2
53P
54N2
53T
53N
43T3
43F2
53R
53F
43E2
43S3
43C3
43R3
43M3
42R5
43P3



Orthophotos de 1935 avec l'atelier + ses deux extensions latérales visibles

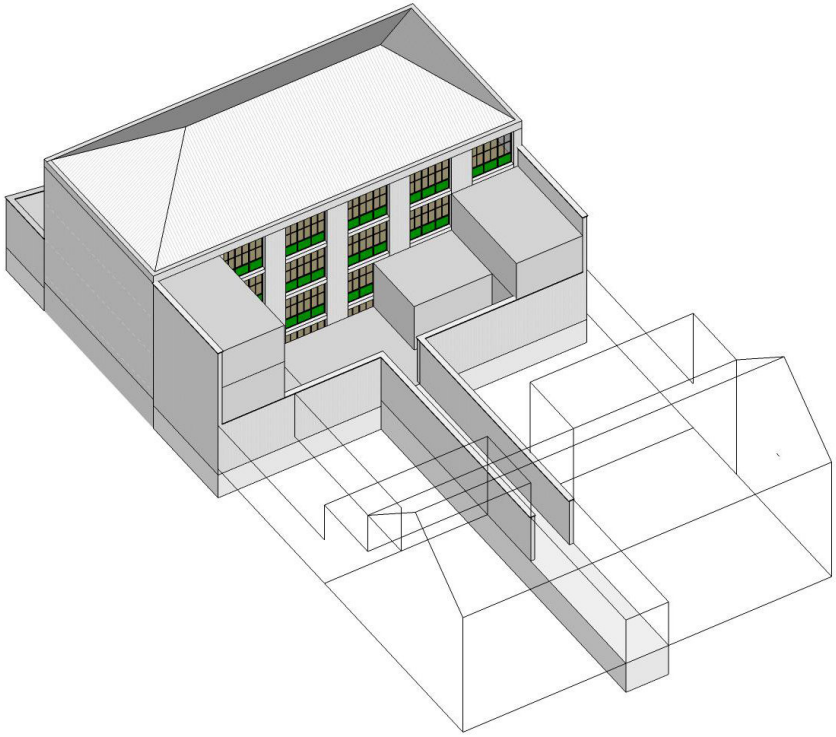
Rénovation et changement d'affectation d'un atelier en intérieur d'ilôt :

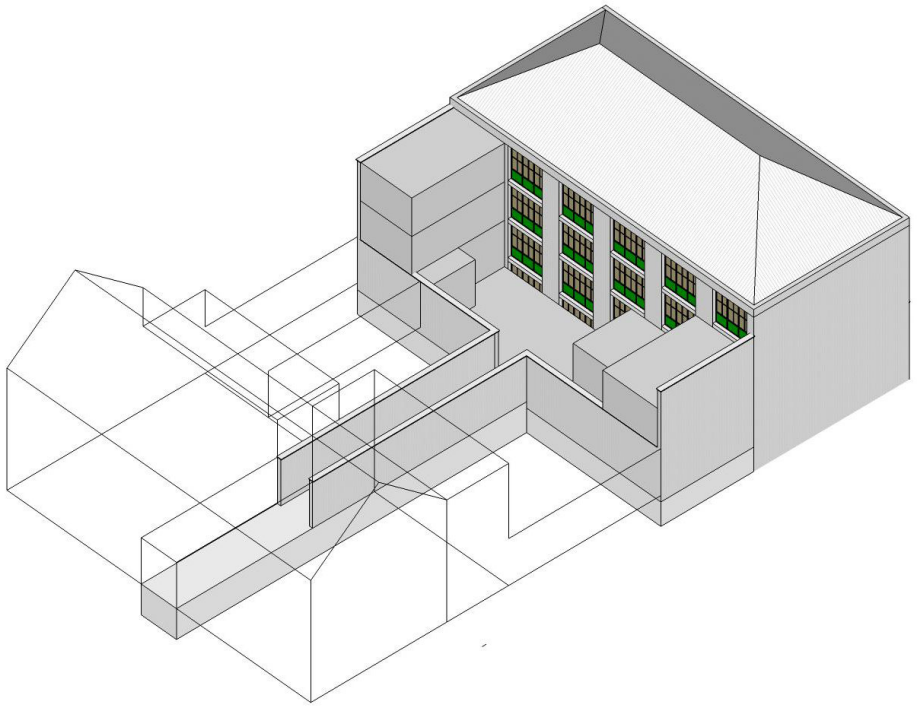
Il s'agit d'un ancien bâtiment industriel en intérieur d'ilot. Gabarit : rez + 2 + toiture (+ cave). Le bâtiment principal est assorti de deux extensions latérales construite dans la cour avant. L'atelier a été construit en même temps que le bati à front du boulevard Emile Bockstael.
Le bien est situé en :

- Zone à Forte Mixité au PRAS + espace ZICHEE
- Zone ZRU (2020)
- ZONE EDRLR

Description issu du site : https://monument.heritage.brussels/fr/buildings/37604

Ensemble de trois immeubles de logements conçus par l'architecte Guillaume du Croix en 1911, les nos138-142 et 144 pour le compte de l'entrepreneur Alfred Hulpiau. Signature «G: du CROIX / ARCHITECTE / BRUXELLES» sur le soubassement du no138-142. Cet immeuble fut primé au concours de façades organisé par la Commune pour les années 1911-1912.
De style éclectique, les nos136 et 144 présentent des façades identiques en miroir, de composition asymétrique. De style Beaux-Arts, le no138-142 compte deux habitations et une **porte cochère centrale menant à l'atelier de l'entrepreneur, se développant à l'arrière des trois immeubles, parallèlement au boulevard.**





VILLE DE BRUXELLES - STAD BRUSSEL
DÉVELOPPEMENT URBAIN
STADSONTWIKKELING
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
Hallenstraat 4, 1000 Brussel

Nos réf. : RU552/2023
Vos réf. :

Votre correspondant :
Delport Juliette
Email : urb.ru-si.275@brucity.be

GODDARD LOYD S.A.

Avenue Bel-Air 21
1180 Uccle

Bruxelles, le 27/03/2023

Madame, Monsieur,

CONCERNE : RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES

Veuillez trouver ci-après les renseignements urbanistiques relatifs à la demande:

introduite le : **02/03/2023**
complété le : **02/03/2023**
pour un bien sis : **Boulevard Emile Bockstael 140 1020 Bruxelles**

parcelle cadastrale : **21815D0053/00P000**

Ce document est dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

Si les renseignements urbanistiques vous semblent incomplets ou erronés, il convient de nous le notifier endéans les 6 mois qui suivent la présente, via e-mail uniquement à l'adresse urb.ru-si.275@brucity.be en y indiquant en objet notre référence ainsi que l'adresse du bien.

Au-delà de ce délai, toute modification des renseignements urbanistiques devra faire l'objet d'une nouvelle demande (payante).

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos cordiales salutations.

Par délégation du Secrétaire de la Ville :

Michaël GOETYNCK
Directeur général

Ans PERSOONS
Echevine de l'Urbanisme

VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL
Développement urbain • Stadsontwikkeling
Direction Permis et Renseignements urbanistiques •
Directie Vergunningen en Stedenbouwkundige inlichtingen
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 1000 Brussel
T. 02 279 22 11 - urb.ru-si.275@brucity.be
www.bruxelles.be • www.brussel.be

RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES

A. RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES RELATIFS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REGIONALES ET COMMUNALES QUI S'APPLIQUENT AU BIEN :

1°) En ce qui concerne la destination :

Le bien se situe :

- Au Plan Régional d'Affectation du Sol (**PRAS**) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par les arrêtés du 20 mars 2008, 16 juillet 2010, 22 décembre 2010 et 2 mai 2013 en :
  - **En zone de forte mixité** (voir aussi la carte des bureaux admissibles*)
  - **En zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement**
  - **En bordure d'un espace structurant**
- ~~Dans le périmètre du plan d'aménagement directeur (**PAD**) dénommé ... approuvé par arrêté du Gouvernement du ... ;~~
- Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).;
- ~~Dans le périmètre du permis de lotir (PL);~~

Les zones et les prescriptions littérales du PRAS et du PAD sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : http://urbanisme.brussels.

Le périmètre des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be, leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

2°) En ce qui concerne les conditions auxquelles une demande de permis ou de certificat d'urbanisme serait soumise :

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (**CoBAT**),
- Les prescriptions du **PRAS** précité ;

  * Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (**CASBA**) est consultable à l'adresse internet suivante : http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm ;
- ~~Les prescriptions du PAD précité ;~~
- ~~Les prescriptions du PPAS précité, sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ses dispositions ;~~
- ~~Les prescriptions du permis de lotir (PL) précité ;~~
- Les prescriptions du **Règlement Régional d'Urbanisme** (**RRU**), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;
- ~~Les prescriptions du règlement régional d'urbanisme zoné (RRUZ) suivant..., approuvé par ,... le ... ;~~
- Les prescriptions du **règlement communal d'urbanisme** (**RCU**) visant les jeux de divertissement et les spectacles de charme, approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif du 29/04/1993 ;
- Les prescriptions du **règlement communal d'urbanisme** (**RCU**) sur les dispositifs de publicité, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 22/12/1994 ;
- Les prescriptions du **règlement communal d'urbanisme (RCU)** sur le placement extérieur d'antennes hertziennes, paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et des télévisions, approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 05/03/1998 ;
- Les prescriptions du **règlement communal d'urbanisme (RCU)** sur la fermeture des vitrines commerciales, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 23/03/2000 ;
- ~~Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme spécifique ou zoné (RCUS ou RCUZ) suivant :~~
- ~~Le bien est situé dans le Périmètre d'intérêt régional destiné à recevoir le projet d'intérêt régional (PIR) ... arrêté par le Gouvernement le ...~~

- Les prescriptions du règlement sur les bâtisses de la Ville de Bruxelles ;
- Les prescriptions du règlement sur les trottoirs du 20/12/1963 ;
- Le règlement communal concernant les magasins de nuit et les bureaux privés de télécommunication. (Conseil communal du 24/09/2007) ;
- Les recommandations relatives à la division d'un logement unifamilial (Conseil communal du 09/10/2008) ;
- Les recommandations relatives aux logements pour étudiants (Collège du 17/06/2021) ;
- Les recommandations relatives au coliving (Collège du 17/06/2021) ;
- L'ordonnance relative à l'hébergement touristique (Arrêté du Gouvernement du 24/03/2016) ;

Les prescriptions du PRAS et des règlements régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : http://urbanisme.brussels.

Le périmètre des PPAS, des PL et des RCU sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be, leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

3°) En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

- ~~A ce jour, l'administration communale a connaissance que le bien considéré est repris au plan d'expropriation approuvé par..., autorisant..., à exproprier le bien.~~

4°) En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :

- ~~A ce jour, l'administration communale a connaissance que le bien considéré se situe dans le périmètre de préemption relatif..., approuvé par arrêté du Gouvernement du... ;~~

5°) En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien :

- ~~Le bien est inscrit sur la liste de sauvegarde par arrêté du Gouvernement du... ;~~
- ~~Le bien est classé par arrêté du... ;~~
- ~~Le bien fait l'objet d'une procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde / de classement initiée par arrêté du Gouvernement du... ;~~
- ~~Le bien est situé en zone de protection (ou à défaut d'une telle zone, à moins de 20 mètres) d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrits sur la liste de sauvegarde;~~
- ~~Le bien fait l'objet d'un plan de gestion patrimoniale, tel que visé aux articles 242/1 et suivants du CoBAT, suivant... ;~~
- ~~Le Gouvernement a fait application, pour le bien visé, de l'article 222, § 6, alinéas 2 et 3 du CoBAT : conditions imposées dans le cadre d'une décision du Gouvernement de ne pas entamer la procédure de classement relative au bien concerné / de ne pas le classer ;~~

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT).

Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction des Monuments et des Sites.

6°) En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités inexploités :

- ~~Le bien est repris à l'inventaire des sites d'activités inexploités ;~~

Boulevard Emile Bockstael 140 - 1020 Bruxelles / (21815D0053/00P000)

7°) En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement :

A ce jour, l'administration communale a connaissance que :

- La voirie le long de laquelle se situe le bien **a fait l'objet d'un plan d'alignement** approuvé par **Arrêté Royal** du **05/10/1900**
- ~~La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du ...~~
- ~~La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par le Conseil communal en date du ...;~~
- ~~La voirie le long de laquelle se situe le bien n'a pas fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par arrêté royal, par arrêté du Gouvernement ou par le Conseil communal. Les limites sont, si nécessaire, à faire contrôler en soumettant un plan de bornage au géomètre communal ;~~
- ~~La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement établi par le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°... approuvé par... en date du...,~~

8°) Autres renseignements :

- ~~Le bien est compris dans le contrat de quartier suivant... ;~~
- ~~Le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine suivant ... ;~~
- ~~Le bien se situe à proximité directe (dans un rayon de 60 m) d'un site visé par l'ordonnance du 1er mars 2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone Natura 2000) ;~~
- Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'**état du sol** au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de l'IBGE, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : www.bruxellesenvironnement.be ;
- Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour **transport de produits gazeux** dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;
- Le bien se situe en zone d'**Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation** ;
- Le bien se situe dans le périmètre de la **Zone de Revitalisation Urbaine** ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE) ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DIRL ;
- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Vivaqua ;

B. AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES AU TITULAIRE D'UN DROIT REEL QUI A L'INTENTION DE METTRE EN VENTE OU EN LOCATION POUR PLUS DE NEUF ANS LE BIEN IMMOBILIER SUR LEQUEL PORTE CE DROIT OU DE CONSTITUER SUR CELUI-CI UN DROIT D'EMPHYTHEOSE OU DE SUPERFICIE, OU A LA PERSONNE QUE CE TITULAIRE MANDATE POUR CE FAIRE :

1°) En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats :

- **Les permis d'environnement suivants ont été délivrés :**

  Nihil

- **Les demandes d'autorisation d'urbanisme suivantes ont été introduites :**

N° de dossier	Objet	Décision	Date
TP Laeken 3478	**Construire deux maisons et un atelier**		**Datant de 1911**
TP Laeken 3479	Construire une maison		Datant de 1911
TP 51953	**Construire un réduit en maçonnerie destiné à contenir un réservoir à essence d'une capacité de 2000 litres ; placer une pompe distributrice d'essence pour automobiles (n° 140)**	**Délivré**	**15/04/1927**

La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles, sur demandes, auprès de l'autorité délivrante (commune ou Région).

2°) En ce qui concerne la destination urbanistique, la ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien :

Selon ces permis le bien est composé comme suit:

Dénomination	Localisation	Nbre	Destination	Commentaire
Batiment principal	Ensemble du bâtiment	1	Activité productive	atelier

3°) En ce qui concerne les constats d'infraction :

- ~~Le bien fait l'objet d'un constat d'infraction (références communales, n° de notice du parquet et n° NOVA) ..., dressé le..., ayant pour objet ... ;~~
- ~~La ou les infractions font l'objet de poursuites judiciaires depuis le... ;~~
  - ~~La procédure est en cours d'instruction,~~
  - ~~Un jugement a été rendu le..., par..., ordonnant...~~
  - ~~Une procédure d'appel est en cours d'instruction depuis le... ;~~
- ~~La ou les infractions font l'objet d'une procédure d'amende administrative depuis le...~~
  - ~~Une conciliation préalable est en cours venant à échéance le...,~~
  - ~~La procédure est en cours d'instruction,~~
  - ~~Une décision est intervenue le..., portant sur...,~~
  - ~~Un recours administratif à l'encontre de cette décision a été introduit,~~
  - ~~Une décision a été rendue par le fonctionnaire compétent ordonnant ... ;~~
  - ~~Un recours est pendant au Conseil d'Etat~~

L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.

Remarques :

1. Les renseignements urbanistiques fournis sont valables à la date du présent courrier. Une modification ultérieure de la législation ou la fourniture de nouvelles preuves d'occupation peuvent avoir pour conséquence de modifier les informations fournies.
1. Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés à l'article 98, § 1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ou par un règlement d'urbanisme conformément à l'article 98, § 2 du même Code, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même Code.
2. Toute personne peut prendre connaissance auprès du service urbanisme de la commune du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de lotir introduites ou des certificats et permis délivrés, et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'ordonnance du 18 mars 2004 sur l'accès à l'information relative à l'environnement et à l'aménagement du territoire dans la Région de Bruxelles-Capitale.
3. Des copies ou extraits des projets de plans ou des plans approuvés, des permis de lotir non périmés, des plans d'alignement et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus auprès de l'administration communale. Celle-ci est susceptible de demander des frais relatifs à la délivrance de ces documents.
4. Le descriptif sommaire n'engage en rien la commune dès lors que celle-ci n'intervient pas dans son élaboration.

Boulevard Emile Bockstael 140 - 1020 Bruxelles / (21815D0053/00P000)

Observations complémentaires :

- Nous attirons votre attention sur le fait que la situation existante n'est à considérer comme régulière que pour autant que les travaux aient été réalisés conformément au(x) permis d'urbanisme délivré(s) et qu'aucun acte ou travaux n'ait été effectué sans permis d'urbanisme alors qu'un tel permis eût été nécessaire en application des dispositions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ou de textes antérieurs équivalents.
- Si la situation décrite ci-dessus diverge de la situation existante de fait, nous vous invitons :
  - soit à introduire un permis d'urbanisme afin de régulariser, autant que faire se peut, la situation existante,
  - soit à nous transmettre des éléments de preuve susceptibles de lever toute ambiguïté sur celle-ci. En effet, en vertu de la circulaire ministérielle n°008 du 17/02/1995 relative à la délivrance des renseignements urbanistiques, il revient au demandeur de produire les éléments de preuve à l'appui de sa demande, et ce par toutes voies de droit. À cet égard, nous attirons votre attention sur le fait que depuis le 01/07/1992 toute modification de destination d'un bien ou d'une partie d'un bien, et depuis le 01/12/1993 toute modification du nombre ou de la répartition des logements dans un immeuble d'habitation, doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. Les modifications de destination et les divisions réalisées avant ces dates respectives ne sont réglementaires que si elles n'étaient pas accompagnées de travaux nécessitant l'obtention d'un permis d'urbanisme.
- La consultation d'archives a lieu **exclusivement sur rendez-vous**. Pour ce faire, veuillez retourner le formulaire téléchargeable à l'adresse suivante https://www.bruxelles.be/consulter-les-archives-permis-certificat-durbanisme, dûment complété, par mail archives-archief@brucity.be
  Des copies (papier ou numérique) de certains documents peuvent être obtenues moyennant acquittement préalable d'une redevance.

Rénovation et changement d'affectation d'un atelier en intérieur d'ilôt :

Le projet viserait en une rénovation lourde et changement d'affectation de l'atelier existant.

Le projet vise la création d'un pôle mixte atelier (+-250m2 = 1 plateau), bureau (+-250m2 = 1 plateau), logement (+-450m2 = 1 plateau + toiture).

Historiquement ce bâtiment a toujours acceuilli une activité productive (entrepreneur au départ, menuisier depuis 1985). Ainsi il serait proposé que le rez-de-chaussée soit maintenu en une affectation d'atelier.

Il est proposé que le premier étage soit affecté à du bureau. Le bureau d'architecture epoc (architecte et co-propriétaire du projet) y installerait ses bureaux.

Le deuxième étage ainsi que l'étage sous comble serait ré-affecté à du logement.

Les interventions suivantes seraient de toute façon entreprises :

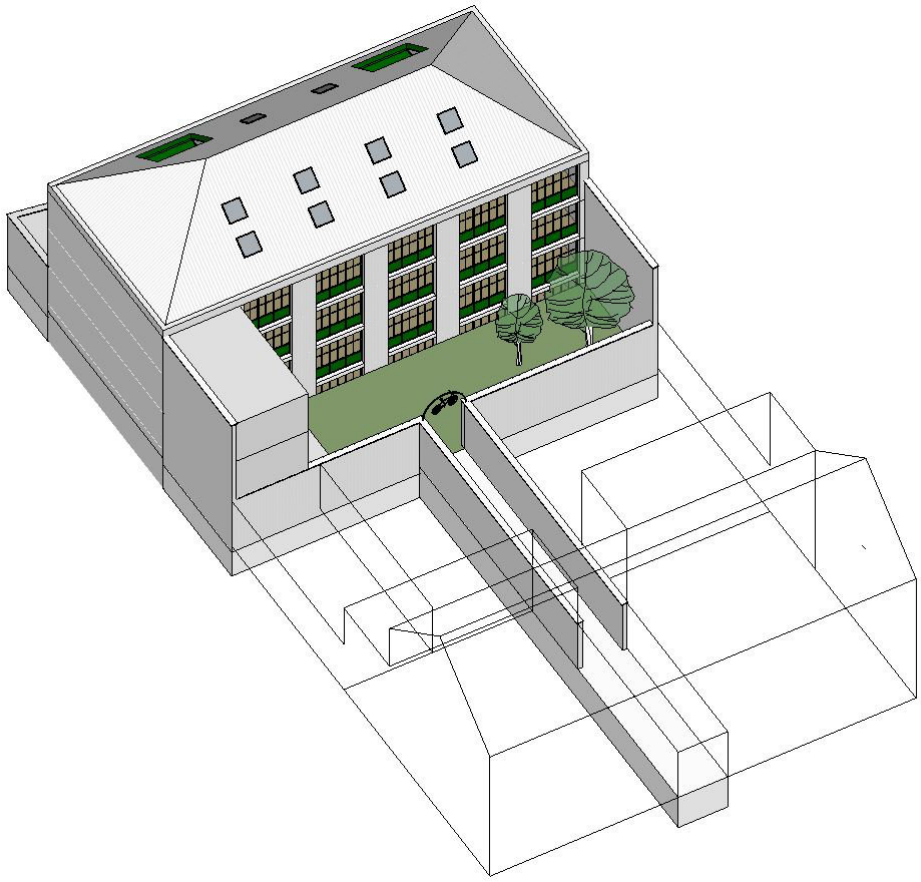
- dépollution du sol (cfr documents «sol» en annexe du permis)
- création d'une nouvelle circulation verticale centrale (aujourd'hui dans annexe latérale gauche ne désservant pas le +3) large afin de garantir une évacuation aisée de tous les niveaux.
- démolition de l'annexe latérale droite en très mauvais état et condamnant certaines baies de l'ancien atelier
- démolition de l'annexe arrière dans la partie triangulaire de la parcelle + création d'une zone percolante à cet endroit
- cour intérieure à rendre percolante

En façade arrière certaines baies sont déjà existantes mais il serait nécessaire de créer certaines baies complémentaires. La forme triangulaire arrière de la parcelle permet de créer des baies avec 1m90 de recul (dernières baies à opacifier).

Afin de proposer un espace extérieur privatif au logement (en + de la cour collective), la toiture accueilleriait deux terrasses «tropézienne» avec vue sur le parc L28.

Il semble pertinent de maintenir l'annexe latérale gauche dans la cour. Au vu des photos aériennes historiques, celle-ci semble être d'origine. De plus la démolir pourrait provoquer des désordres de stabilité sur le bâtiment mitoyen voisin.

La cave est affectée a des caves individuelles et locaux techniques.



Première image d'intention (esquisse)

Réunion de projet préalable au permis d'urbanisme

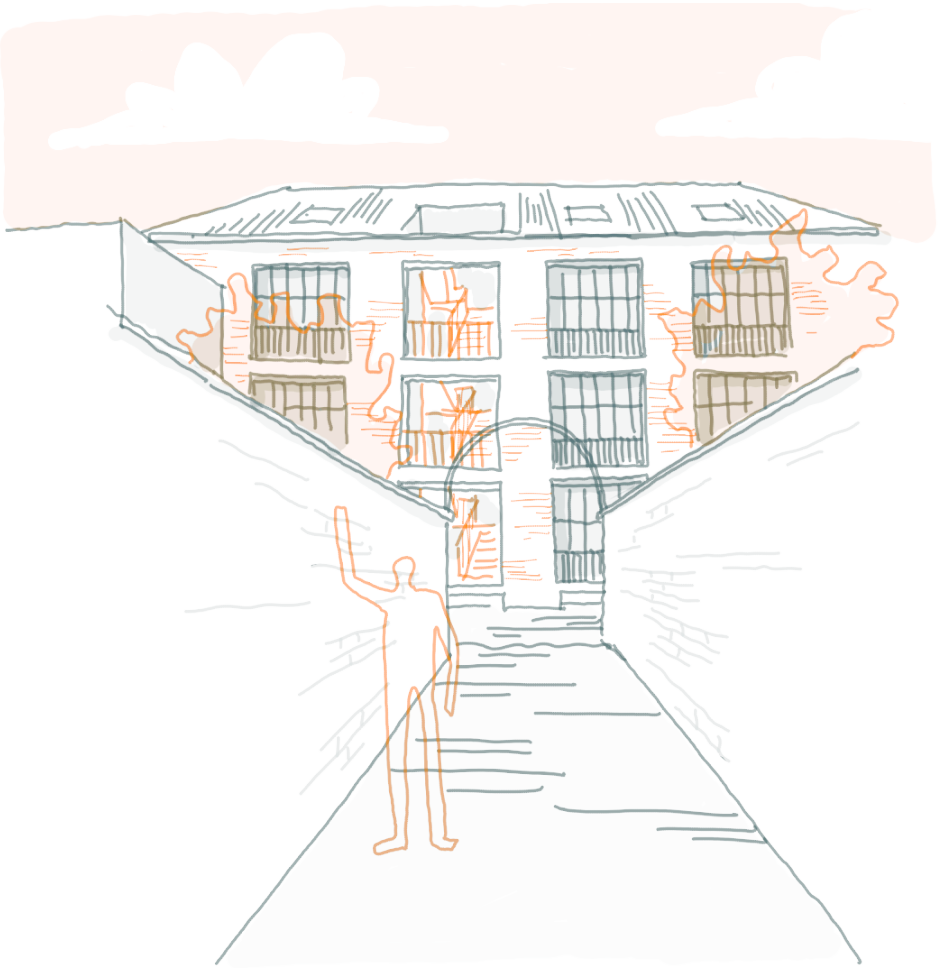
Le projet a fait l'objet d'une présentation en réunion de projet le 29/06/2023.
Le projet a été accueilli très favorablement en raison de son caractère/programme mixte et sa mise en valeur du patrimoine existant (conservation de l'aspect exterieur du bâtiment et mise en valeur de son caractère).

Réflexion pompier préalable au permis d'urbanisme

Conscients de la situation en intérieur d'ilot (avec passage cocher de +- 2.7 * 3.5m), l'évacuation du bâtiment a été pensée au moyen d'un escalier extérieur intégré à l'enveloppe existante du bâtiment.
Une trémie est créée sur l'ensemble des plateaux existants (y compris en toiture avec une grille permettant l'évacuation des fumée mais l'étanchéité à la pluie) afin d'implanter cet escalier. Cet escalier a l'avantage de permettre d'évacuer les différents compartiments directement vers l'extérieur à la manière des Traboules Lyonnaise. Tous les étages sont désservis par cette cage d'escalier (y compris les deux étages des duplex). Les duplex sont de plus équipés de deux plateforme d'attente constituée par les terrasses.
L'escalier métallique déborde de l'alignement de façade existant avec ses palier de retournement marquant la présence de cet élément nouveau tout en resectant la composition de façade existante : les paliers «remplacent» les linteaux des baies.



Traboules : Vue de la cage d'escalier de la cour des Voraces à Lyon



Dessin d'esquisse : Implantation d'une **cage d'escalier extérieure** dans l'enveloppe du bâtiment existante afin d'animer la façade et de permettre une évacuation aisée en intérieur d'ilot.

Projet de rénovation (principes d'esquisse / avant-projet)

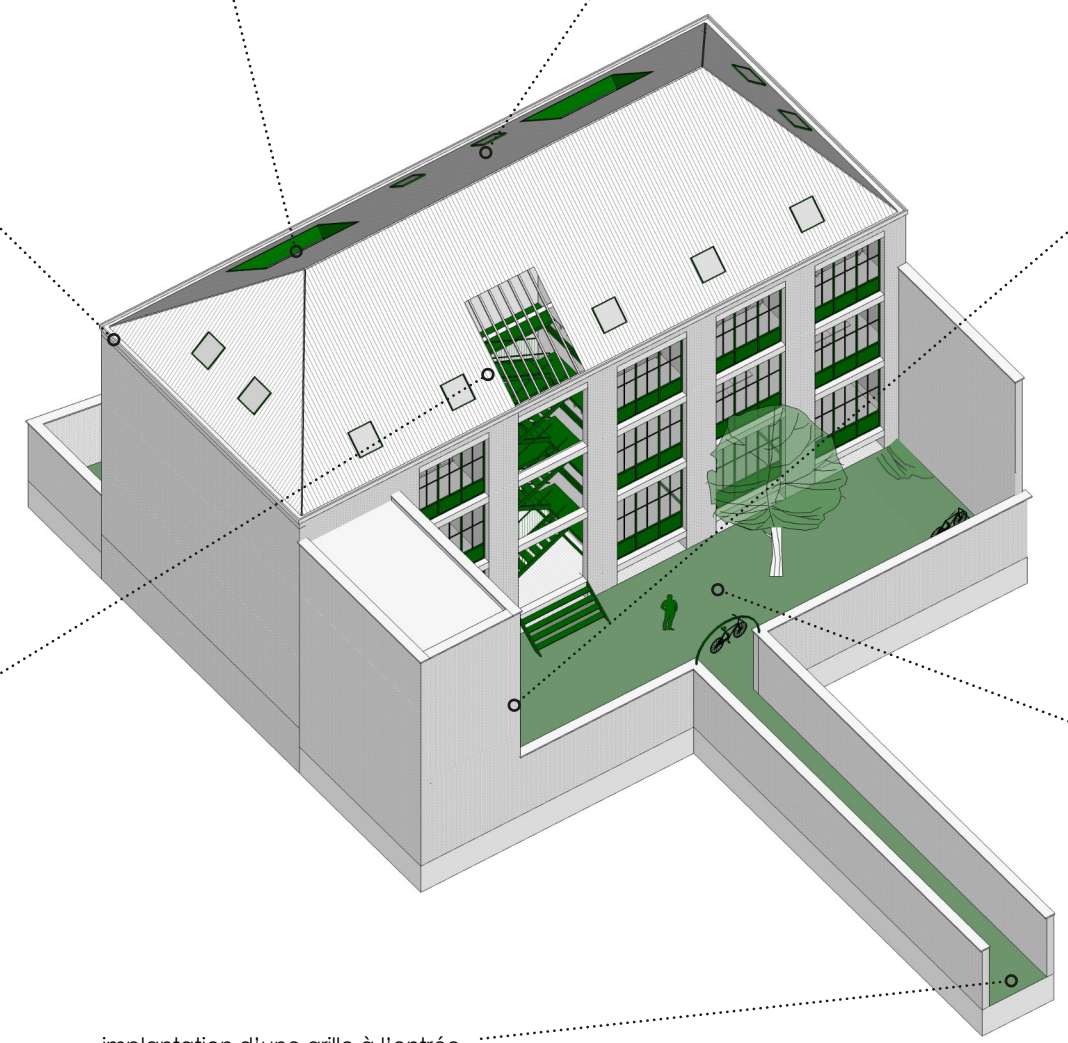
Terrasses tropéziennes

Panneaux solaires photovoltaiques



Isolation du bâtiment par l'intérieur en bloc de chaux chanvre + isolation de toit

Image : projet epoc de transformation d'une ferme en habitat groupé à Walhain





Rateliers à vélo dans espace extérieur collectif.

Image : projet epoc «Jolly» à Schaerbeek



Escalier extérieur au sein d'un bâtiment

Arch : de vylder vinck tailleu

implantation d'une grille à l'entrée



Cour commune partagée pavée > enherbée

Arch : Lhoas et Lhoas - chapeau 62 à Saint Gilles

Principe en plan

D'une manière générale, l'intention est de préserver un maximum de l'existant (minimisation de la démolition) et la mise en valeur de l'existant.

La cour extérieur est repensée comme espace percolant (zone pavée percolante et zone de pleine terre) et accueille les circulations :

- possibilité d'un emplacement voiture de type dépose minute
- parking vélo pour 20 vélos
- accès piéton

Chaque niveau est divisé en deux espaces distincts par la cage d'escalier extérieure commune.

Il existe aujourd'hui une porte de garage au droit du boulevard Emile Bockstael.
Il nous semble pertinent de proposer le remplacement de cette porte de garage par une ferronerie qui garantisse une forme de transparence entre la rue et l'intérieur d'ilot et qui poursuiva la logique des interventions récentes des numéros 120 (équipement culturel) et 160 (logements + équipement).

Techniques

Les techniques sont pensées comme collectives et décarbonnées.
Une pompe à chaleur commune en cave permet de desservir en eau de chauffage l'ensemble des lots. L'eau chaude sanitaire est produite par des ballons booster individuels au sein des lots.
Un ventilation individuelle mécanique simple flux est prévue pour les ateliers. Une ventilation individuelle mécanique double flux est prévue pour les bureaux et logements.
Des panneaux solainres photovoltaiques sont prévue en toiture afin d'alimenter le système collectif de pompe à chaleur.

Le bâtiment sera isolé par l'intérieur au moyen de blocs de chaux chanvre. Ces blocs offrents une excellent régulation hygrométrique et permettent de conserver l'avantage de l'inertie des murs maçonnés existants.



Ensemble de trois immeubles de logements conçus par l'architecte Guillaume du Croix en 1911, les nos138-142 et 144 pour le compte de l'entrepreneur Alfred Hulpiau. Signature «G: du CROIX / ARCHITECTE / BRUXELLES» sur le soubassement du no138-142. Cet immeuble fut primé au concours de façades organisé par la Commune pour les années 1911-1912.
Boulevard Émile Bockstael 138-142, élévation, AVB/TP Laeken 3478 (1911).





Grilles/ouverture des numéros 120 et 160 entre la rue et l'ilot - © Séverin Malaud - urban.brussels

Habitabilité

Chaque espace développé dans le projet développe une double orientation (sud-est en façade avant / nord-ouest en façade arrière) ce qui est relativement atypique pour des bâtiments en intérieur d'ilot souvent mono-orientés.

Les espaces de vie / travail prennent dès lors sytématiquement place le long des façades et les espaces techniques / sanitaires plutôt concentrés au centre du plan.

La cour extérieur commune sert d'espace de rencontre et de jardin de ville collectif pour l'ensemble des occupants de l'immeuble.

Mobilité

Le site est extrêmement bien désservi en transport :

- proximité directe de la ligne de métro à Pannenhuis, Bockstael
- proximité de la gare de Bockstael
- bus 86, 88, 230, 231, 232, 240, 241, 242, 243, 245, 250, 251, 260, R30, R31, R50, R60 sur le boulevard
- place bockstael désservie desservie par les lignes 62 et 93 du tramway de Bruxelles, par les lignes 53, 86 et 88 des autobus de Bruxelles, par les lignes 230, 231, 232, 240, 241, 242, 243, 245, 250, 251, 260, 460 et 461 du réseau de bus De Lijn

Le site est également à proximité directe du parc de Tour&Taxis, de poles culturel (maison de la création Bockstael, bibliothèque Bockstael, Tour & Taxis), commerciaux (rue Marie-Christine, Tour et Taxis, Byrrh...) nécessitant peu / moins de déplacement quotidien.

Cette excellente desserte en transport et en services est renforcée :

- par la présence d'un grand local vélo dans la cour intérieure permettant le parking à couvert de vélos standards mais également de vélos familiaux (type cargo, longtail, ...).
- Ue possibilité de «dépose minute» prévu dans la cour pour faciliter les déménagements.

Matériaux

Les châssis sont remplacés par des châssis en bois de teinte verte reprenant le dessin et la teinte des châssis existants. Un seuil en pierre bleue est ajouté au droit de chaque châssis afin de reprendre l'épaisseur du nouveau complexe de finition sur les planchers existants.

L'aspect extérieur existant du bâtiment est conservé et sera rénové (joint des briques à contrôler, décroutage du cimentage par zone,...) afin de conserver la matérialité initiale du bâtiment.

L'escalier métallique ajouté en façade avant est de la même teinte que les châssis.

La nouvelle «façade intérieure» de la cage d'escalier est en bloc de maçonnerie de type stepoc (maçonnerie préfabriquée en béton) isolée par l'intérieur.

La cour sera végétalisée sur une partie et aménagée avec des pavés drainants.

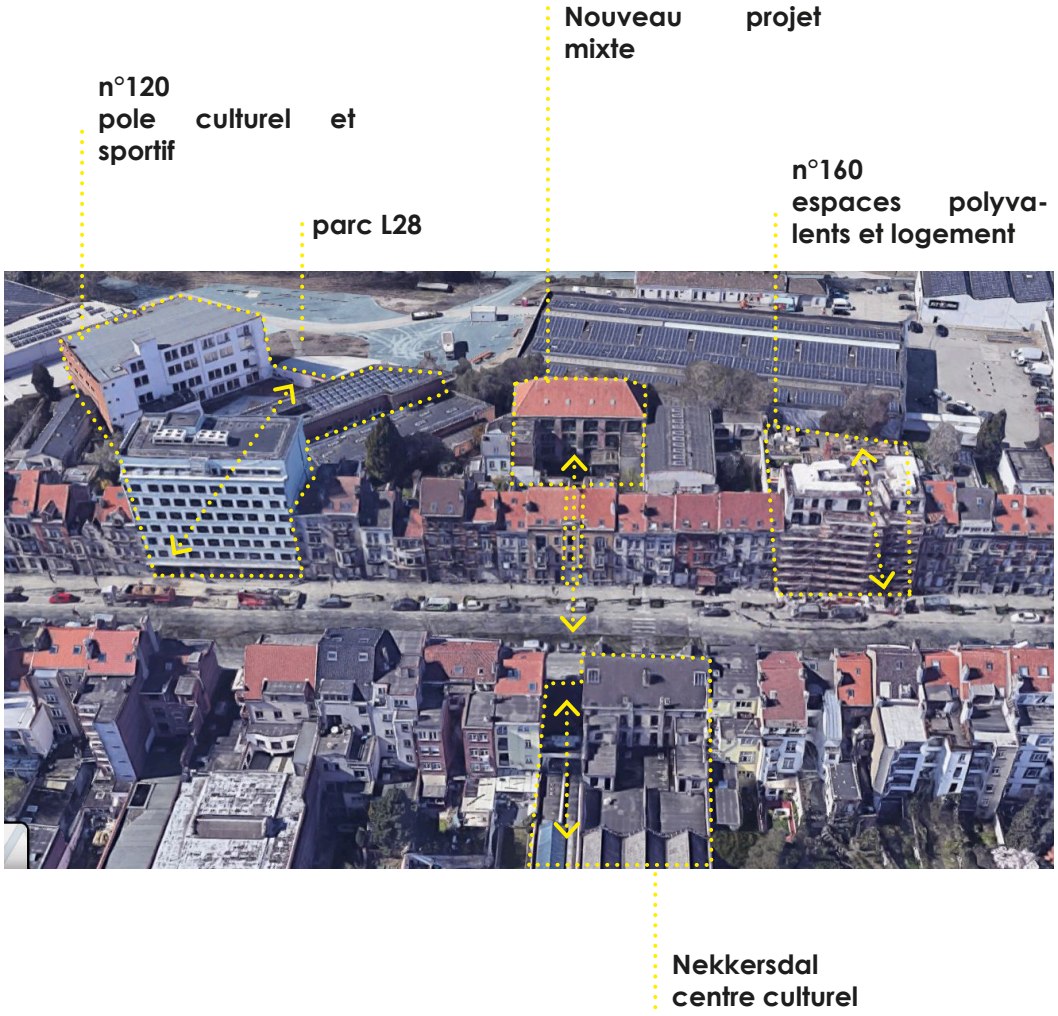
Conclusion

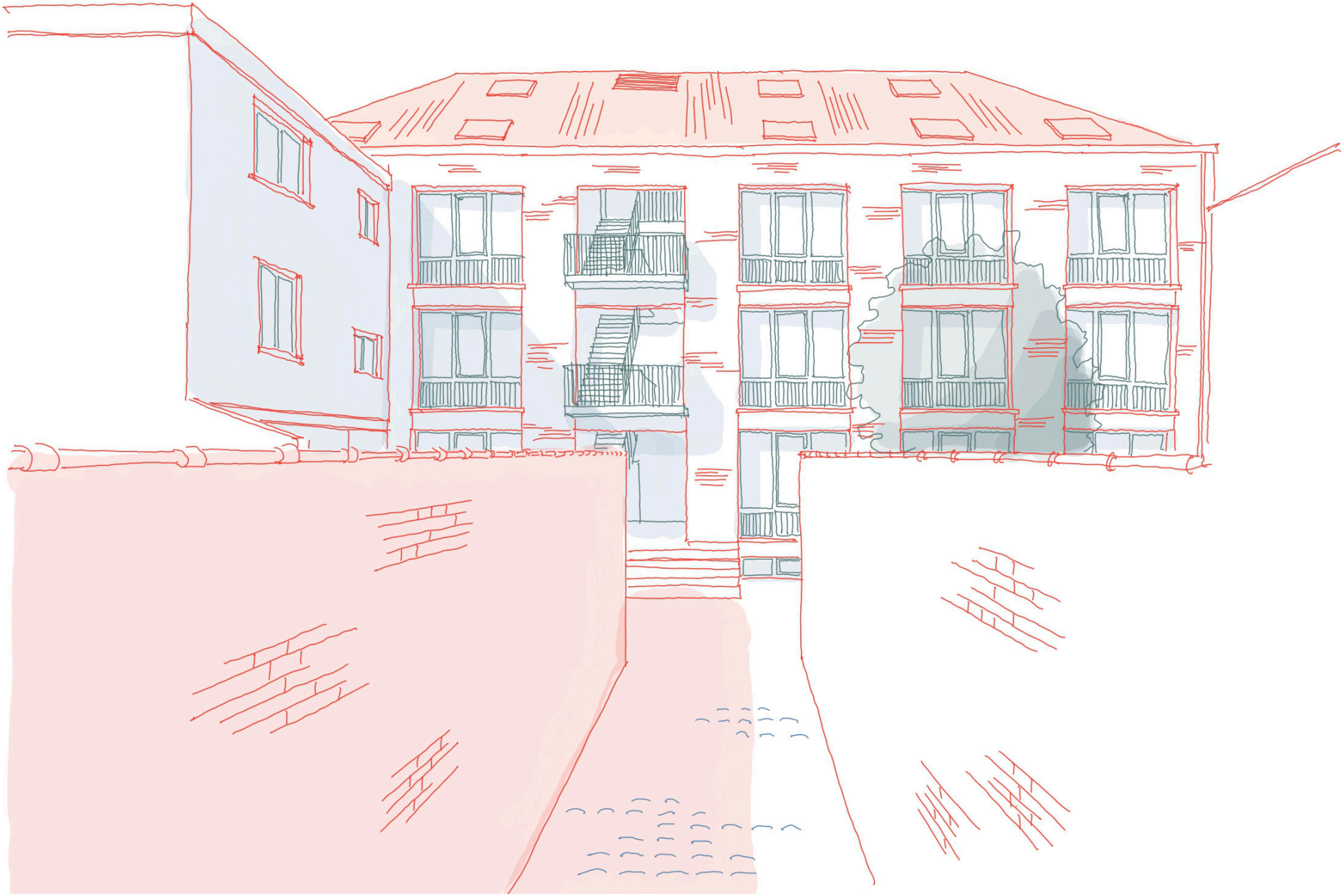
La rénovation de ce bâtiment à la position stratégique (une entrée sur le boulevard Emile Bockstael face au pôle culturel Nekkersdal, une façade visible du parc L28) est ici prise comme une opportunité de développer un programme mixte.

Les grandes intentions du projet portent en elles des valeurs sociales et environnementales :

- La mise en valeur d'un patrimoine existant à rénover de façon écologique ;
- Une mixité fonctionnelle forte (mixité déjà présente notemment aux numéros 120 et 160 du boulevard) ;
- une transparence entre la rue et l'intérieur de l'ilot avec une intention de transparence sur l'espace public ;

Le projet tend ainsi à répondre à certains des enjeux actuels d'une ville plus en lien socialement et plus écologique.





époc architecture

Rénovation et changement d'affectation d'un atelier en intérieur d'ilôt

Blvd Emile Bockstael 140 - 1020 Bruxelles