
Demandeur :

Besix Real Estate Development SA
Avenue des Communautés, 100
1200 Woluwé-Saint-Lambert

Adresse du bien :

“Molière”
Chaussée de Waterloo, 567-569
1050 Ixelles

Objet de la demande :

Reconversion d'une halle commerciale en un projet fonctionnellement mixte comprenant des logements, un rez-de-chaussée commercial et la création de jardins en pleine terre - chaussée de Waterloo, à Ixelles

DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME

NOTE EXPLICATIVE



Table des matières

A. Équipe de projet	4
B. Localisation de la demande	4
C. Objet de la demande	5
C.1. <i>Objet de la demande</i>	5
C.2. <i>Programme du projet</i>	6
D. Contexte urbanistique	7
D.1. <i>Situation existante</i>	7
D.2. <i>Historique et typologie du bâtiment existant</i>	9
D.3. <i>Mobilité</i>	12
E. Situation urbanistique des lieux	13
E.1. <i>Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)</i>	13
E.2. <i>Inventaire de l'état du sol (Bruxelles Environnement)</i>	14
E.3. <i>Patrimoine bâti (Monuments et Sites)</i>	14
E.4. <i>Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.)</i>	15
E.5. <i>Zone de revitalisation urbaine (ZRU 2020)</i>	15
E.6. <i>Zones, Habitats, Sites</i>	15
E.7. <i>Lotissements</i>	15
F. Concept du projet	16
F.1. <i>Les principaux constats architecturaux et urbains</i>	16
F.2. <i>Les objectifs architecturaux et urbains</i>	19
I. <i>Lignes directrices</i>	19
II. <i>Objectifs spécifiques</i>	20
a. Réutiliser le bâti existant là où cela fait sens pour améliorer le cadre urbain	20
b. Dédensifier l'intérieur d'ilot pour offrir de la pleine terre et un grand jardin sur dalle et gérer l'intégralité des eaux pluviales sur site	20
c. Des fronts bâtis sur les rues pour recoudre le tissu urbain et créer du logement	22
d. Activer le rez-de-chaussée avec des commerces sur la chaussée de Waterloo	23
e. Préserver une trace de l'histoire du site avec une intervention artistique	24
F.3. <i>Concept architectural</i>	25
F.4. <i>Concept paysagers</i>	26
I. <i>Général</i>	26
II. <i>Rez-de-chaussée</i>	26
III. <i>Niveau +1</i>	27
F.5. <i>Programme détaillé du projet</i>	29
F.6. <i>Analyse détaillée de la conception</i>	32
I. <i>Étude des flux de circulation et des accès</i>	32
II. <i>Orientation & ensoleillement</i>	34
III. <i>Identité volumétrique</i>	34

IV.	Valorisation et reconversion de l'existant.....	35
V.	Design des façades / Matérialisation	36
a.	Bâtiment Waterloo façade côté chaussée.....	36
b.	Bâtiment Waterloo façade côté jardin	38
c.	Bâtiment Jouret façade côté rue	39
d.	Façade sur jardin pleine terre	42
VI.	Aménagement des logements	43
VII.	Description technique des ouvrages de structure	49
G.	Ambitions en termes de durabilité	51
G.1.	Gestion des eaux pluviales	51
G.2.	Energie	52
G.3.	Phasage des travaux.....	53
G.4.	Inventaire des éléments constructifs existants	53
H.	Étapes préalables à l'introduction de la demande de permis	54
I.	Conformité aux réglementations d'aménagement du territoire	55
I.1.	Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) – Examen de la conformité du projet aux prescriptions générales et particulières.....	55
I.2.	Règlement Régional d'Urbanisme – Analyse et dérogations demandées	57
J.	Note technique	64
K.	Rapport de calcul PEB.....	64
L.	Rapport d'incidences.....	64
M.	Prévention incendie	64
N.	Avis du Maître Architecte (BMA).....	64

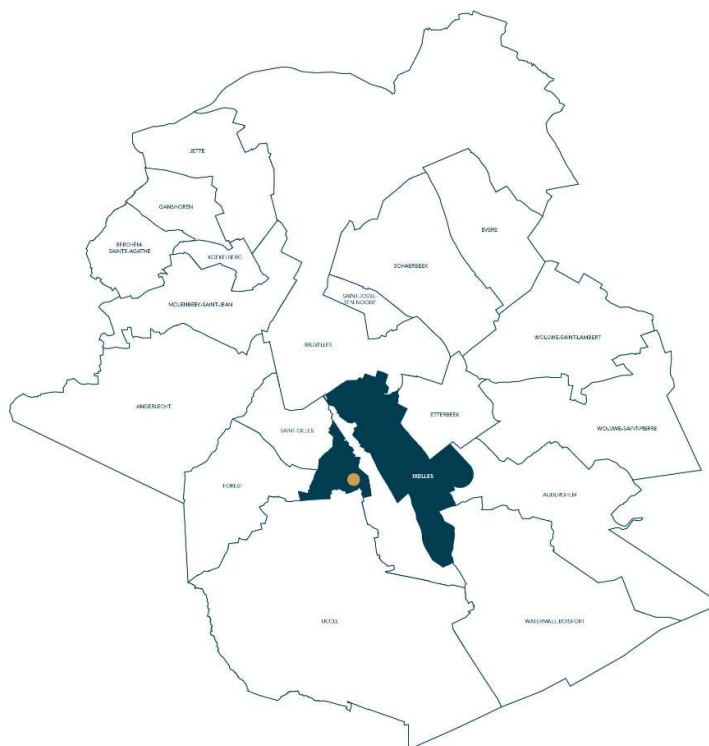
C. Objet de la demande

C.1. *Objet de la demande*

La demande concerne la reconversion d'un immeuble commercial en un projet mixte comprenant des logements aux étages, un rez-de-chaussée commercial et de parking pour les logements, la création de jardins en pleine terre et la création d'un jardin sur dalle en cœur d'îlot.

Les travaux envisagés sont les suivants :

- le démontage de la structure de la halle et la démolition des éléments adjacents du bâtiment principal afin de libérer une zone de pleine terre,
- la création d'un jardin en pleine terre d'une superficie totale de 900 m² à la place des éléments démolis,
- en cœur d'îlot, la rénovation et le renforcement de la dalle du rez-de-chaussée et du +1 afin d'y accueillir des commerces et des espaces de parkings à destination des habitants du site ainsi que la création d'un jardin sur dalle au niveau 1 d'environ 1.800 m²,
- la construction d'un nouveau front bâti le long de la **chaussée de Waterloo** (n°567-569) composé d'un rez-de-chaussée, de 3 étages à front de voirie et d'un étage en retrait, accueillant du commerce au rez et des logements aux étages ;
- la construction d'un nouveau front bâti le long de la **rue Léon Jouret** (n°18) composé un rez-de-chaussée, de 3 étages à front de voirie et d'un étage en retrait, accueillant des logements.



C.2. Programme du projet



Fig. 2. - Distribution des blocs

La présente demande de permis intègre la programmation suivante :

- **Le bâtiment Chaussée de Waterloo (noyaux W01 et W02)**

Le bâtiment est dédié au logement et aux commerces. Les entrées des logements et des espaces commerciaux se trouvent au rez-de-chaussée au niveau de la rue, permettant dès lors son activation. Le sous-sol est destiné aux caves des logements et aux locaux techniques.

- **Le bâtiment rue Léon Jouret (noyaux J01, J02, J03)**

Le bâtiment est consacré au logement et comprend l'accès au parking sous le jardin sur dalle. Les entrées des logements, des locaux vélos et du parking se situent au rez-de-chaussée, où se trouve aussi un petit quai de livraison pour les commerces.

Le sous-sol est destiné aux caves des logements et aux locaux techniques.

- **Le cœur d'îlot**

Le cœur d'îlot est consacré aux espaces verts avec un jardin en pleine terre et un jardin sur dalle réhabilitée. En dessous se trouvent les parkings vélos, voitures et une partie des commerces.

En résumé, la programmation se décompose comme suit :

- Logements – 46 unités,
- Locaux vélos – 114 places pour les habitants réparties entre 4 locaux, correspondant à un vélo par chambre, et 7 vélos pour les employés des commerces
- Parking automobile – 32 places de parking privé réservées aux habitants des logements correspondant à un ratio de 0,7 places de parking par logement
- Espaces commerciaux – 1507 m² repartit dans 3 espaces commerciaux mitoyens distincts, ainsi qu'un quai de livraison pouvant accueillir des camionnettes pour les commerces accessibles depuis la rue Léon Jouret.

D. Contexte urbanistique

D.1. Situation existante

La demande concerne un bâtiment existant de +/- 7.000 m² affecté à du commerce. situé à Ixelles entre la chaussée de Waterloo et la rue Léon Jouret, dans un quartier urbain mêlant logements, commerces et équipements, à proximité du parc Tenbosch et du bois de la Cambre. Le bâtiment, aujourd'hui vacant, occupe toute la parcelle et comprend une ancienne surface de supermarché, des locaux techniques, un quai de déchargement et un parking d'environ 100 places réparties au rez-de-chaussée et au premier étage.

Le projet est situé dans un quartier mixte comprenant commerces, écoles et équipements publics ; il bénéficie d'un cadre urbain attractif et de la proximité immédiate d'espaces verts, notamment le parc Tenbosch (230 m).



Fig. 3. - Photo aérienne du bâtiment existant en l'état actuel, le bâtiment couvre l'entièreté de la parcelle

Les bâtiments voisins sont majoritairement résidentiels avec commerces au rez-de-chaussée et des hauteurs variant de R+2 à R+8. Le projet, avec son programme mixte et les gabarits proposés, s'intègre harmonieusement à ce contexte.

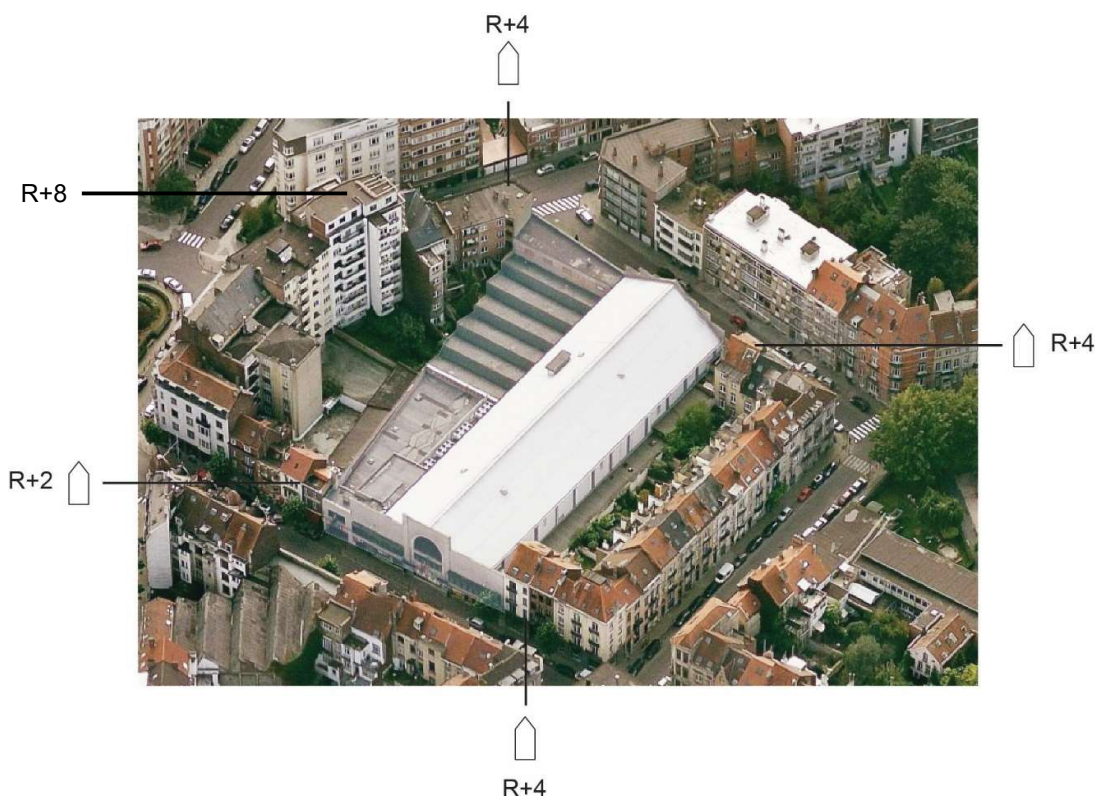


Fig. 4. - Vue aérienne – Synthèse des hauteurs des constructions environnantes

Quelques bâtiments de l'îlot sont repris à l'inventaire du patrimoine Irismonument. Ils se composent de plusieurs maisons de maître mitoyennes de style bruxellois, présentant une architecture de l'Art Nouveau. D'autres bâtiments, quant à eux, sont davantage des immeubles d'appartements de style moderniste et post-moderniste.



D.2. Historique et typologie du bâtiment existant

Le bâtiment actuel a été construit en plusieurs étapes. La première partie, la halle centrale, fut construite entre 1909 et 1910 et avait pour vocation d'accueillir le Royal Rinking. À l'origine, il se présentait sous la forme d'un vaste hangar de style industriel, avec une structure en métal et en briques. Son architecture est l'œuvre de l'architecte Aimable Delune.

Comme le mentionne l'avis de la CRMS du 14 novembre 2018, l'exploitation du Royal Rinking ne dura que quelques années (1910-1918). Le bâtiment connu ensuite plusieurs affectations successives— tel que l'accueil de réfugiés de la 1^{ère} guerre mondiale et l'organisation de matchs de hockey ou de combat de boxe (1918-1924).



Fig. 5. - Photo d'époque de halle accueillant la piste de patins à roulettes

A partir du début de années 1920, le bâtiment fut converti en garage pour la société Ford. Cette exploitation, qui dura près de 60 ans, la plus longue à ce jour pour le site, entraîna de nombreuses modifications structurelles : en 1948, création de larges baies, rehausse des ailes latérales, installation de bow-windows et parement complet du pignon ; en 1957, construction, rue Léon-Jouret, d'un atelier de graissage et de lavage (ultérieurement démoli) ; en 1969 : démolition d'un bas-côté, insertion d'un plancher-parking au 1^{er} niveau et obturation des fenêtres hautes.

En 1983, le garage fut revendu à la société Delhaize qui le convertit en supermarché. A cette occasion, l'espace intérieur fut divisé en deux niveaux (comprenant magasin, bureaux et parking). En 1984 : la zone de déchargement du supermarché fut recouverte. Il s'agit de la dernière modification importante du bâtiment à ce jour.

Les multiples changements d'affectation et les modifications structurelles que le bâtiment a connus depuis son inauguration en 1910 ont considérablement altéré ses façades d'origine ainsi que son architecture intérieure. Ainsi, la CRMS, dans son avis du 14 novembre 2018, a estimé que le bâtiment en l'état ne présentait pas d'intérêt patrimonial suffisant pour justifier une mesure de classement.

Suite à la construction des à-côtés, le bâtiment existant occupe l'entièreté de la parcelle et ne permet plus de distinguer la forme originelle de la structure métallique. Les plans et coupes du bâtiment montrent que les piliers métalliques ont été enveloppés de coffrages en briques brun foncé, formant le décor du supermarché.

Du côté de la rue Léon Jouret, la façade a perdu la plupart des éléments significatifs de l'époque de sa construction. Aujourd'hui, elle est complètement aveugle sur la rue, donnant une image fermée et peu attrayante pour le quartier.

Les différentes transformations de la patinoire ixelloise ont entraîné une altération de la lisibilité de la façade, ainsi que celle du grand volume de la nef principale de la patinoire, qui a depuis été divisée en trois niveaux d'élévation (magasin, bureaux et parking automobile).



Fig. 6. - Photo d'époque du bâtiment existant – vue depuis la rue Léon Jouret



Fig. 7. - Photo du bâtiment existant – vue depuis la rue Léon Jouret (2019)

De plus, à cause de ces transformations et de ces changements d'affectations successifs, l'immeuble a perdu beaucoup de sa qualité (site 100% imperméable, façades dégradées et peu lisibles, intérieurs sombres, etc.). Sur la chaussée de Waterloo, la façade imposante se détériore au fil du temps. Par conséquent, la société Delhaize a décidé en 2016 de se séparer du bâtiment pour construire un nouveau supermarché quelques dizaines de mètres plus loin.

La société Besix RED a alors racheté le bâtiment avec pour objectif de reconvertir le site en un projet moderne s'inscrivant dans le quartier et dans les prescrits du PRAS. Le site est depuis ce moment en attente de reconversion.



Fig. 8. - Photo d'époque du bâtiment existant – vue depuis chaussée de Waterloo



Fig. 9. - Photo du bâtiment existant – vue depuis la chaussée de Waterloo (2023)

D.3. Mobilité

Le site est localisé dans la zone d'accessibilité C du titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU). Il est desservi par la chaussée de Waterloo, qui comprend des pistes cyclables, ainsi qu'un réseau de transports en commun, principalement des bus tels que les lignes De Lijn (365a) et T-bus (W) reliant le site à la Gare du Midi.

Les arrêts de tramway les plus proches, à savoir Ma Campagne et Abbaye de la Cambre, se trouvent à 700 mètres à pied du site et offrent une connexion vers le centre de Bruxelles grâce aux lignes de tramway 8, 92 et 93. Il n'y a pas d'arrêts de métro directement accessibles à proximité. Le site se trouve à 1 km de l'avenue Louise.

Plusieurs bornes Villo! favorisent la mobilité douce dans le quartier, la plus proche étant située sur la place Charles Graux.



Fig. 10. - Schéma de mobilité

E.2. Inventaire de l'état du sol (Bruxelles Environnement)

La totalité de la surface du site (parcelle 330V3) est classée en catégorie 2 dans l'inventaire de l'état des sols. Cette catégorie indique que la parcelle a été légèrement polluée sans présenter de risque. Une étude de reconnaissance de l'état des sols a été réalisée en décembre 2021 sous la référence 1404008. Elle a été déclarée conforme par Bruxelles Environnement le 25 février 2022. Aucun risque particulier n'a été identifié.

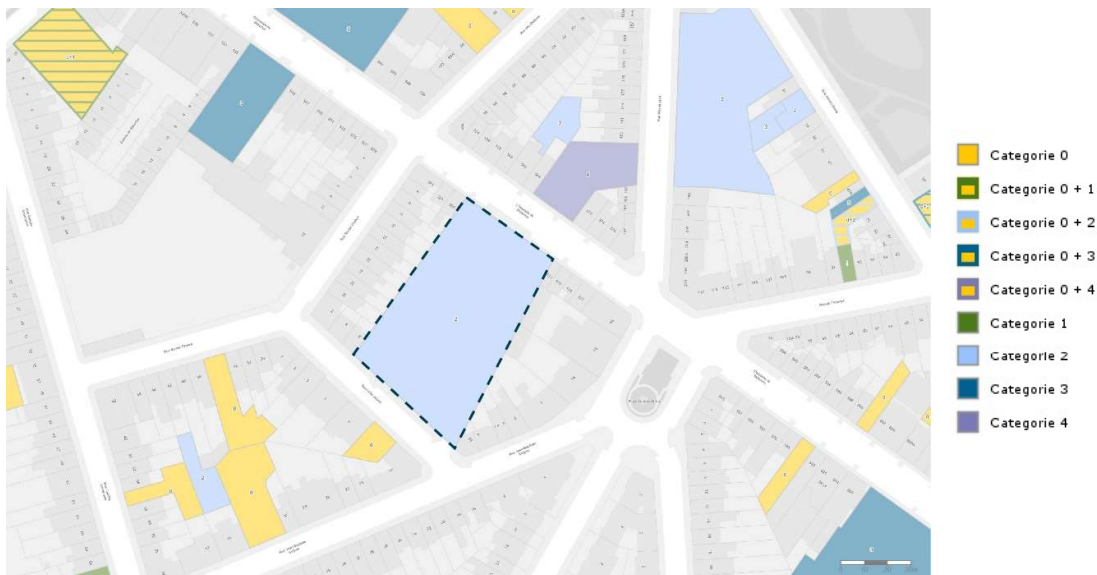


Fig. 12. - Extrait Brugis – Inventaire de l'état des sols – catégorie 2

E.3. Patrimoine bâti (Monuments et Sites)

Le bien n'est ni classé, ni inscrit sur la liste de sauvegarde, ni en cours de procédure de classement ou d'inscription. La parcelle est entourée de plusieurs bâtiments répertoriés dans l'inventaire scientifique Irismonument.



E.4. Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S)

Il n'y a pas de P.P.A.S. applicable sur le site du bien.



Fig. 13. - Extrait Brugis – Urbanisme

E.5. Zone de revitalisation urbaine (ZRU 2020)

Le site n'est pas situé dans une zone de revitalisation urbaine.

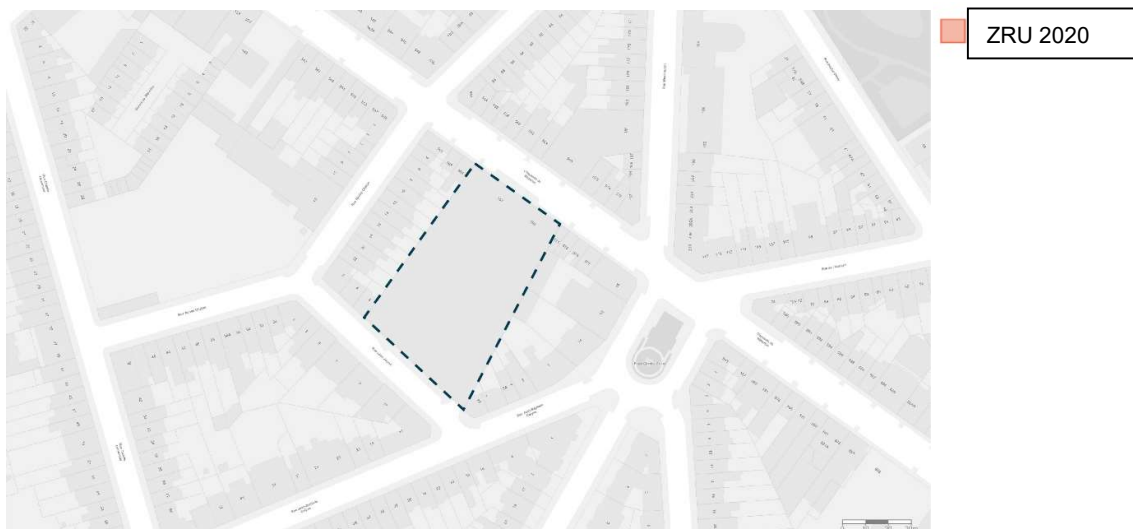


Fig. 14. - Extrait Brugis – Revitalisation urbaine

E.6. Zones, Habitats, Sites

Le site n'est pas situé dans une zone Natura 2000, une réserve naturelle ou une réserve forestière, ou dans un rayon de 60 m autour d'une telle zone.

E.7. Lotissements

Le site n'est pas couvert par un permis de lotir non périmé.

F. Concept du projet

F.1. Les principaux constats architecturaux et urbains

Le projet part des constats suivants :

1. Un territoire avec de nombreux jardins en cœur d'îlot :

La moitié du territoire bruxellois est couvert par de la végétation. Une part significative de ces espaces verts bruxellois est constituée d'espaces privés ou situés au cœur des îlots. Ces espaces verts privés contribuent à la qualité de vie des habitants en milieu urbain, et nous avons l'intention de prolonger cette caractéristique dans le cadre du projet Molière.



Fig. 15. - Photo aérienne – zone verte autour de la parcelle

2. Une parcelle entièrement construite :

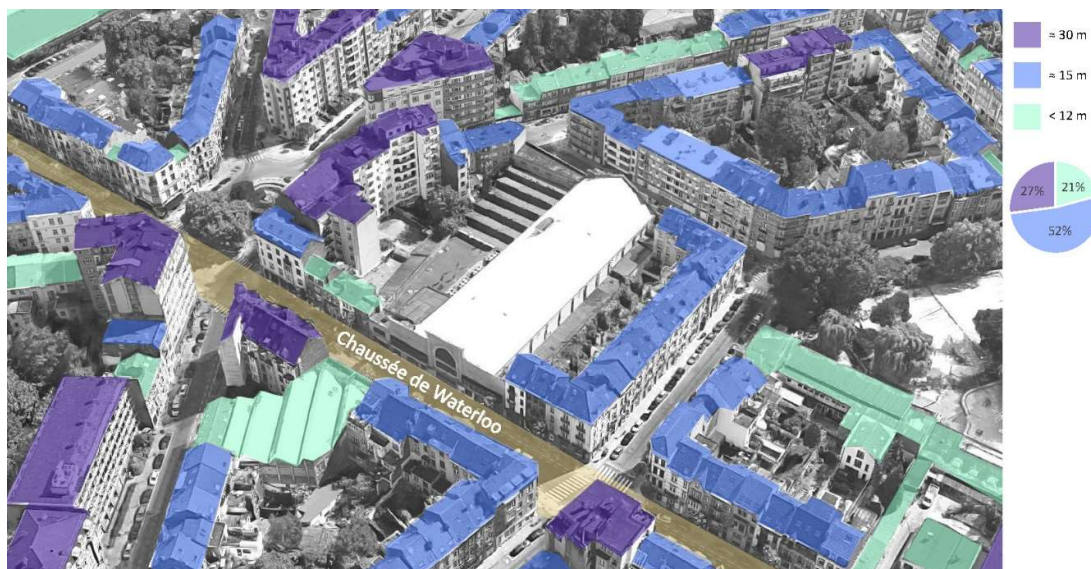
Actuellement, la totalité de la surface de la parcelle est occupée par des constructions, ne laissant aucune zone de pleine terre. Au centre, la halle traverse la parcelle depuis la chaussée de Waterloo jusqu'à la rue Léon Jouret. De part et d'autre de la halle, des bâtiments hétéroclites et peu qualitatifs occupent le reste de la parcelle.



Fig. 16. - Photo aérienne – Bâtiments existants

3. Sur l'îlot, une diversité de constructions d'une hauteur allant de moins de 12 mètres jusqu'à plus de 30 mètres :

Certains des bâtiments environnants de l'îlot atteignent des hauteurs allant jusqu'à 30 mètres. La majorité de ces constructions ont cependant une hauteur de 15 mètres, notamment les façades qui bordent le front bâti de l'opération.



4. Sur la chaussée de Waterloo, une façade existante détériorée :

Depuis sa construction, au début du XX^e siècle, la façade a subi de nombreuses dégradations et adaptations. Aujourd'hui, il est évident que la façade est fortement abîmée.



Fig. 17. - Photo – Façade existante chaussée de Waterloo

5. Sur la rue Léon Jouret, une façade existante fermée :

Les nombreuses transformations de la façade ont considérablement altéré ses caractéristiques d'origine, allant jusqu'à la suppression de toutes les ouvertures initiales. Actuellement, la façade est complètement fermée à la rue et au quartier environnant.



Fig. 18. - Photo – Façade existante rue Léon Jouret

F.2. Les objectifs architecturaux et urbains

A la suite des constats établis dans la section précédente. L'équipe de conception a défini deux grandes lignes directrices pour le projet Molière. Celles-ci structurent l'ensemble de la démarche et se déclinent en plusieurs objectifs spécifiques, permettant d'assurer à la fois la cohérence architecturale et la pertinence urbanistique du projet.

I. Lignes directrices

a. Générer des impacts positifs pour l'ensemble du quartier via plusieurs leviers d'action :

- Augmentation des espaces verts sur la totalité de l'îlot, améliorant la biodiversité et créant des îlots de fraîcheur durant les périodes de canicule dont
 - Création de surface de pleine terre permettant d'infiltrer les eaux pluviales sur le site ;
 - Création d'un grand jardin sur dalle en intérieur d'îlot ;
- Réduction du trafic automobile autour de l'îlot grâce à une diminution de la taille du parking, une redistribution des points d'accès au projet et à l'accent mis sur la mobilité douce de par les locaux vélo qualitatifs prévus ;
- Activation du rez-de-chaussée, coté chaussée de Waterloo, par des unités de commerces amenant de l'activité sur un site aujourd'hui à l'abandon ;
- Construction de logements renforçant le contrôle social et la vie dans le quartier.

b. Intégrer le projet dans une démarche modèle d'un point de vue environnemental.

Plusieurs actions concrètes peuvent être mises en avant tel que :

- La réutilisation d'une partie de la dalle du rez-de-chaussée et du +1 de la halle existante ;
- Une attention particulière à la gestion des eaux, en concertation avec le facilitateur-eau auprès de Bruxelles-Environnement ;
- L'alimentation du site via des énergies propres (solaire et géothermie) ;
- La plantation d'un grand nombre d'espèces de plante indigène.

Ces différentes actions sont détaillées au point G de cette note explicative.



Fig. 19. - Thématiques du projet

II. Objectifs spécifiques

a. Réutiliser le bâti existant là où cela fait sens pour améliorer le cadre urbain

Le projet prévoit la démolition des parties dégradées et des façades existantes afin de reconstruire des fronts bâtis de logements alignés sur les rues. En cœur d'îlot, seule la structure béton (qui est-elle, en bon état) est conservée pour accueillir commerces et parking, tandis que la partie supérieure est démolie pour créer un vaste jardin sur dalle.

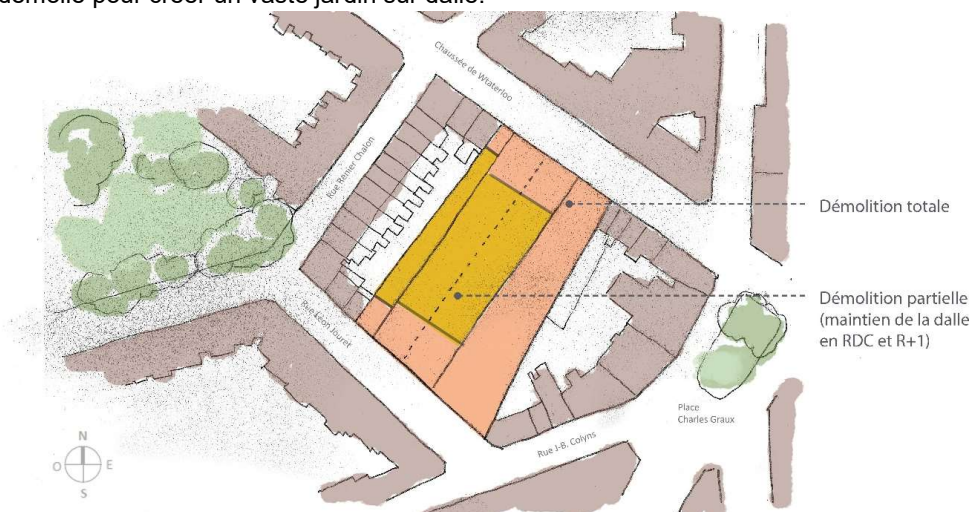


Fig. 20. - Plan schématique des bâtiments existants démolis

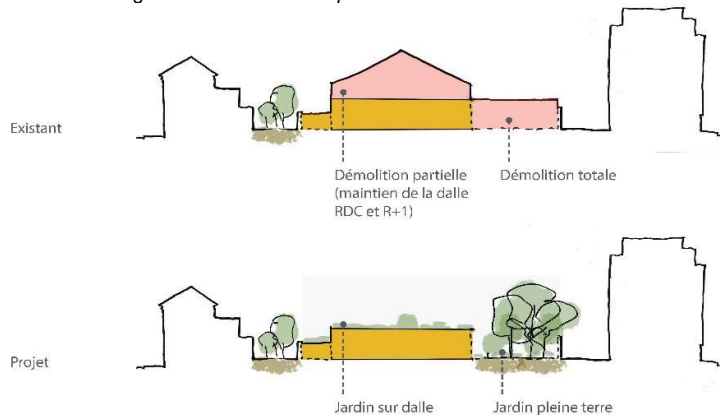


Fig. 21. - Coupe schématique des bâtiments existants démolis

b. Dédensifier l'intérieur d'îlot pour offrir de la pleine terre et un grand jardin sur dalle et gérer l'intégralité des eaux pluviales sur site

En dehors de la structure en béton qui est conservée en intérieur d'îlot (cf. point a.), le reste de l'intérieur d'îlot est dédensifié ce qui permet de mettre l'accent sur la végétalisation et la gestion des eaux pluviales. Au total, 2.900 m² d'espaces verts : 900 m² de jardin en pleine terre et 1.800 m² de jardin sur dalle et des toitures plantées. Ces aménagements améliorent la qualité de vie et l'intimité des habitants, embellissent l'îlot, soutiennent la biodiversité et permettent l'infiltration complète des eaux de pluie.

Les deux jardins (celui sur dalle et celui en pleine terre) accueillent principalement des fonctions d'ordre écologique et esthétique et ne généreront pas de nuisances sonores pour les habitants de l'îlot. Leur conception n'est pas propice au regroupement de personnes. Ils assurent plutôt un lien végétal fort entre les constructions. Les jardins apportent ainsi des avantages à la fois à la parcelle, mais aussi à tout l'îlot :

Une valeur sociale et de bien-être : Les jardins améliorent la qualité de vie en cœur d'îlot en offrant des espaces de respiration, tout en préservant l'intimité des habitants grâce à des plantations d'arbres à haute tige. Il assure la quiétude de l'intérieur d'îlot.

Une valeur paysagère : La création de jardins offre aux habitants des vues et des perspectives sur un cadre naturel, et participe ainsi à l'embellissement global du projet.

Une valeur écologique : Le projet prévoit une infiltration totale des eaux de pluie grâce à l'augmentation des surfaces perméables et à des bassins de rétention, afin de limiter les risques d'inondation. De plus, l'aménagement paysager servira de soutien à la biodiversité sur la parcelle.

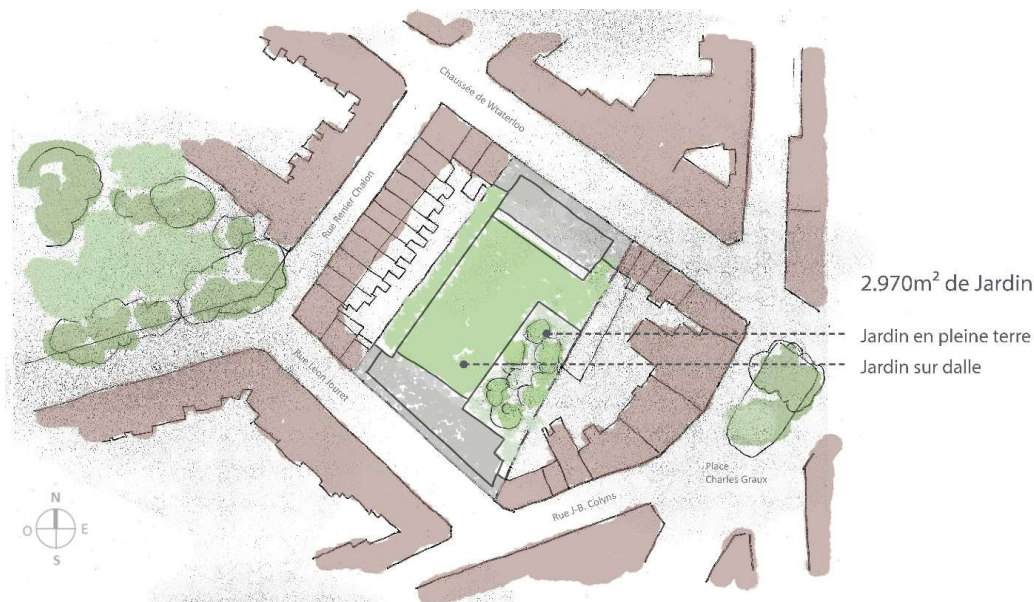


Fig. 22. - Plan schématique des jardins en pleine terre de l'îlot

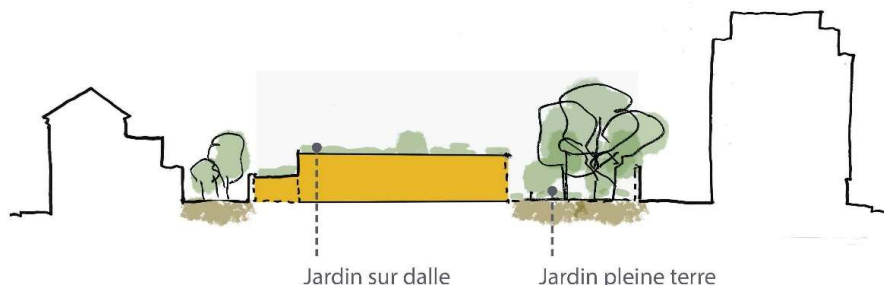


Fig. 23. - Coupe schématique sur les jardins en pleine terre

c. Des fronts bâtis sur les rues pour recoudre le tissu urbain et créer du logement

A front de voirie, le projet Molière prévoit la reconstruction d'immeubles sur 3 étages le long de la rue Léon Jouret et de la chaussée de Waterloo, avec un quatrième étage en retrait. Ces immeubles accueilleront des logements (conformément au PRAS).

Les fronts bâtis des logements s'inscrivent ainsi en continuité du tissu urbain environnant. Les façades de cette opération s'intègrent harmonieusement avec les façades avoisinantes existantes suivant la hauteur d'environ 15 mètres en front de rue, ceci en fonction de la pente des rues.

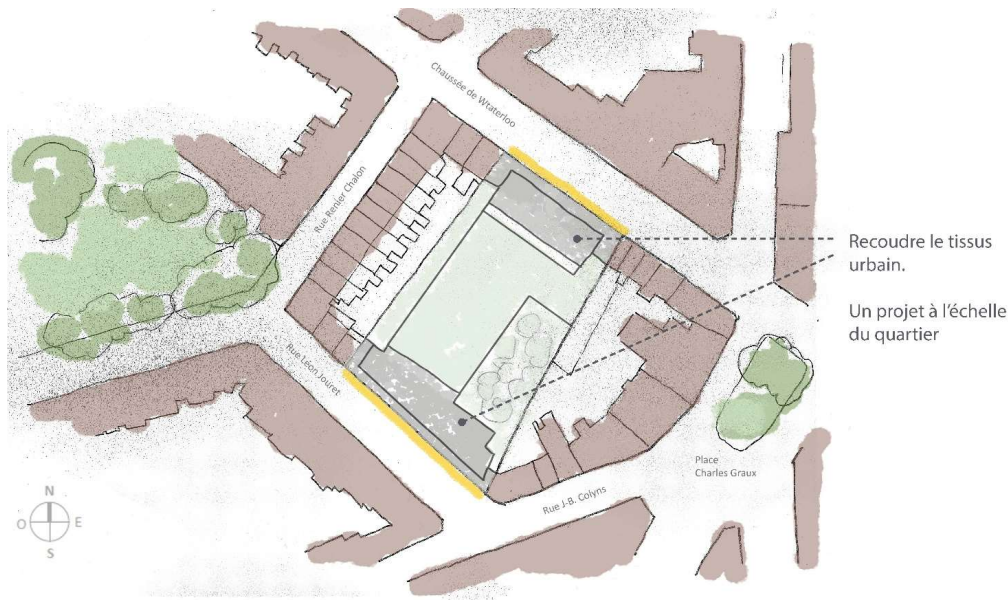


Fig. 24. - Plan schématique des fronts bâtis sur les rues

d. Activer le rez-de-chaussée avec des commerces sur la chaussée de Waterloo

Au rez-de-chaussée du bâtiment projeté du côté de la Chaussée de Waterloo, le projet prévoit, conformément au PRAS, trois commerces de proximité (pour un total d'environ 1.500 m²), accessibles directement par trois entrées vitrées indépendantes.

Ces trois commerces d'environ 500 m² chacun occupent la majeure partie du rez-de-chaussée. Ces surfaces permettant le développement de commerces de proximité.

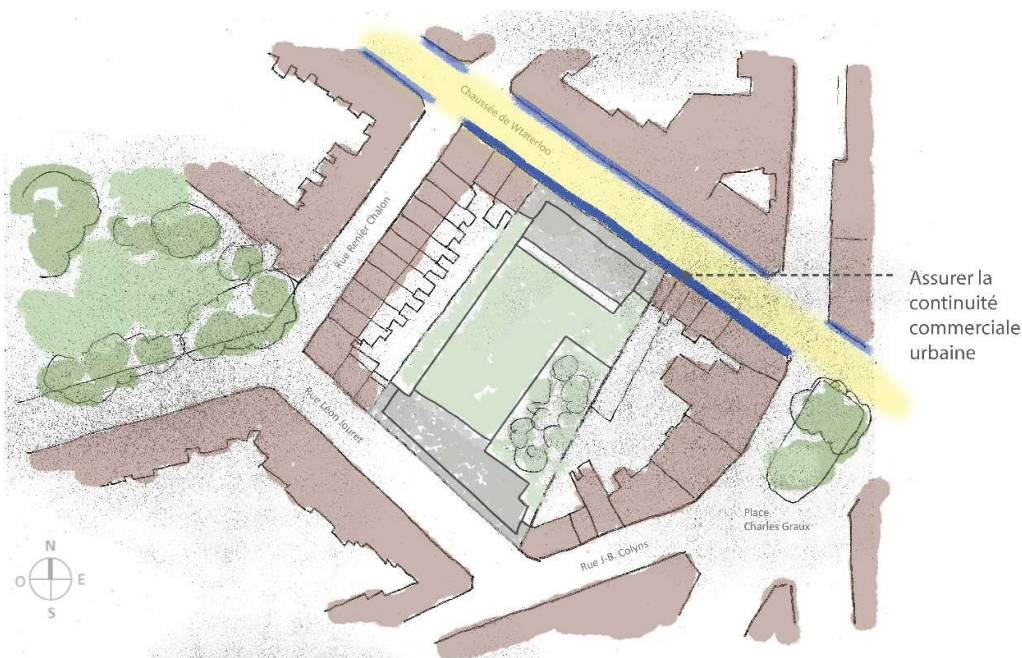


Fig. 25. - Plan schématique de l'implantation des fonctions actives en rez-de-chaussée

Les nouveaux aménagements créeront des espaces dynamiques et ouverts sur l'extérieur (un des 3 commerces aura des vues sur le jardin en intérieur d'îlot), assurant une continuité commerciale le long de la Chaussée et une animation de l'espace public.

e. *Préserver une trace de l'histoire du site avec une intervention artistique*

Bien que, comme le précise l'avis de la CRMS, le site ne présente dans son ensemble pas un intérêt patrimonial suffisant pour envisager un classement, il est aussi précisé que la structure métallique de la halle pourrait participer à une opération de reconversion et de (re)composition urbanistique et architecturale. Comme la structure ne possède pas une capacité portante suffisante en vue d'une réutilisation dans un projet répondant aux exigences actuelles en termes d'isolation (acoustique et thermique) et d'incendie et ne permettrait d'ailleurs pas la réalisation du jardin sur dalle projeté, il est proposé de réinterpréter la structure de manière artistique afin de garder une trace de l'histoire du site.

Ainsi, l'artiste ixellois Gilles Libert s'est emparé du sujet et de l'héritage du site pour créer une intervention artistique qui prolonge l'histoire du lieu dans ce nouveau chapitre de son histoire.

Pour cela, l'artiste s'inspire et réemploie des éléments issus de la charpente métallique d'origine.

Il est question de rappeler la valeur symbolique de cette charpente tout en lui offrant une nouvelle vie, à travers des structures sculpturales intégrées aux espaces paysagers du projet. À la croisée de l'art et de l'architecture, ces interventions visent à affirmer une identité forte et poétique pour ce nouveau lieu de vie, tout en conservant un ancrage dans l'histoire du site.

La proposition de l'artiste est détaillée en annexe de cette notice.

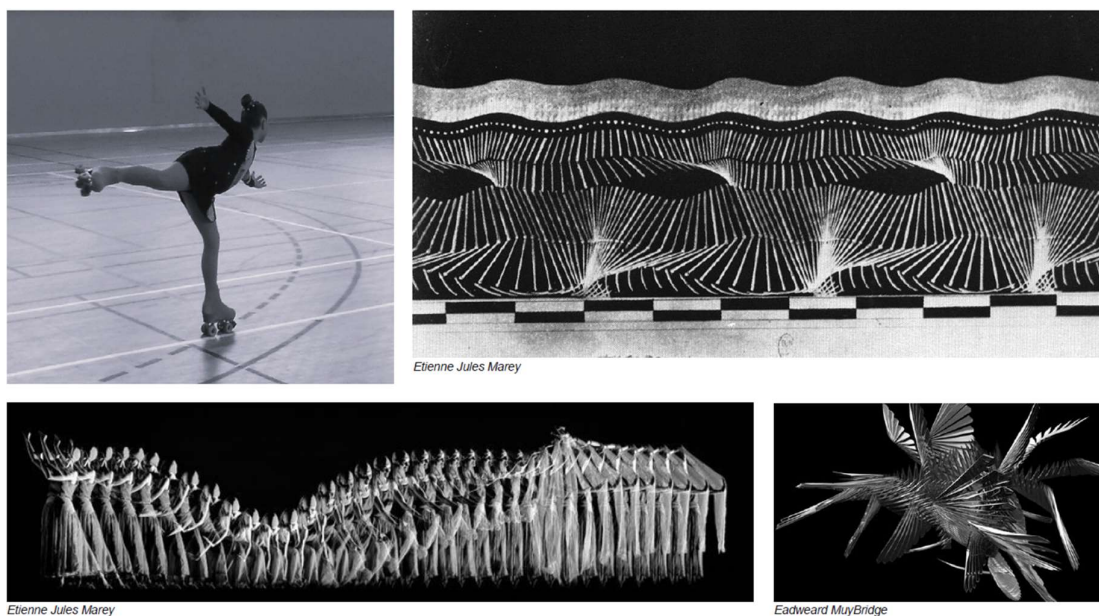


Fig. 26. - *Extrait du concept du sculpteur (voir annexe)*

F.3. Concept architectural

Sur la base des lignes directrices et des objectifs spécifiques précédemment définis, il est désormais possible de présenter le concept architectural du projet, qui traduit concrètement ces orientations en une approche cohérente et lisible.



Le projet se compose de deux bâtiments de logements implantés à front de voirie et d'un vaste jardin en intérieur d'îlot, partiellement en pleine terre et partiellement sur dalle. Ces deux volumes établissent une transition architecturale harmonieuse entre les maisons unifamiliales de la rue Renier Chalon et les immeubles plus élevés de la place Charles Graux (objectif c).

Au rez-de-chaussée, le long de la Chaussée de Waterloo, trois commerces de taille moyenne sont prévus. Ils pourront accueillir différents types d'activités et contribuent à assurer la continuité et l'animation commerciale de l'axe, renforçant son attractivité et sa vitalité économique (objectif d).

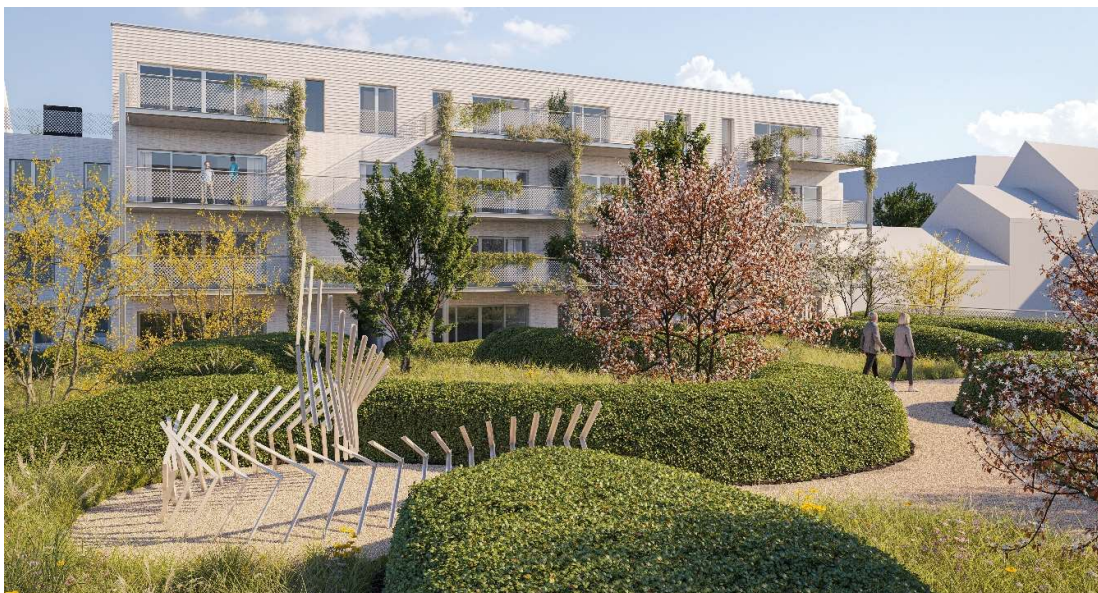
Au cœur du projet, la dalle de béton existante est conservée et utilisée en partie pour accueillir un parking destiné aux logements ainsi qu'une partie des commerces de la Chaussée de Waterloo. En parallèle, les constructions existantes libèrent un espace généreux qui se transforme en un large jardin en pleine terre. Ce jardin se prolonge par un espace paysager sur dalle, situé au-dessus du parking. Grâce à un système de noues d'infiltration, l'ensemble des eaux pluviales est géré directement au sein du projet, garantissant une approche durable et autonome de la gestion des eaux (objectif b). La préservation de la dalle permet en outre de valoriser les structures existantes (objectif a).

Le centre de l'îlot est marqué par une grande œuvre d'art reprenant la structure en acier de l'ancienne halle. Visible à la fois par les futurs habitants et par de nombreux riverains bénéficiant de vues directes sur le jardin, cette œuvre devient un élément identitaire et symbolique, contribuant à l'ancrage culturel et paysager du projet (objectif e).

Les détails de la conception des façades sont présentés plus loin dans la note ainsi que dans le document en annexe. La description précise de l'œuvre d'art figure également dans ces annexes, afin de compléter la vision d'ensemble.

F.4. Concept paysagers

I. Général

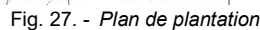


Le projet prévoit donc une grande variété d'arbres, d'arbustes et de haies. Ces éléments structurants apportent de la profondeur et perspective. Planter des alignements de haies et d'arbres à des emplacements stratégiques permettent de soutenir l'architecture, d'instaurer une cohésion visuelle et une identité forte.

II. Rez-de-chaussée

Le jardin en pleine terre tient une place centrale dans ce projet. Là où aujourd'hui règne une construction compacte, nous visons à réintroduire la perméabilité du sol. Nous redonnons ainsi à la nature ses droits. Cela profite tant à la faune et à la flore qu'à la résilience hydrique : en favorisant l'infiltration locale, la nappe phréatique se reconstitue, avec des effets positifs comme la lutte contre la sécheresse et la réduction des risques d'inondation. Le jardin comporte deux zones en creux (noues) reliées entre elles pour déverser l'eau l'une dans l'autre en cas de fortes pluies. Ce dispositif permet une rétention maximale des eaux pluviales sur site. Ensemble, les deux noues peuvent accueillir un volume d'environ 158 m³ d'eau (Noue 1 : 28 m³, Noue 2: 130 m³ - objectif b).

La rigueur architecturale des constructions est adoucie par une végétation fluide et naturelle, générant une ambiance sereine et équilibrée. Nous utilisons des haies ondulantes (*Fagus sylvatica*), des touffes de graminées décoratives (*Molinia caerulea*), des plantes de marais à fleurs (*Iris pseudacorus*), des plantes grimpantes (*Lonicera periclymenum*, *Vitis vinifera*, *Clematis alba*) et de la verdure contre la façade (*Hedera helix* 'Arborescens'), ensemble formant un socle écologique vivant.



- Au-dessus de la nouvelle dalle : un substrat plus standard (env. 1350 kg/m³), légèrement plus riche en matières organiques, est utilisé. Là encore, irrigation régulière et fertilisation sont essentielles pour la santé des plantations.

Les substrats sont posés en épaisseurs variables selon les types de végétation :

- 30 cm pour les graminées ornementales (*Molinia caerulea*)
- 50 cm pour les haies (*Fagus sylvatica*)
- Jusqu'à 60 cm pour les arbres multi-troncs

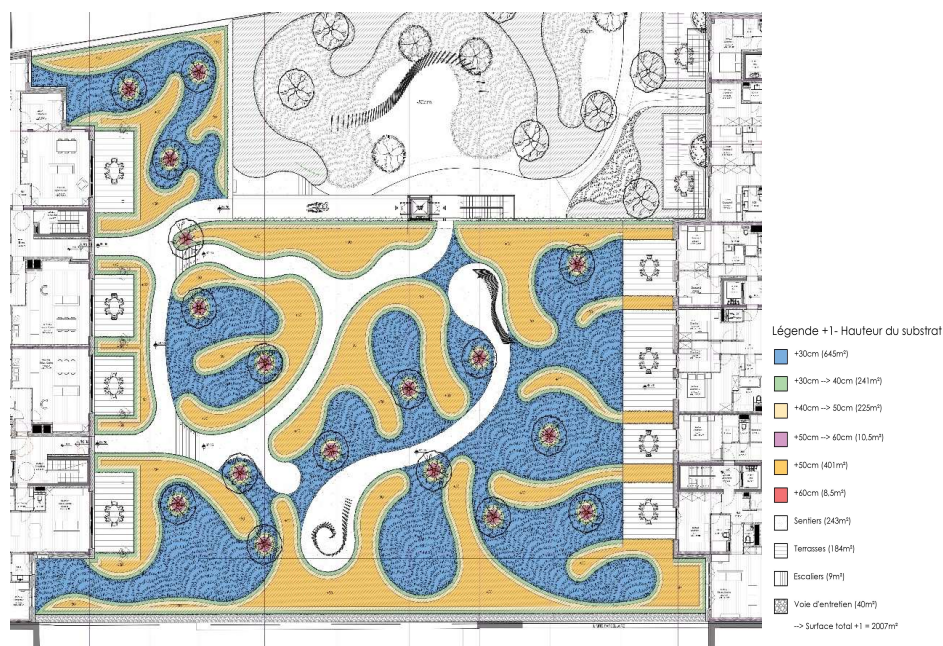


Fig. 57 Plan d'épaisseur de substrat

Cette répartition optimisée permet de répondre aux besoins en profondeur de chaque espèce tout en répartissant la charge.

Les arbres multi-troncs sont placés stratégiquement au-dessus des poutres porteuses existantes pour une meilleure répartition des charges.

Visuellement, la végétalisation crée une continuité avec le rez-de-chaussée, bien qu'un enjeu de portance ait guidé le choix des essences multi-troncs (*Acer campestre*, *Amelanchier lamarckii*, *Cornus mas*, *Malus sylvestris*), complétées de haies (*Fagus sylvatica*), de grimpantes (*Wisteria sinensis*) et de graminées (*Molinia caerulea*), pour structurer et équilibrer l'aménagement.

Un objectif majeur est de concilier intimité et atmosphère végétale : à droite, les terrasses s'ouvrent vers le jardin et sont encadrées par des bras de haies de hêtre, créant une sensation de refuge sans cloisonner. À gauche, les terrasses offrent une vue sur la cour intérieure, favorisant une ambiance paisible et intime.

Un cheminement fluide entre escaliers et entrées des appartements était indispensable. Nous prévoyons donc une voie se divisant en deux, menant chacune à une des entrées. En raison du dénivelé entre ancien et nouveau toit, des marches sont prévues, tandis que le chemin vers l'ascenseur reste plat pour garantir l'accessibilité PMR.

Le sentier central, en forme de deux lobes, est délibérément séparé du trajet principal (escaliers, ascenseur, accès aux logements) pour mettre en valeur les œuvres artistiques de Gilles Libert et garantir la tenue des contraintes de charge — évitant que ce chemin ne serve à la circulation piétonne.

Le revêtement de ce niveau est identique à celui du rez-de-chaussée : Nidagravel 130, constitué de gravier drainant en 3 cm, complété d'une couche de 1 cm, assurant une surface parfaitement praticable en fauteuil roulant. Les terrasses sont finies en pierre naturelle, posée sur plots pour une base stable et durable. Les marches entre ancien et nouveau toit pourront être réalisées en béton neutre ou en briques de terre cuite, selon l'ambiance souhaitée.

F.5. Programme détaillé du projet

Le projet propose une stratification des programmes qui permet une mixité d'usage sans nuisances avec :

- trois commerces au rez-de-chaussée du côté de la chaussée de Waterloo,
- des logements,
- un grand jardin en intérieur d'îlot,
- un ensemble de parking pour les véhicules à moteur et pour les vélos au rez-de-chaussée,
- des sous-sols réduits pour les caves et locaux techniques

Le projet se répartit comme suit :

Situation existante			
Commerces		4471	M ²
Parking hors-sol (étant l'accessoire du commerce et donc comptabilisé comme superficie de plancher de commerces)		2809	M ²
TOTAL		7280	M²
Situation projetée			
Commerces		1507	M ²
Quai de livraison des commerces et local vélos pour les commerces (étant l'accessoire du commerce et donc comptabilisé comme superficie de plancher de commerces)		57	M ²
Surface logements (<i>circulation incl.</i>)		6012	M ²
Parking voitures en rez-de-chaussée et locaux vélos pour les logements (étant l'accessoire du logement et donc comptabilisé comme superficie de plancher de logement)		1076	M ²
Parking vélos (étant l'accessoire du logement et donc comptabilisé comme superficie de plancher de logement)		340	M ²
Sous-sol (Locaux techniques + caves) – étant en sous-sol, non comptabilisés dans les superficies de plancher		778	M ²
TOTAL		9713	M²
Total hors-sol (sans terrasses, parking inclus)		8 935	M²
Terrasses		1200,81	M²
Jardins en pleine terre		900	M ²
Jardin sur dalle		1800	

Au rez-de-chaussée côté chaussée de Waterloo, la façade est entièrement dédiée à l'activité commerciale, rythmée uniquement par deux noyaux d'accès aux logements. Trois commerces occupent ainsi tout le niveau, avec des entrées indépendantes directement depuis la voirie, conformément aux prescriptions du PRAS. Deux de ces espaces bénéficient en plus d'une ouverture visuelle et de lumière naturelle grâce à de grandes baies vitrées donnant sur le jardin en pleine terre en cœur d'îlot. Sur la rue Léon Jouret, le rez-de-chaussée est davantage résidentiel : il accueille principalement les halls d'entrée des logements, l'accès au parking voitures, plusieurs locaux vélos et un petit quai de livraison destiné aux commerces de la chaussée de Waterloo.

Tous les stationnements vélos sont accessibles de plain-pied depuis la rue Léon Jouret. Ils sont placés à proximité immédiate des noyaux de circulation verticale pour faciliter leur usage par les résidents. Pour les logements situés côté Waterloo, les locaux vélos sont également accessibles via la rue Léon Jouret et reliés au R+1 par un escalier et un ascenseur traversant le jardin.

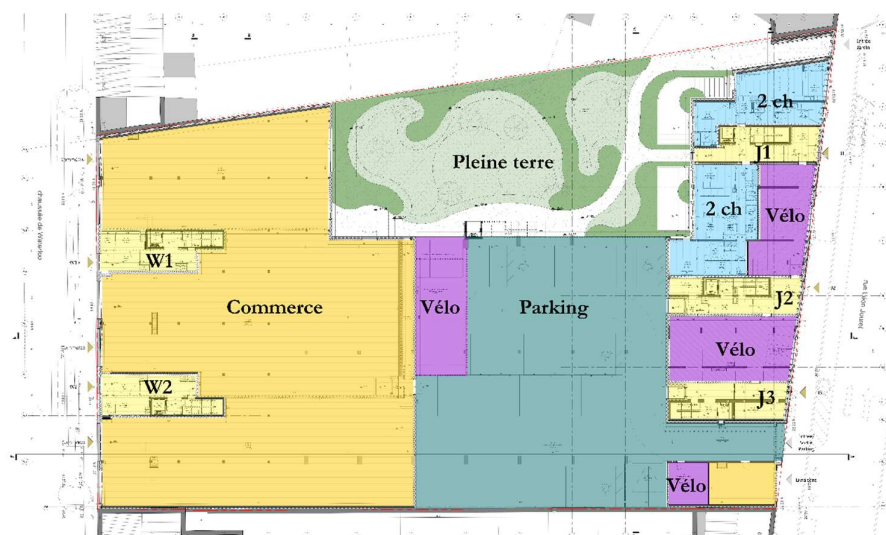


Fig. 28. - Plan programmatique du rez-de-chaussée

Les logements se déploient à partir du premier étage et s'étendent sur quatre niveaux. Ils offrent une diversité de typologies, allant du studio aux appartements de trois chambres, avec une nette priorité donnée aux grands logements familiaux. La majorité des unités sont traversantes, ce qui favorise la lumière naturelle et la ventilation. À l'exception de sept logements, tous bénéficient d'une double orientation. De plus, chaque logement dispose d'un espace extérieur privatif — terrasse ou balcon — renforçant le confort et la qualité résidentielle du projet.

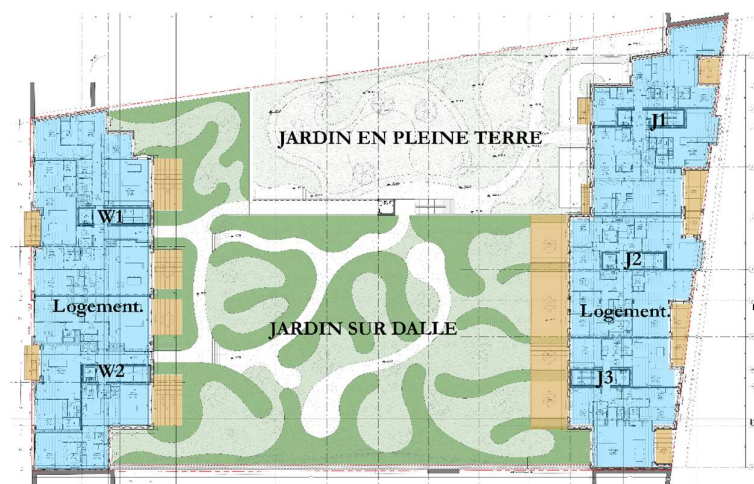


Fig. 29. - Plan programmatique du premier étage

Le sous-sol accueille principalement les caves et divers locaux techniques. Sa surface a été volontairement réduite afin de limiter les excavations et, par conséquent, l'usage de béton ainsi que les nuisances liées au chantier (durée, circulation de camions, risques pour les constructions voisines). Les caves sont organisées en deux ensembles distincts, côté Jouret et côté Waterloo, chacun relié directement aux noyaux de circulation verticale, ce qui permet à chaque logement d'accéder facilement à sa cave privative.

Des locaux techniques sont également répartis dans les deux bâtiments Jouret et Waterloo

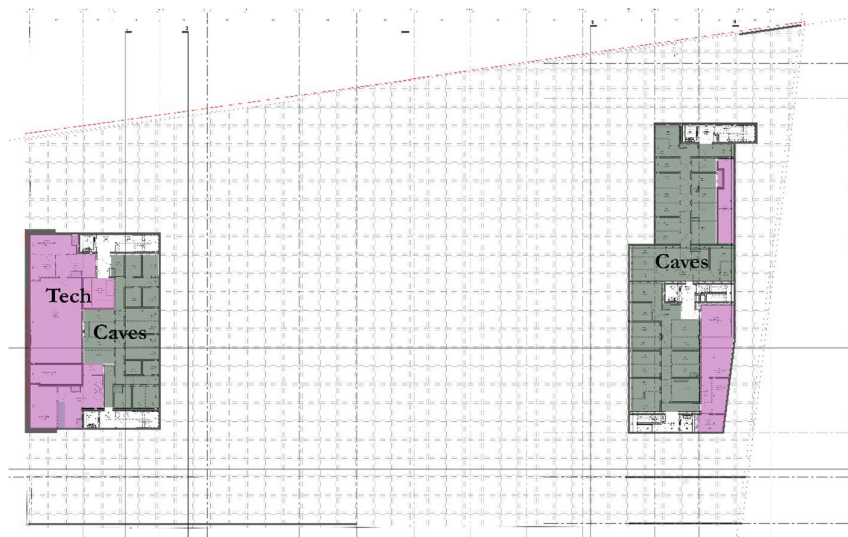


Fig. 30. - Plan programmatique du sous-sol

Répartition des logements par bâtiment :

Typologie	Bâtiment					Nombre total	Pourcentage
	Waterloo 1 (W1)	Waterloo 2 (W2)	Jouret 1 (J1)	Jouret 2 (J2)	Jouret 3 (J3)		
Studio	0	0	3	0	0	3	6,52%
1 Chambre	2	2	0	0	3	8	17,39%
2 Chambres	2	3	3	3	0	11	23,91%
3 Chambres	6	4	7	4	4	24	52,17%
TOTAL:	10	9	13	7	7	46	100%

Fig. 31. - Tableau de répartition des logements

Le projet présenté propose également une diminution du nombre de places de stationnement pour les voitures. Le projet propose 32 places à destination des logements (ce qui correspond à un ratio 0,7 places de parking par logement). Comme détaillé dans le rapport d'incidences et ci-après, ce ratio est acceptable vu le quartier et l'accent souhaité sur les modes actifs de déplacement.

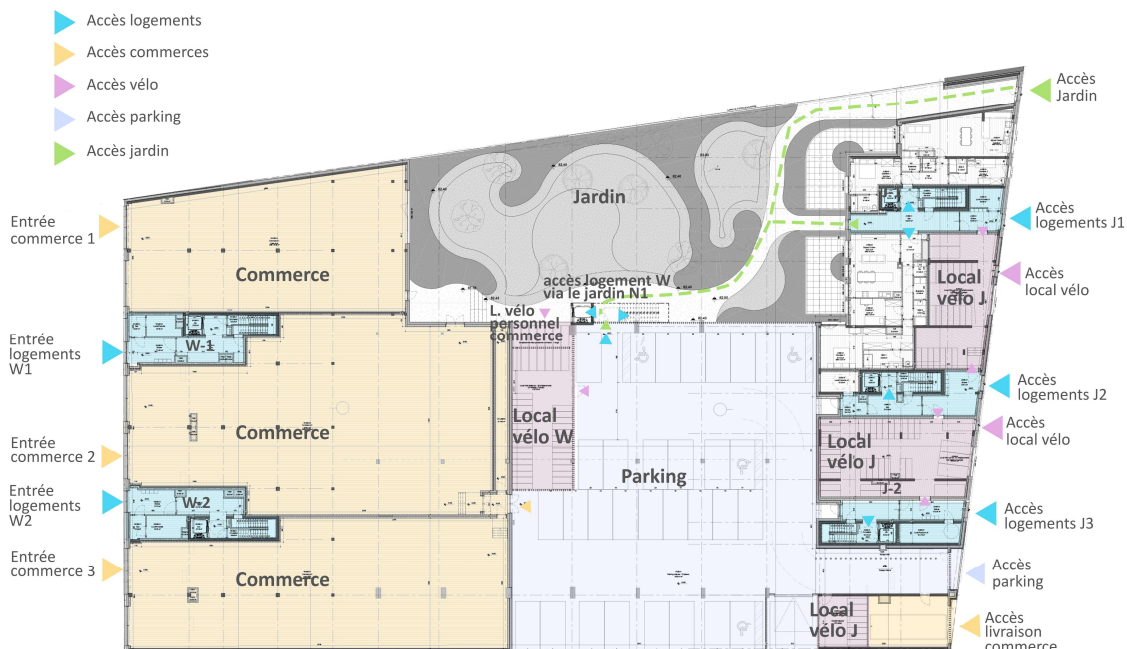
Le projet prévoit 131 places de stationnement pour vélo contre aucune actuellement, le projet ayant pour objectif d'encourager la mobilité douce et l'utilisation des vélos.

F.6. Analyse détaillée de la conception

I. Étude des flux de circulation et des accès

Les voies de circulation et les accès au site ont été implantés en cohérence avec la configuration de la parcelle et son contexte d'implantation.

Voir l'impact des flux dans le rapport d'incidences en annexe.



Les accès aux logements :

Pour desservir les logements du bâtiment Waterloo, il existe 2 noyaux de circulations verticales W1 et W2, comprenant des escaliers et des ascenseurs.

Leurs accès principaux se font directement depuis la chaussée.

Il est également possible de rejoindre les halls W1 et W2 au R+1 depuis la toiture végétalisée. Ce second accès se fait via les entrées principales ou via les parkings (vélos ou voitures) de la rue Léon Jouret.

C'est le cas lorsque les habitants du Bâtiment Waterloo ont garé leur vélo ou leur véhicule au parking sous jardin. Ils peuvent alors rejoindre le jardin pleine terre, prendre un ascenseur ou escalier extérieur dans le jardin puis traverser la toiture végétalisée.

Les logements Jouret sont accessibles depuis la rue Léon Jouret via 3 noyaux de circulations verticales J1, J2 et J3, comprenant des escaliers et des ascenseurs pour desservir tous les logements. Ces noyaux offrent également un accès direct au parking vélo et voiture.

Les accès aux commerces :

Les commerces sont tous les 3 accessibles directement depuis la chaussée de Waterloo via une grande façade vitrée afin de favoriser leur visibilité et leur fonctionnement.

Les livraisons des commerces se font depuis la rue Léon Jouret. Un espace de stationnement couvert dédié aux livraisons est accessible directement depuis la rue et permet l'accueil d'un petit camion dans un quai fermé présentant une hauteur sous plafonds de 4.35 m, ce qui permettra des livraisons sereines, à porte fermée, qui n'impacteront pas le voisinage. Une porte accessible depuis le parking donne ensuite accès aux commerces.

Des portes de sortie de secours sont positionnées à l'arrière des commerces pour une évacuation d'urgence par le jardin vers les rues extérieures.

L'accès aux stationnements vélo :

L'ensemble des stationnements vélos sont positionnés de plain-pied au rez-de-chaussée.

Pour les logements, des locaux vélos sont répartis en 4 locaux accessibles côté rue Léon Jouret pour un capacité totale de 114 emplacements vélos. La répartition des emplacements par locaux est la suivante :

- Local n°1 : 30 emplacements simple hauteur et 7 emplacements pour vélos cargo dans le local Waterloo (surface de 88m²).
- Local n°2 : 8 emplacements double hauteur (16 en total) accessibles depuis la rampe d'accès du parking, dédié aussi aux résidents de Waterloo (surface de 27m²),
- Local n°3 : 33 emplacements simple hauteur et 4 emplacements pour vélos cargo, entre l'entrée de J2 et J3, accès
- Local n°4 : 22 emplacements simple hauteur et 2 emplacements pour vélos cargo, entre l'entrée de J1 et J2, accessibles depuis la rue et les noyaux de circulation (surface de 98m²).



Pour le personnel des commerces, 7 places de stationnement vélo sont proposées dans le parking, côté jardin. Ils sont complètement séparés du parking des logements et sont les seuls accessibles via le jardin de pleine terre et le hall d'entrée J1 du côté de la rue Léon Jouret. Ces vélos ne seront utilisables que pour les travailleurs des commerces, de manière à préserver le calme dans l'intérieur de l'îlot.

L'accès au parking :

Le parking est situé au rez-de-chaussée. Il est accessible depuis une rampe donnant sur la rue Léon Jouret. Le parking est sécurisé par une porte sectionnelle sur la rue.

Les habitants du bâtiment Jouret atteignent leurs logements en rejoignant les halls au rez-de-chaussée. Pour les habitants du bâtiment Waterloo, ils prennent l'ascenseur ou l'escalier extérieur dans le jardin pour rejoindre les entrées W1 et W2 au R+1 depuis la terrasse végétalisée.

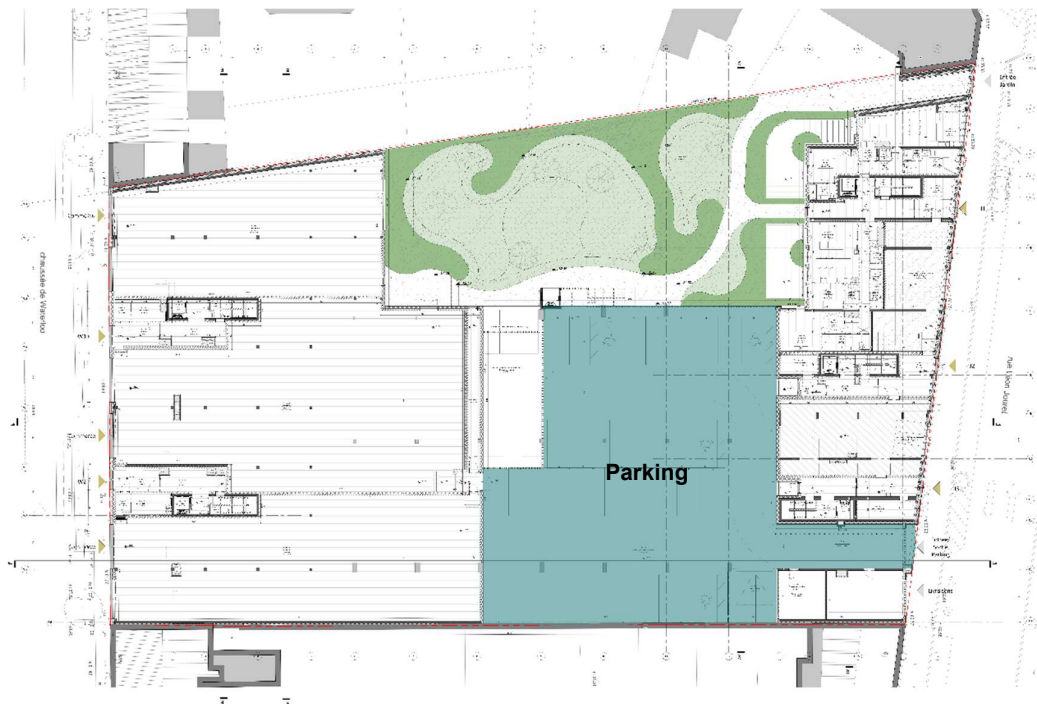


Fig. 32. - Bleu, zone parking voiture pour les résidents

II. Orientation & ensoleillement

La façade située du côté de la chaussée de Waterloo est orientée vers le nord-est et la façade donnant sur la rue Léon Jouret est orientée vers le sud-ouest.

Sur la chaussée de Waterloo, dans la mesure du possible, les espaces de vie sont aménagés avec une orientation sud et/ou ouest, mais ne négligent pas la façade à rue en vue de son activation. Sur la rue Léon Jouret, les espaces de vie s'orientent plus largement sur la rue, mais la qualité du jardin appelle plusieurs logements à bénéficier d'une double orientation, à la fois vers la rue et vers le jardin.

III. Identité volumétrique

L'identité volumétrique du projet Molière repose sur deux principes fondamentaux.

1. L'intégration au du tissu urbain avec le raccord aux immeubles voisins.

Le gabarit des bâtiments Waterloo et Jouret rétablissent de la cohérence urbanistique en reprenant un rythme vertical (caractéristique des parcelles bruxelloises) et en s'alignant aux hauteurs des parcelles voisines.

Les deux bâtiments se développent avec un rez-de-chaussée et trois étages de logement, surmontés d'un quatrième étage en retrait, limitant l'impact visuel depuis la rue.

Le raccord avec les immeubles voisins existant a été soigneusement pensé pour permettre une intégration qualitative, sans impact pour le bâti existant qui, au contraire, voit l'intérieur d'îlot dédensifié et verdurisé.

2. La création en cœur d'îlot, entre les deux bâtiments, d'un espace verdurisé via un jardin en pleine terre et un jardin sur dalle.

Au centre de l'îlot, le jardin en pleine terre et le jardin sur dalle apportent un grand espace vert de respiration qui relie les deux corps de bâtiment. Ces aménagements permettent à la fois une respiration en cœur d'îlot, une mise à distance qualitative avec les parcelles voisines, et une plus-value paysagère pour l'ensemble du projet.

Voir paragraphe « G. Aménagements paysagers » pour le type de plantation.



Fig. 33. - *Principe volumétrique du projet Molière*

IV. Valorisation et reconversion de l'existant

Le projet propose de conserver une partie du rez-de-chaussée et du premier étage de la halle existante, en bon état, afin d'y accueillir aussi bien des emplacements pour voitures et vélos que pour une partie des surfaces commerciales.

La dalle du r+1 existant devient ainsi le support d'un grand espace végétalisé au cœur de l'îlot.

L'ensemble des constructions de faible qualité structurelle est démoli, permettant de restituer un jardin en pleine terre et la création de logements à front de voirie.

Une intervention artistique est également intégrée au projet, portée par l'artiste ixellois Gilles Libert. Celle-ci investira la toiture végétalisée à travers une œuvre réinterprétant l'histoire du lieu, par le réemploi des fermes métalliques de l'ancienne halle (voir point e ci-avant).

V. Design des façades / Matérialisation

Nous avons conçu un projet qui fait le lien entre l'histoire du site et le tissu urbain environnant. Le bâtiment est en effet composé de deux fronts bâtis bien distincts, l'un donnant sur la métropolitaine chaussée de Waterloo et l'autre sur la plus confidentielle rue Léon Joret.

Étant donné que le contexte des deux rues est très différent, nous proposons deux façades ayant chacune sa propre identité, afin de respecter au mieux le contexte urbain environnant :

1. une façade à l'allure urbaine et majestueuse, en harmonie avec l'axe structurant qu'elle borde,
2. une façade à l'échelle de la maison bruxelloise, assurant une transition douce avec le bâti résidentiel environnant.

Les deux façades ont un gabarit en rez-de-chaussée + 3 + un 4^e étage en retrait.

Le retrait du dernier étage permet l'intégration du bâtiment dans l'environnement et minimise l'impact visuel sur et depuis les bâtiments voisins.

a. Bâtiment Waterloo façade côté chaussée

Sur la chaussée de Waterloo, la façade s'inscrit à l'échelle de l'artère urbaine environnante, affichant un caractère à la fois monumental et raffiné, en harmonie avec le standing des logements. Cette façade, ouverte sur la ville, exprime une forte présence architecturale tournée vers celle-ci.

La façade est composée de grands cadres verticaux de pierre naturelle claire agrafés.

Ces cadres mettent en valeur les baies vitrées des logements, fabriquées en aluminium, permettant une abondante entrée de lumière naturelle et créant ainsi des espaces intérieurs lumineux et accueillants.

La pierre naturelle utilisée confère à la façade des qualités esthétiques et une durabilité remarquable, parfaitement adaptées au contexte prestigieux de la chaussée de Waterloo.

La dimension des cadres en pierre a été précisément étudiée pour s'aligner avec l'échelle architecturale des unités d'habitation environnantes, garantissant une intégration harmonieuse dans le tissu urbain.

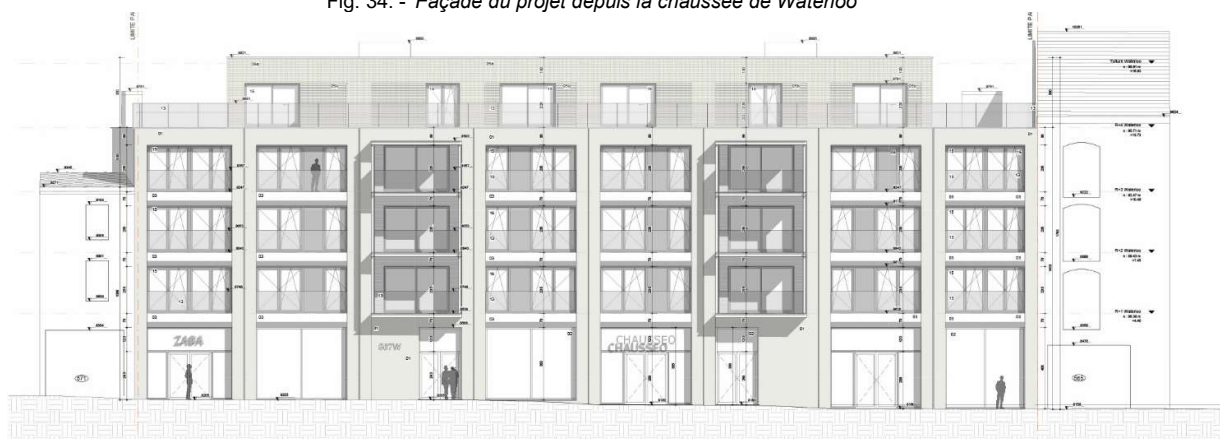
Des balcons métalliques avec garde-corps en verre, ajoutés en façade, s'inspirent d'un langage industriel en référence à l'ancienne halle présente sur le site. Ces éléments apportent un relief visuel et une variété d'expression à la composition architecturale, tout en créant une transition fluide entre les espaces de vie intérieurs et l'extérieur. Ces balcons, orientés au nord, prolongent les pièces de vie et offrent des espaces extérieurs fonctionnels pour les habitants.

Au rez-de-chaussée, de larges baies vitrées assurent une transparence maximale, établissant une continuité visuelle entre l'espace public et les espaces commerciaux, et invitant ainsi à une interaction dynamique avec le piéton.

Enfin, au dernier étage, les appartements sont conçus en retrait par rapport à la façade principale, conférant à l'ensemble une silhouette élancée et dynamique. Cette étage est habillé par un appareillage de brique en relief soigneusement choisies pour s'accorder à la teinte de la pierre naturelle, renforçant ainsi une cohérence esthétique globale.



Fig. 34. - Façade du projet depuis la chaussée de Waterloo



UNE FAÇADE DE STANDING EN PIERRE CLAIRE :
Revêtement de façade en pierre agrafée naturelle, Pierre claire type Magny le Louvre (Bou



POUR LES PENTHOUSES DES BRIQUES CLAIRES
Revêtement de façade en brique terre cuite naturelle pleine. Couleur et finition à coronner avec les teintes de la pierre naturelle.



UNE TEXTURE DE FAÇADE :
Appareillage de brique en relief sur certaine partie de la façade au niveau des penthouses.

b. Bâtiment Waterloo façade côté jardin

Côté jardin, la façade du bâtiment Waterloo reprend et prolonge le langage industriel caractéristique de la façade sur la chaussée, en référence à l'ancienne halle présente sur le site. Ce choix stylistique confère à l'ensemble une cohérence architecturale tout en enrichissant la composition d'un relief visuel et d'une diversité d'expression.

De généreux balcons orientés au sud permettent aux logements de s'ouvrir sur la toiture-jardin, prolongeant ainsi les espaces de vie vers l'extérieur et offrant des vues dégagées sur cet écran de verdure. Ces balcons sont dotés de garde-corps en maille métallique, favorisant la croissance de plantes grimpantes depuis le jardin. Ce dispositif crée une façade vivante, ornée d'un filtre végétal qui améliore le bien-être des occupants tout en renforçant la qualité environnementale du bâtiment.

Au rez-de-jardin, des terrasses prolongent les logements, s'ouvrant directement sur la toiture végétalisée. Cet aménagement favorise une connexion fluide entre l'intérieur et l'extérieur, tout en participant à la création d'un cadre de vie agréable et apaisant pour les résidents. La végétation luxuriante des jardins, combinée à l'esthétique industrielle, produit un dialogue harmonieux entre nature et architecture.

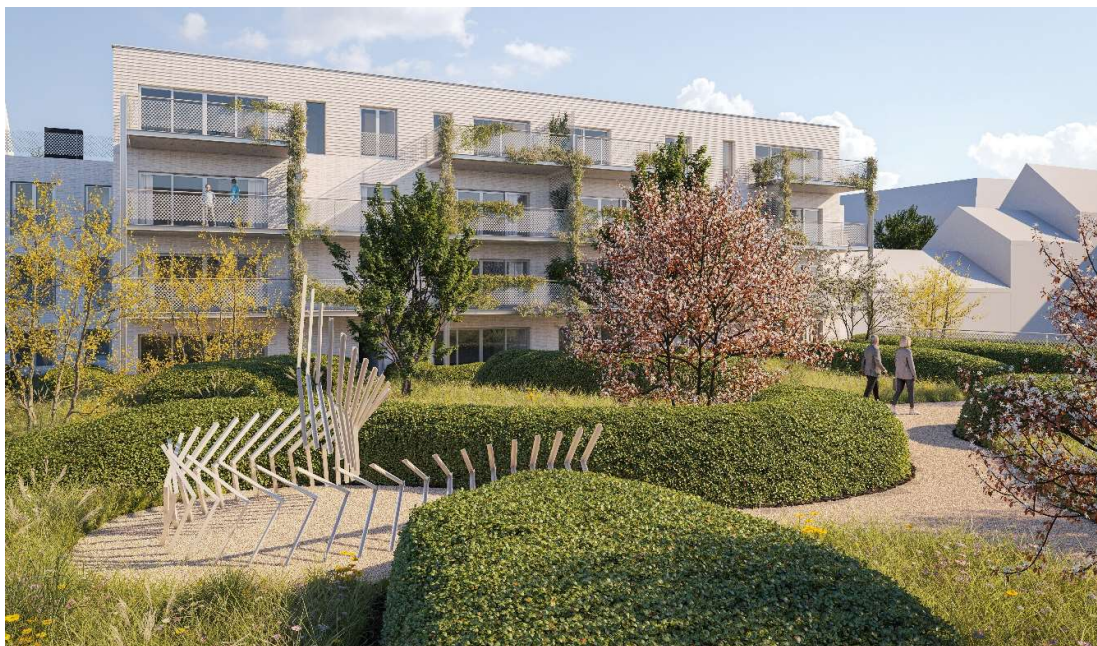


Fig. 35. - Vue du projet depuis la toiture terrasse vers le bâtiment Waterloo – Perspective de la façade



Vue du projet depuis la toiture terrasse vers le bâtiment Waterloo

c. Bâtiment Jouret façade côté rue

Sur la rue Léon Jouret, nous avons adopté une approche contemporaine de la maison de ville pour un projet résidentiel à l'échelle de la rue.

Le grand linéaire de façade est fragmenté avec l'utilisation de différentes couleurs de briques. Cela permet de subdiviser la longue façade en petites unités à l'échelle de la rue Jouret, créant ainsi une dimension humaine qui s'intègre harmonieusement au tissu bâti existant.

La façade comprend de grandes terrasses exposées au sud, des portes-fenêtres et des bow-windows en saillie. Ces éléments contribuent à créer des espaces extérieurs attrayants et à apporter de la variété visuelle à la façade.

La brique en terre cuite, en tant que matériau noble, confère une solidité et une élégance intemporelle au bâtiment. Elle est utilisée dans différentes couleurs et textures sur la façade pour lui donner une matérialité et une qualité distinctes.

Les éléments métalliques de la façade tels que les garde-corps, les grilles et les menuiseries sont également conçus dans une tonalité métallique chaude, créant ainsi une harmonie visuelle. Les menuiseries sont en aluminium laqué de la même teinte.

Au rez-de-chaussée, nous avons mis l'accent sur la transparence et l'ouverture des fonctions vers l'espace public afin de dynamiser les niveaux inférieurs. Ainsi, les portes d'accès aux logements et aux locaux vélo sont vitrées avec des menuiseries en aluminium laqué.

La porte d'accès au parking et la porte d'accès aux livraisons sont intégrées à l'ensemble de la façade en rez-de-chaussée. Pour cela, la porte basculante est capotée d'un élément menuisé sur mesure qui rappelle les barreaudages des balcons de la façade.



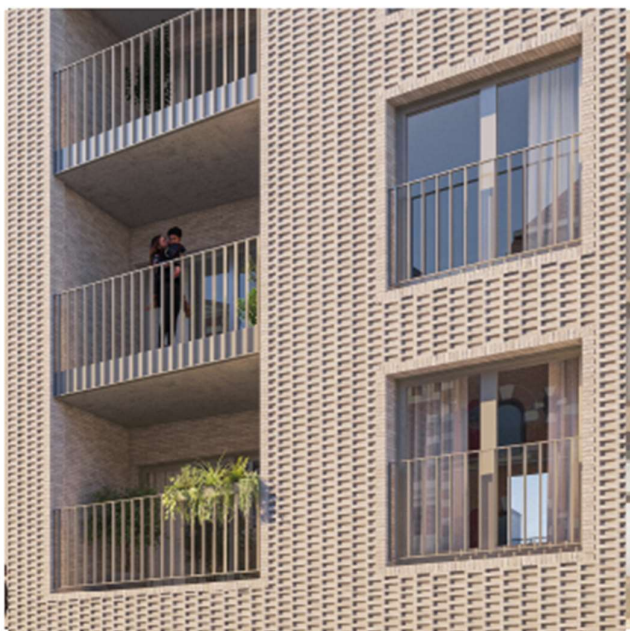
Fig. 36. - *Vue du projet depuis la rue Léon Jouret– Perspective de la façade*



Fig. 37. - *Vue de la façade intérieur de Jouret, depuis le jardin en pleine terre*



Fig. 38. - *Façade sur rue León Jouret*



MENUISERIES ET SERRURERIES MÉTALLIQUES
Menuiserie en aluminium «métallisé chaud»
Garde corps : barreaudage métallique finition idem menuiseries



DES BRIQUES DE COULEURS DIFFÉRENTES
: Revêtement de façade en brique terre cuite naturelle pleine



UNE TEXTURE DE FAÇADE :
Appareillage de brique en relief



BOW-WINDOW
Menuiserie en aluminium «métallisé chaud»
Garde corps : barreaudage métallique finition idem menuiseries



d. Façade sur jardin pleine terre

La façade côté jardin du parking sera entièrement végétalisée, devenant ainsi un élément intégré au paysage naturel. Une structure métallique d'inspiration industrielle, équipée de filets tendus, servira de support à une paroi végétale. Cette paroi s'étendra depuis le jardin en pleine terre situé au rez-de-chaussée jusqu'au jardin en toiture situé au niveau 1.

La conception de cette structure permet de maintenir une transparence visuelle, préservant ainsi le regard à travers vers l'extérieur et le jardin tout en garantissant la sécurité du parking.

Les plantes grimpantes et le système d'irrigation intégré contribueront à un environnement durable et esthétique.

Un escalier métallique doté d'un garde-corps en maille, soigneusement conçu pour s'harmoniser avec l'aspect industriel de la structure, permettra de relier les différents niveaux. Un ascenseur accessible complète cet aménagement pour répondre aux besoins de mobilité et garantir une accessibilité universelle du rez-de-chaussée vers le niveau 1.

L'ensemble de ces aménagements contribue à créer une transition douce et esthétique entre le parking et les logements, tout en enrichissant l'expérience visuelle et écologique des usagers du jardin.

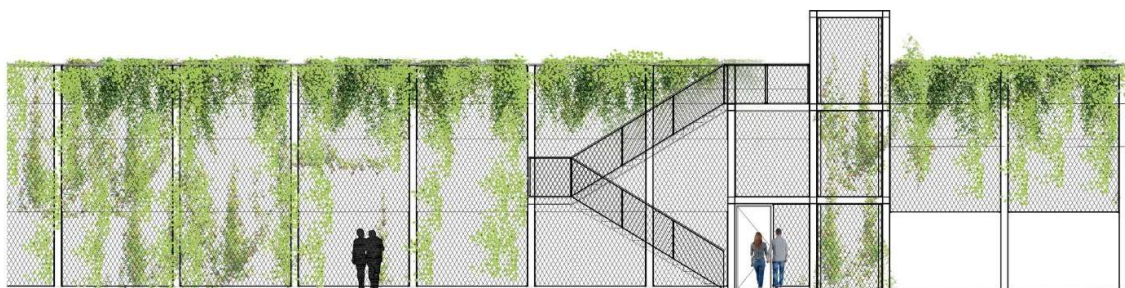


Fig. 39. - Vue du projet sur la façade du parking et images de référence

Les détails des façades est visible dans la note en annexe.

VI. Aménagement des logements

Le projet favorise une riche mixité de typologies d'appartements répartis dans deux bâtiments, **Waterloo** et **Jouret**, offrant un total de **46 logements**.

Les appartements varient en taille et en configuration, permettant d'accueillir une communauté socialement diversifiée et des occupants de tous âges. Tous les logements respectent le **RRU** et sont même plus spacieux que les surfaces minimales réglementaires.

On constate que la surface moyenne du séjour/cuisine dans le bâtiment Waterloo est de **38,5 m²** et de **40,5 m²** dans le bâtiment Jouret (contre **28 m²** prescrits par le RRU). De même, la première chambre atteint en moyenne **20,2 m²** à Waterloo et **16 m²** à Jouret (comparé aux **14 m²** réglementaires).

Ces dimensions démontrent la volonté de privilégier la **qualité des logements** plutôt que leur simple multiplication.

De manière générale, la conception des plans respecte les intentions spatiales et environnementales définies par **Good Living**, en accordant une attention particulière à l'apport en lumière naturelle, à la ventilation, à l'accès aux espaces extérieurs ainsi qu'à la hauteur sous plafond, généreuse, de **2,70 m** dans Waterloo et **2,80 m** dans Jouret.

En règle générale, les plus petits logements se situent aux deux premiers niveaux, tandis que les unités de plus grande superficie occupent les troisième et quatrième étages, offrant ainsi davantage d'intimité et de tranquillité aux familles nombreuses.

Tous les appartements sont traversants, à l'exception de **quatre appartements une chambre** dans Waterloo et **trois studios** dans Jouret, positionnés stratégiquement en façade côté rue. Ceux-ci sont toutefois disposés de façon à pouvoir bénéficier de belles luminosités et d'un aménagement optimal.

Dans le bâtiment Waterloo, un plan-type est répété sur les deux premiers niveaux, comprenant **six appartements qualitatifs par étage** et de typologies variées (1, 2 et 3 chambres). Au troisième étage, les appartements une chambre disparaissent au profit de **quatre grands logements**, puis le dernier niveau accueille **trois appartements** aux agencements encore plus généreux.

Dans le bâtiment Jouret, un plan-type est reconduit sur les **trois premiers niveaux**, offrant une grande diversité de typologies allant du studio qualitatif au logement trois chambres. Le dernier étage (penthouse) accueille des appartements plus vastes, de deux et trois chambres.

Répartition des typologies par niveau :



Fig. 40. - Plan de typologie du premier étage

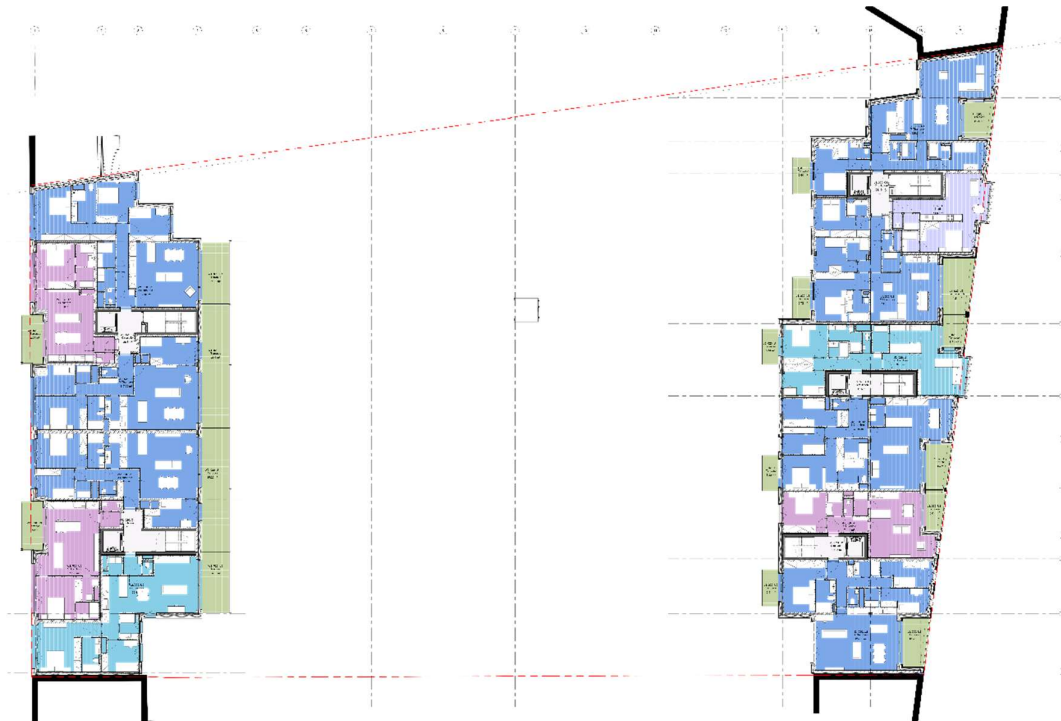


Fig. 41. - Plan de typologie du deuxième étage

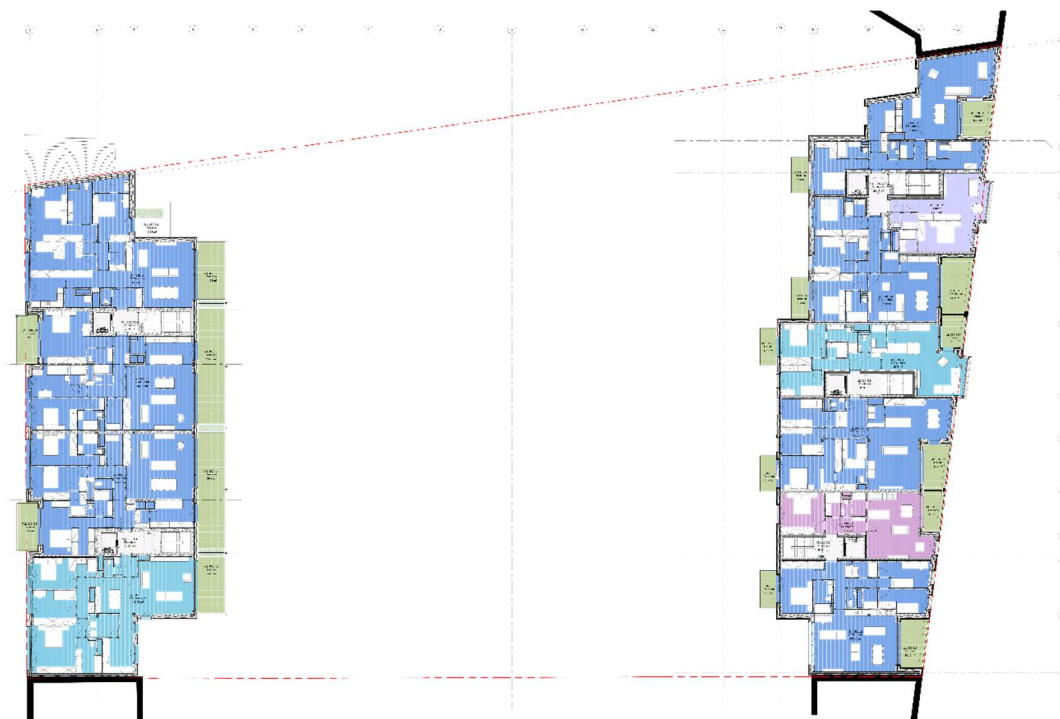


Fig. 42. - Plan de typologie du troisième étage

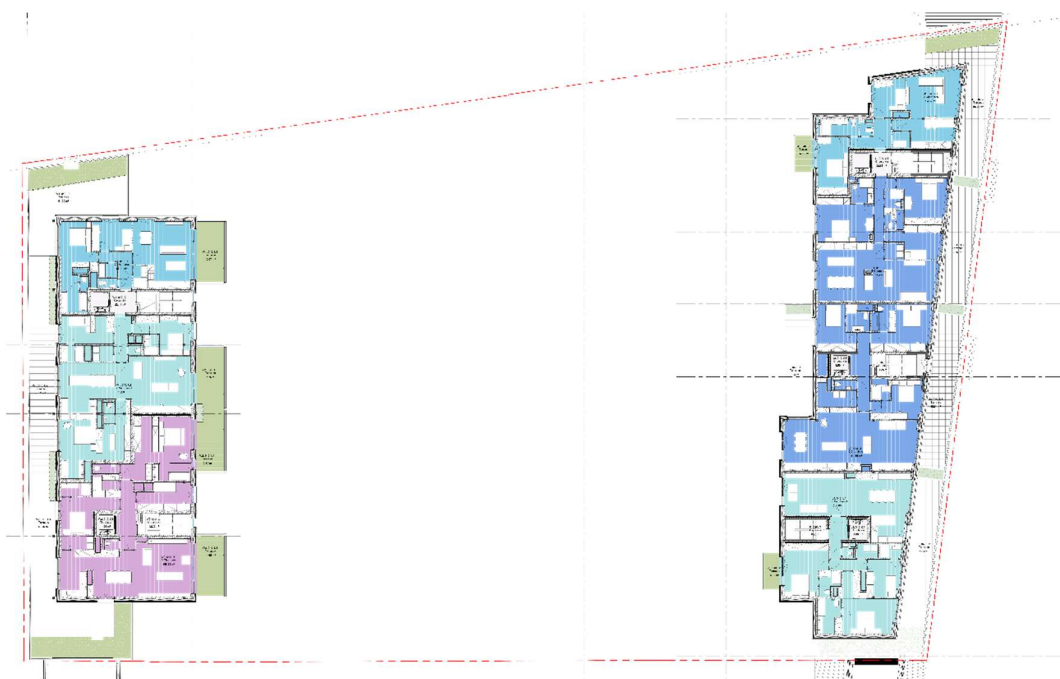


Fig. 43. - Plan de typologie du quatrième étage

Circulations :

Les appartements de Waterloo sont desservis par **deux noyaux de circulation : W1 et W2**, éclairés et ventilés naturellement grâce à leur implantation sur la façade intérieure. Le bâtiment Jouret est distribué par **trois noyaux de circulation : J1, J2 et J3**. Le noyau **J3** bénéficie d'un éclairage et d'une ventilation naturels sur toute la hauteur, tandis que **J1 et J2** disposent d'une ouverture au **quatrième niveau**, lorsque la façade du penthouse se retire et rejoint le mur du noyau.

Desservant moins de **dix appartements par noyau**, **trois noyaux sur cinq** ne nécessitent pas de SAS et sont ainsi ouverts directement sur l'ascenseur et le palier. Cette transparence et l'apport de lumière naturelle apportent une qualité d'usage supérieure, incitant les habitants à privilégier l'escalier plutôt que l'ascenseur, favorisant ainsi un mode de vie plus actif et agréable.

Espaces extérieurs :

L'organisation des plans garantit que tous les appartements (à l'exception des studios) disposent d'au moins **un espace extérieur privatif**, sous forme de terrasses ou de loggias.

En moyenne, chaque logement possède **1,5 espace extérieur**, comprenant une terrasse attenante au séjour et, la plupart du temps, une terrasse privative accessible depuis la chambre parentale. Ces deux espaces se trouvent sur des orientations opposées, permettant aux habitants de profiter de l'extérieur à différents moments de la journée.

Grâce au caractère traversant des appartements, les vues s'étendent à la fois sur la rue et sur le cœur d'îlot paysager et apaisé.

Le projet offre un total de **1.200 m²** de terrasses pour **5.043 m²** de surface habitable (hors circulations, locaux vélos, locaux techniques, caves, etc.), soit en moyenne **22 m² d'espaces extérieurs par logement**.

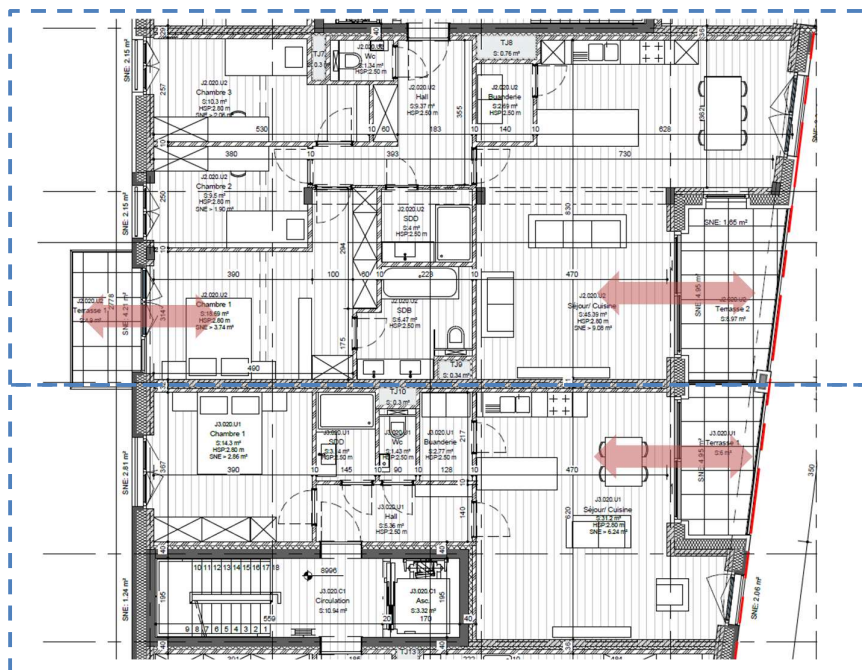


Fig. 44. - Plans d'un appartement 1 chambre et un appartement 3 chambres type dans Jouret

Studios :

Le projet comprend **3 studios**, superposés aux trois premiers niveaux du bâtiment Jouret. Chaque studio propose une surface généreuse de **55 m²** et une hauteur sous plafond de **2,80m**. Ils bénéficient d'une loggia intérieure qui prolonge l'espace vers l'extérieur et favorise une belle luminosité. La baie vitrée toute hauteur permet, en été, d'ouvrir complètement la façade et de transformer la loggia en véritable terrasse.

Appartements 1 chambre :

Dans le bâtiment Waterloo, les appartements une chambre sont situés en façade sur la chaussée de Waterloo. Ils proposent environ **70 m²** et possèdent tous une terrasse privative donnant sur la rue. La terrasse est en partie couverte, éloignant ainsi la fenêtre du séjour de la rue et renforçant l'intimité des logements.

Dans le bâtiment Jouret, les appartements une chambre sont traversants et d'une superficie de **72 m²**. La chambre profite du calme côté intérieur d'îlot, tandis que le séjour s'ouvre par une terrasse sur la rue Léon Jouret

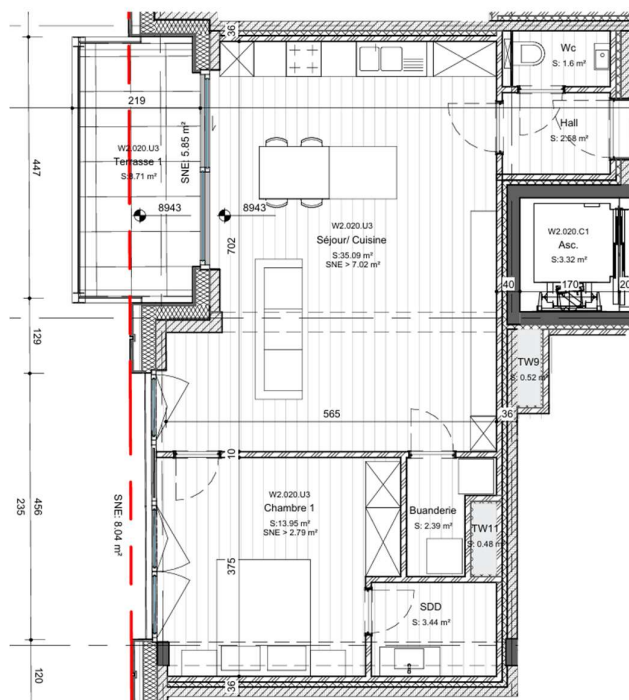


Fig. 45. - Plan d'appartement 1 chambre type à W2

a. Appartements 2 chambres:

Ces logements offrent une grande flexibilité d'aménagement, avec des surfaces comprises entre **94 m²** et **123 m²**, tous traversants.

Dans Waterloo, les chambres sont généralement orientées vers la chaussée de Waterloo, et le séjour s'ouvre sur une grande terrasse côté jardin intérieur, orienté vers le Sud.

Dans Jouret, la configuration place les chambres côté intérieur, avec de nouveau l'objectif de privilégier les séjours orientés vers le Sud, avec une petite terrasse attenante à la chambre parentale, tandis que le séjour donnant sur la rue Léon Jouret est assorti d'une terrasse plus généreuse.

Appartements 3 chambres:

Cette typologie propose des surfaces comprises entre **115 m²** et **168 m²**.

Dans le bâtiment Waterloo, les chambres donnent sur la chaussée de Waterloo, tandis que le séjour et la cuisine bénéficient d'une large façade ouvrant sur une grande terrasse orientée vers l'intérieur de l'îlot, côté Sud.

Dans Jouret, les chambres sont généralement situées côté jardin, et le séjour donne sur une terrasse côté rue Léon Jouret. Dans l'appartement **J3.020.U2** illustré ci-dessous, le séjour et la cuisine sont traversants et profitent ainsi d'une double orientation.

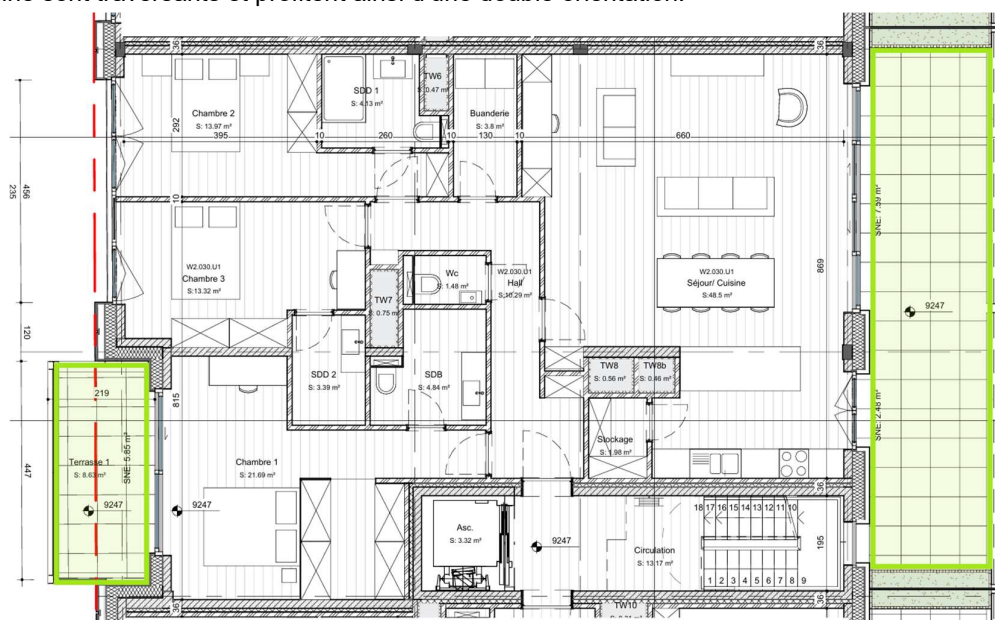


Fig. 46. - Plan d'appartement 3 chambres

VII. Description technique des ouvrages de structure

Situation existante

Le bâti présente une typologie industrielle, bien qu'il n'ait jamais eu d'affectation industrielle au sens strict. Il a précédemment eu une affectation de supermarché, et auparavant de garage-atelier automobile.

Il est principalement constitué d'une grande halle en structure métallique traversant tout l'îlot, qui ne comportait à l'origine qu'un seul niveau de grande hauteur. Une dalle intermédiaire en béton et une imposante rampe hélicoïdale en béton pour voitures y ont été construites fin des années 60 pour les besoins du garage automobile (stockage de voitures à l'étage). Les piliers de la structure métallique sont aujourd'hui enveloppés dans des coffrages en béton.

Le long de la halle se trouve une construction d'un niveau (rez-de-chaussée) à une toiture, plate en béton côté Waterloo, et en sheds métalliques côté Jouret.

Le long de la chaussée de Waterloo, au-dessus de la première travée de la halle, se trouve un étage en structure béton avec une façade qui présente un haut « fronton ».

L'ensemble couvre toute la parcelle présente un gabarit Rez + 1 (avec de très hauts plafonds), et aucun sous-sol (sauf très localement une petite cave).

Situation projetée

Le projet prévoit la construction de 2 immeubles de logements à front de rue, avec commerces au rez-de-chaussée, ainsi qu'un jardin et un parking communs.

Démolitions

Les constructions à front de rue sont démolies pour y construire les 2 immeubles de logements et commerces.

Toutes les constructions annexes longeant la halle sont démolies pour y aménager un jardin en pleine terre.

La toiture de la halle est démontée et les dalles du rez de chaussée ainsi que la dalle intermédiaire en béton seront conservées sur la partie centrale entre les 2 bâtiments de logements.

(Re)constructions

Bâtiments Waterloo et Jouret

Les 2 nouveaux bâtiments de logements sont en structure poutres-colonnes en béton, ce qui permet une flexibilité en cas de changement d'affectation au cours de la vie du bâtiment.

Les dalles en béton sont pleines et coulées sur prédalles. Cette solution est à la fois excellente d'un point de vue acoustique, très bonne pour la répartition transversale des efforts, et limite les déformations grâce à la continuité de la dalle. De cette façon, on réduit les risques de fissuration des cloisons posées sur dalle, ainsi que des revêtements de sol de type carrelages ou pierres naturelles.

Le contreventement est assuré par les noyaux, qui sont en voiles de béton dans les étages bas, et en blocs silico-calcaires aux étages supérieurs. L'effet diaphragme des planchers est obtenu par le monolithisme des dalles coulées sur place.

Les escaliers sont en béton préfabriqués lisses, gris, à nez de marche incorporés. Les paliers sont coulés sur place.

Les besoins en sous-sols étant faibles, du fait qu'il n'y ait pas de parking souterrain, l'emprise des sous-sols est plus faible que la surface du rez-de-chaussée.

La cave Jouret est dès lors prévue en recul par rapport au trottoir et aux mitoyens afin d'éviter de devoir mettre en œuvre des soutènements. Ce sous-sol peut donc être construit en fouille ouverte avec talus.

Pour le sous-sol Waterloo, qui n'a pas pu être écarté du trottoir, une paroi en pieux sécants est réalisée afin de soutenir le trottoir lors des terrassements. Les 3 autres murs périphériques sont réalisés en fouille ouverte à l'aide de prémurs en béton.

Les 2 bâtiments sont fondés sur pieux vissés.

Parking

Le parking commun aux 2 immeubles est aménagé au rez-de-chaussée de l'ancienne halle, sous la dalle intermédiaire en béton conservée. Comme il reprend en partie l'ancien espace du supermarché, il dispose d'une hauteur libre importante (3.7m). Il est directement accessible depuis le jardin et depuis la rue. Ces différentes caractéristiques offriront une grande qualité d'usage aux usagers tout en permettant une évolutivité programmatique : en cas de diminution de l'usage de la voiture à l'avenir, cet espace pourrait aisément être reconverti vers d'autres fonctions.

Au-dessus de ce parking, une toiture verte est réalisée sur la dalle existante, qui devra être fortement renforcée pour supporter le poids des terres, plantations et sculptures qui agrémenteront cet aménagement paysager.

A ce stade, nous envisageons des renforcements par plats collés en carbone.

Un joint de dilatation est prévu entre le parking / jardin et les 2 bâtiments.

Résistance au feu :

L'ensemble est catégorisé bâtiment moyen au sens de la norme de base incendie. Les éléments de structure sont R120 en sous-sol et R60 hors sol.

Ces résistances seront atteintes par un enrobage adéquat des armatures, et des épaisseurs minimums pour les structures en béton.

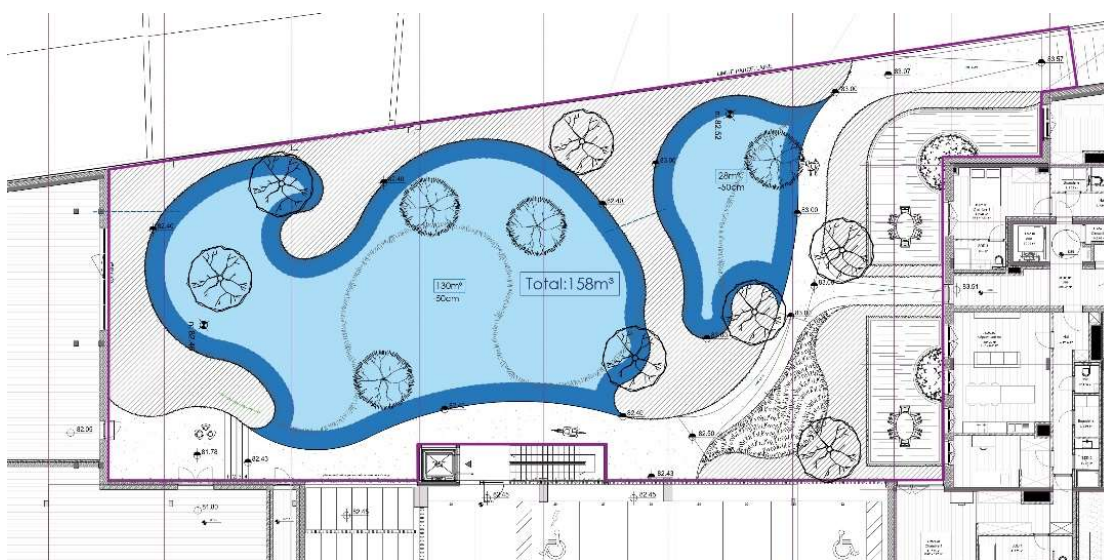
G. Ambitions en termes de durabilité

G.1. Gestion des eaux pluviales

L'ensemble des aménagements de gestion des eaux de pluies ont été dimensionnés en respectant les valeurs imposées par les outils de calcul mis à disposition par Bruxelles Environnement. Nous avons travaillé ce point en détail avec le bureau d'étude VK Engineering et suivi les conseils du facilitateur eau auprès de Bruxelles-Environnement. Les commentaires émis dans le cadre de la dernière réunion de projet ont également été intégrés. Rappelons qu'actuellement, le site est 100% imperméable et que l'ensemble des eaux pluviales sont rejetées à l'égout.

Au niveau de la parcelle, les espaces de jardins ont été pensés afin de maximiser les surfaces d'infiltrations :

- Surface totale jardin RdC = 900m²
- Surfaces d'infiltration :
 - Noue = 410 m²
 - Chemins infiltrants = 167 m²
 - Terrasses perméables = 80 m²



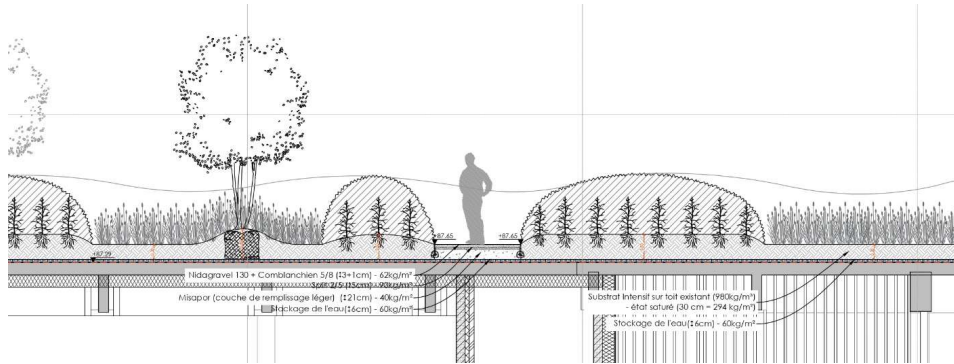


Fig. 48. - Coupe sur le jardin sur dalle

G.2. Energie

Pour ce projet le **MO** a fait le choix d'une solution décarbonée à la pointe de ce qui se fait aujourd'hui permettant d'atteindre **3 objectifs** :

1. **Maximiser les rendements** de production afin de **réduire l'empreinte carbone** du projet
2. Proposer des **logements énergétiquement performants** (label PEB A)
3. **Minimiser l'impact** sur l'environnement proche du projet (acoustique)

Pour ce faire, le choix s'est porté sur une solution technique en **5 grandes parties** :

1. Chaque logement sera équipé d'une petite **PAC intérieure individuelle** pour le chauffage et l'ECS. Cela permet de **réduire la puissance à prévoir à l'extérieur** des logements.
2. 30% de la puissance collective sera assurée par des sondes de **géothermies** installées sous les bâtiments. Ce système permettra de **couvrir 80% des besoins des logements**.
3. Afin de garantir le **confort dans les moments extrêmes (les 20% qui ne sont pas couverts par la géothermie)** des **PAC air-eau de petites puissances et dimensions sont installées en partie centrale des toitures**.
4. Concernant les espaces commerciaux, le principe a été pensé pour la mise en œuvre de système à détente direct avec unité extérieure (PAC air-eau) en toiture. Les groupes de ventilations seront eux installés dans les surfaces commerciales elles-mêmes.
5. Enfin des panneaux photovoltaïques seront placés en toiture. Le choix s'est porté vers une production électrique plutôt que thermique (panneaux solaires thermiques) car cela permet une production plus importante au global sur l'année et au vu des besoins électriques des installations, cette production sera entièrement auto-consommée.

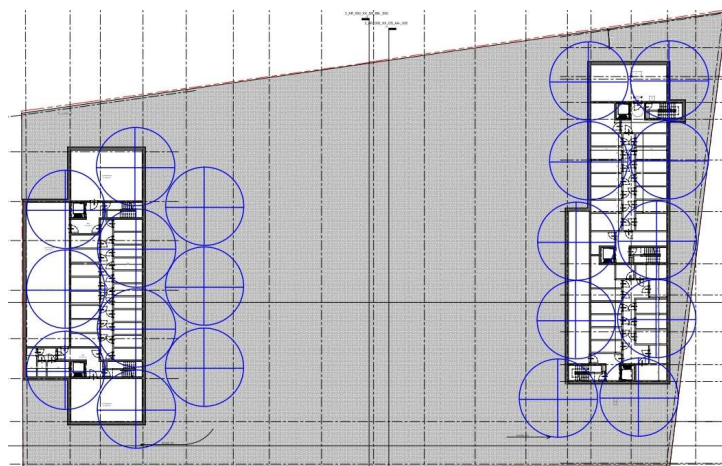


Fig. 49. - Implantations des sondes géothermiques

L'avantage de ce montage technique est qu'il permet **de limiter au maximum le fonctionnement des PAC en toiture** ce qui limitera la génération de bruit.

De plus, une **étude acoustique a été réalisée** pour ces unités et **un niveau de bruit maximal autorisé a été défini et sera imposé lors de l'exécution**. Le niveau de bruit prescrit permet de **respecter toutes les valeurs limites légales en termes d'acoustique**.

Concernant les espaces commerciaux, ceux-ci étant prévu CASCO, aucune installation technique ne sera installée en base ; celles-ci le seront par les occupants des surfaces. Cependant, le principe a été pensé pour la mise en œuvre de système à détente direct avec unité extérieure soit en toiture soit dans les parkings. Les groupes de ventilations seront eux installés dans les surfaces commerciales elles-mêmes.

G.3. Phasage des travaux

La réalisation du projet nécessite la démolition partielle du bâtiment existant ainsi que l'excavation d'un niveau de sous-sol sous les logements, destiné à accueillir les locaux techniques et les caves. Le maintien d'une partie du bâtiment existant, qui hébergera les parkings et une partie des commerces, permet d'éviter des excavations trop profondes et la réalisation de sous-sols supplémentaires. Cette approche réduit l'impact du chantier sur le quartier et permet de diminuer significativement la quantité de béton utilisée.

Les démolitions ciblées permettront également de libérer de la pleine terre, là où elle était auparavant absente, favorisant la végétalisation et l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

Sous les logements, les démolitions préalables permettront la réalisation de forages pour les sondes géothermiques. Les dégagements obtenus au niveau des futures fondations faciliteront ces opérations de forage.

Enfin, l'ouverture temporaire de l'îlot offrira l'opportunité d'apporter et planter de grands sujets végétaux dès que la pleine terre sera accessible, renforçant ainsi l'ambition paysagère du projet dès la phase de chantier.

G.4. Inventaire des éléments constructifs existants

Un inventaire exhaustif des éléments existants sera réalisé afin de sélectionner et garantir la destination des matériaux démantelés. Une traçabilité rigoureuse sera imposée aux entreprises, en cohérence avec l'objectif affiché de "zéro décharge" pour la phase de démantèlement.

Selon une première analyse, très peu d'éléments constructifs ou d'accessoires pourront être réemployés tels quels, mais une grande quantité de matières premières (béton, acier, etc.) pourra être recyclée efficacement.

Un soin particulier sera apporté au démontage des 12 fermes métalliques : elles seront précautionneusement découpées, évacuées puis traitées en atelier afin de connaître une seconde vie décorative dans le jardin du projet, dans le cadre d'une installation artistique intégrée.

Pour mémoire, certaines structures métalliques verticales situées au niveau du rez-de-chaussée ont été enrobées de béton au fil des années. Ces éléments ne pourront être récupérés que sous forme de matières premières recyclables, principalement en acier et béton.

H. Étapes préalables à l'introduction de la demande de permis

Le site a été acquis en 2016 par BESIX RED. Plusieurs propositions de projet ont été présentées depuis, sans aboutir. En conséquence, le maître d'ouvrage a décidé de revoir intégralement sa proposition. Les contours du projet présenté plus haut dans la note est le résultat de plusieurs réunions avec les autorités compétentes (commune, BMA, Région, etc.).

Afin d'assurer une meilleure compréhension de la démarche, voici une chronologie des réunions et échanges intervenus avant le dépôt de la présente demande de permis d'urbanisme :

Première réunion de projet – 11 septembre 2024

Cette réunion s'est tenue en présence des représentants des instances publiques suivantes :

- Direction de l'Urbanisme (DU)
- Direction du Patrimoine Culturel (DPC)
- Commune d'Ixelles
- Bruxelles Environnement (BE)
- Team BMA (BMA)

Le projet présenté lors de cette réunion comprenait déjà plusieurs ajustements par rapport à la demande de permis précédente: suppression des logements en intérieur d'îlot, dédensification du programme et implantation de deux immeubles de logements à front de voirie. Il était également envisagé de conserver une portion de la halle en intérieur d'îlot afin d'y accueillir une fonction commerciale ou récréative, et de placer les parkings en sous-sol.

Après analyse, cette dernière option a été jugée inopportune pour plusieurs raisons :

- Le maintien d'une portion de la halle présentait un risque de nuisances sonores en intérieur d'îlot;
- Des problématiques de vis-à-vis ont été identifiées avec les logements projetés ;
- Une profondeur trop importante des immeubles de logements projetés par rapport aux voisins existants ;
- La réalisation d'un parking en sous-sol générerait d'importantes nuisances de chantier, pour une efficacité jugée limitée.

Par ailleurs, d'autres remarques ont également été formulées, notamment concernant le traitement des retraits du 4e étage des immeubles de logements et la nécessité de limiter autant que possible les logements mono-orientés.

À la suite de cette réunion, plusieurs échanges informels ont eu lieu entre le demandeur et les instances publiques afin d'identifier la meilleure manière de faire évoluer le projet.

Deuxième réunion de projet – 25 mai 2025

Cette réunion, organisée en présence des mêmes instances publiques, a permis de présenter une version révisée du projet, tenant compte des remarques formulées ci-dessus. Celui-ci a été accueilli favorablement, bien que des remarques aient encore été formulées, principalement sur les aspects architecturaux (amélioration de l'esthétique des façades) et environnementaux (voir document en annexe).

Le projet faisant l'objet de la présente demande de permis intègre l'ensemble des remarques issues de cette dernière réunion de projet. Ce procès-verbal est repris en annexe de la présente note, accompagné d'un tableau identifiant la façon dont chaque commentaire a été intégré dans le projet actuel.

I. Conformité aux réglementations d'aménagement du territoire

I.1. Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) – Examen de la conformité du projet aux prescriptions générales et particulières

Le projet s'inscrit dans une 'zone d'habitat' avec une surimpression Z.I.C.H.E.E. et un liseré de noyau commercial sur la façade côté chaussée de Waterloo.

a. Prescriptions générales

Le projet respecte les prescriptions générales qui lui sont applicables.

b. Prescriptions particulières relatives aux zones d'habitat

Le projet respecte les prescriptions particulières qui lui sont applicables.

Extrait des prescriptions particulières relatives aux zones d'habitat :

2.1. Ces zones sont affectées aux logements.

2.2. Ces zones peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux activités productives dont la superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble 250 m². Cette superficie est portée à 1.000 m² pour les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux et de santé.

Ces zones peuvent également être affectées aux bureaux dont la superficie de plancher est limitée à 250 m² par immeuble.

L'augmentation des superficies de plancher des activités productives et des superficies de bureaux peut être autorisée jusqu'à 500 m² par immeuble aux conditions suivantes :

- 1° l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques;*
- 2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone;*
- 3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.*

La superficie de plancher affectée aux activités productives peut être portée à 1.500 m² par immeuble à condition que cette possibilité soit prévue par un plan particulier d'affectation du sol.

2.3. En dehors des liserés de noyaux commerciaux, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces. Le premier étage peut également être affecté au commerce lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.

La superficie de plancher affectée aux commerces ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 150 m².

Cette superficie peut être portée à 300 m², par projet et par immeuble, aux conditions suivantes :

- 1° l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ;*
- 2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone ;*
- 3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.*

Le bâtiment existant étant affecté exclusivement à l'usage de commerces, le projet offre désormais un programme constitué principalement de logements, ce qui correspond à la fonction principale de la zone d'habitat. La localisation géographique du projet, proche de facilités d'accès, rend favorable la création de telles surfaces à cet endroit.

c. Prescriptions relatives aux zones en surimpression : Z.I.C.H.E.E

Le projet vise à la revalorisation esthétique du site et de ses espaces visibles depuis l'espace public. Il a fait l'objet de présentations préalables à l'introduction de la présente demande de permis. La présente note vise à expliquer la démarche du projet et ses qualités.

Extrait des prescriptions relatives aux zones en ZICHEE :

21. Zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

Dans ces zones, la modification de la situation existante de fait des gabarits ou de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ces périmètres ou de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité de l'architecture des constructions et des installations à ériger.

Ces conditions particulières sont arrêtées par plan particulier d'affectation du sol, par règlement d'urbanisme ou en vertu de la législation relative à la conservation du patrimoine immobilier. À défaut, elles sont arrêtées après avis de la commission de concertation.

d. Prescriptions relatives aux zones en surimpression : liseré de noyau commercial

Le projet est conforme aux prescriptions du PRAS concernant les surfaces de commerces se trouvant en liseré de noyau commercial. La superficie commerciale totale du bâtiment est de 1507 m². Comme développé ci-avant, les conditions locales sont favorables à prévoir de telles surfaces commerciales, conservant ainsi, d'une part, la situation de droit du site et, d'autre part, participant ainsi à l'animation de la chaussée de Waterloo.

Extrait des prescriptions particulières relatives aux zones en liseré de noyau commercial :

22. Liseré de noyau commercial

En liseré de noyau commercial ou dans les galeries marquées d'un " G " sur la carte des affectations, les rez-de-chaussée des immeubles sont affectés par priorité aux commerces. L'affectation des étages au commerce ne peut être autorisée que lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.

La superficie de plancher affectée au commerce est limitée, par projet et par immeuble, à 1.000 m².

L'augmentation de cette superficie jusqu'à 2.500 m² ne peut être autorisée que lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.

L'augmentation de cette superficie au-delà de 2.500 m² ne peut être autorisée qu'à l'une des conditions suivantes :

- 1° le commerce réutilise un immeuble existant et inexploité après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité ;*
- 2° cette possibilité est prévue par un plan particulier d'affectation du sol.*

La continuité du logement doit être assurée dans les liserés de noyau commercial en zones d'habitat et en zone mixte.

I.2. Règlement Régional d'Urbanisme – Analyse et dérogations demandées

Le projet est en dérogation par rapport au RRU sur quelques points qui sont énumérés dans les sous-chapitres suivants. Il est toutefois important de noter que le gabarit projeté reste inférieur et ne dépasse pas le gabarit de la situation existante, tout en offrant une superficie de pleine terre plus importante qu'en situation existante (900 m² projetée vs 0 m² existant).

a. RRU – Titre I – Art. 4 « Profondeur »

Le présent projet est en dérogation au Titre I – Art. 4 §1,2 dont voici un extrait :

Extrait du RRU – Titre I – Art. 4 « Profondeur » :

§ 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes :

1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain ;

2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction :

- ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde;
- ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde.

Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté. Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence.

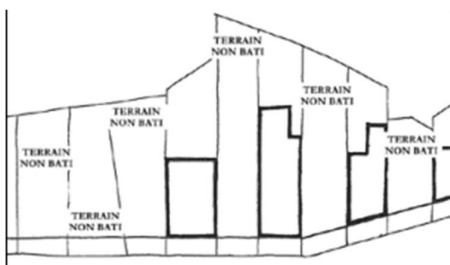


Fig. 4A : situation existante en plan.

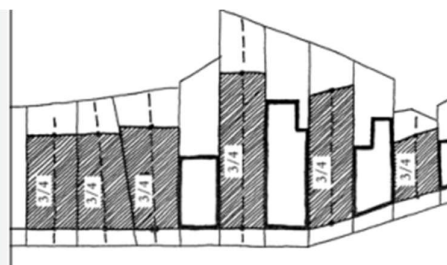


Fig. 4B : définition de la zone bâissable (art. 4, § 1°, 1°).

La dérogation concerne les commerces au rez-de-chaussée qui ont une profondeur de 27,6 mètres (commerce 1) et 25,5 mètres (commerces 2 et 3) alors que la construction voisine a une profondeur au rez-de-chaussée de 10,70 mètres (n°565 de la chaussée de Waterloo). Cette dérogation concerne aussi l'ascenseur, l'escalier et la coursive permettant de rejoindre la toiture végétalisée à partir du jardin.

Elle concerne également la dalle existante et conservée dans le projet ; même si cette dalle est existante, la dérogation est sollicitée pour autant que de besoin concernant ce volume. La préservation de ce volume se justifie par des considérations environnementales fortes : la qualité de sa structure permet son réemploi en tant qu'espace de stationnement, et son maintien évite la constructions de lourds volumes en sous-sol occasionnant charroi, déblais, remblais et quantités importantes de béton et d'acier.

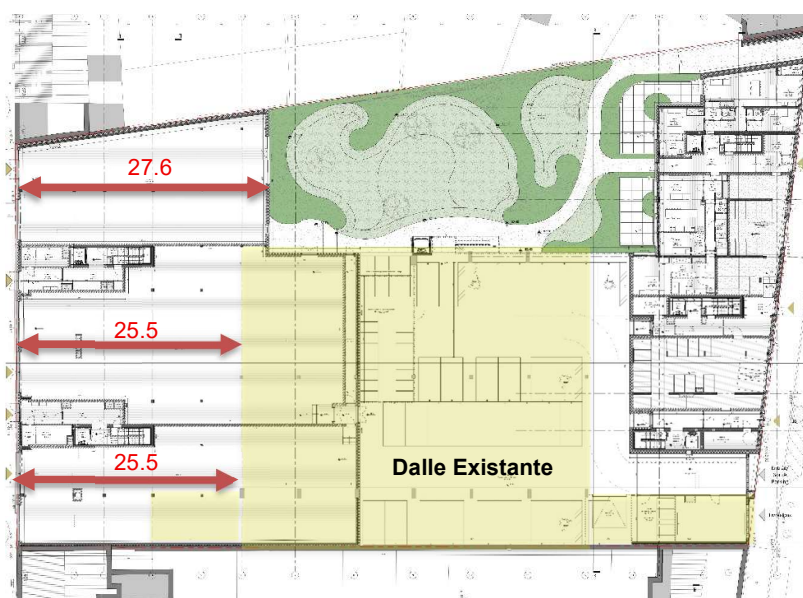


Fig. 50. - Profondeur des commerces en rez-de-chaussée

Le site se trouve le long de la chaussée de Waterloo et le PRAS comprend un liseré de noyau commercial à cet endroit. L'intention du demandeur est donc de réaliser 3 surfaces commerciales d'environ 500 m² par commerce, une taille appréciée pour des commerces dans cette zone.

Les commerces ne se développent qu'au rez-de-chaussée afin d'animer la chaussée de Waterloo et ne dépasse pas les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle. La toiture des commerces est largement végétalisée (de 30 à 60 cm) avec 80% de plantes indigènes. Ceci assure une bonne gestion des eaux pluviales et une biodiversité dans un ilot minéralisé aujourd'hui.

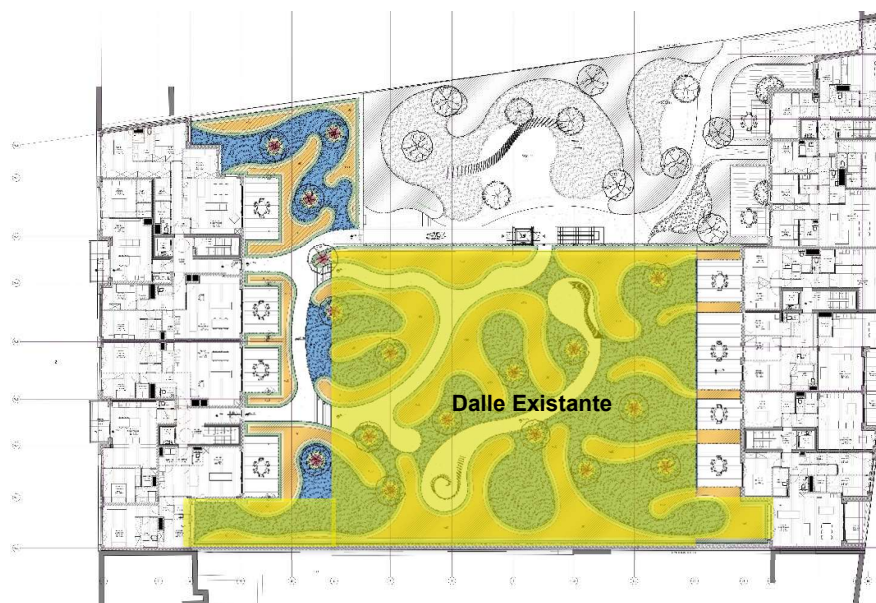


Fig. 51. - Toiture des commerces végétalisée

La partie de commerce en dérogation se trouve du côté du n°571 et est séparée du n°565 par la partie conservée du bâtiment ; il n'y a donc aucune privation d'ensoleillement. De plus, les murs mitoyens sont conservés tel quels, ce qui a comme conséquence que, pour le contexte bâti voisin, la situation en dérogation ne sera pas perceptible tandis que l'îlot sera, de manière générale, largement amélioré par les aménagements paysagers prévus et dont question ci-dessus. Cela n'empêche pas le projet de prévoir un jardin en pleine terre totalisant 900 m².

La coursive, l'escalier et l'ascenseur participent à cette volonté du projet de conserver le volume existant, de créer sur sa toiture un jardin qualitatif et d'assurer une accessibilité fluide et fonctionnelle.

Aussi, sur le plan d'implantation ci-dessous, la superficie de l'empreinte au sol du bâtiment projeté est de 3.571 m² sur une surface totale de terrain de 4.471 m². Aujourd'hui, le bâtiment actuel couvre 100% de la parcelle, ce qui revient à une libération de 20% de pleine terre dans le projet proposer.

b. RRU – Titre I – Art. 6 « Toiture »

Le présent projet est en dérogation aux Titre I – Art. 6 §1,3 dont voici un extrait :

Extrait du RRU – Titre I – Art. 6 « Toiture » :

§ 1. La toiture répond aux conditions suivantes :

1° ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5 ; les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence ;

2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5.;

Dans la profondeur maximale autorisée par l'article 4, un dépassement de plus de trois mètres par rapport au profil mitoyen le plus bas est autorisé, sans néanmoins dépasser le profil mitoyen le plus haut.

§ 3. La toiture visée au § 1 comprend les étages techniques, les étages en retrait et **les cabanons d'ascenseurs ; ceux-ci sont intégrés dans la toiture.** (Fig. 10A) Seules les souches de cheminée ou de ventilation, les panneaux solaires et les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture. Pour les antennes de téléphonie mobile, le dépassement est limité à 4 mètres, augmenté s'il échet de la hauteur du mur acrotère. (Fig. 10B) Ces éléments sont placés de la manière la moins préjudiciable possible à l'esthétique de la construction.

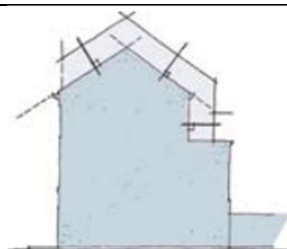


Fig. 7B : mesures prises perpendiculairement.

Fig. 52. - RRU, titre 1, art. 6.

Le projet déroge à la disposition précitée en ce que la toiture de l'aile « Waterloo 2 » dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut (construction voisine n°575) de 45cm du côté de la chaussée ; le bâtiment projeté est plus profond aux étages (sans pour autant déroger à la profondeur pour ce qui concerne le bâtiment principal à rue).

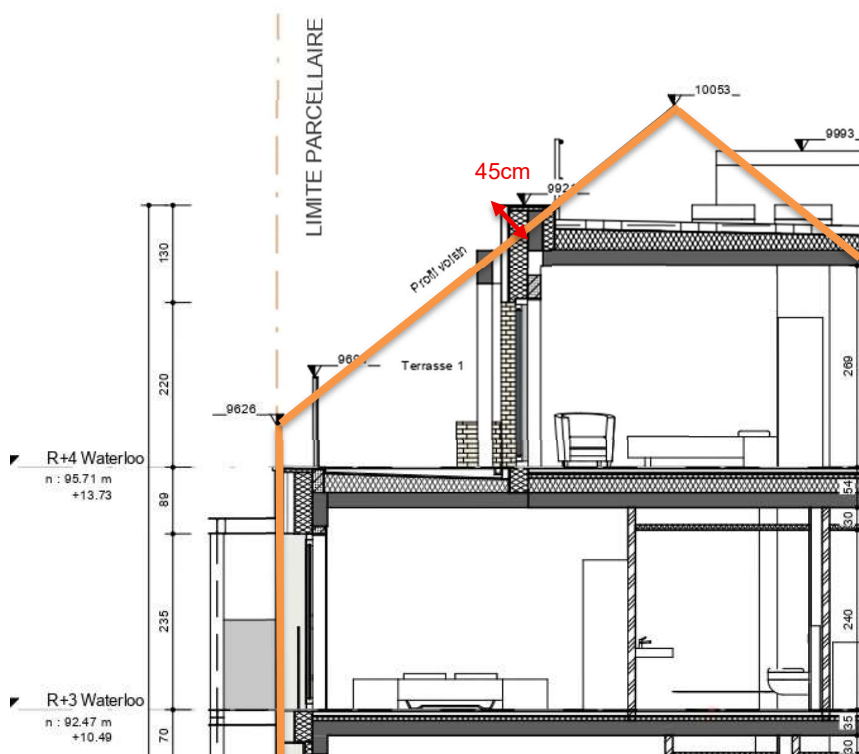


Fig. 53. - 45 cm sur la chaussée de Waterloo

Comme illustré ci-dessus, une partie minime, soit l'équivalent de l'acrotère, de l'étage en toiture dépasse du profil mitoyen le plus haut. Cette dérogation est causée par la différence de type de toiture. La construction voisine a une toiture à deux versants et le projet a une toiture plate avec un étage en retrait. L'acrotère du bâtiment projeté est plus bas que la corniche du bâtiment voisin le plus haut et le faite de la toiture de ce dernier est plus haut que la hauteur maximale du bâtiment projeté.



Fig. 54. - Façade de Waterloo 3m plus haut que le mitoyen le plus bas

Lorsque l'on regarde l'ensemble de l'îlot, on se rend compte que le bâtiment voisin direct est anormalement bas. Dans l'îlot, il existe plusieurs bâtiments de hauteur supérieure à R+4, ce qui rend notre bâtiment de R+4 bien intégré sur le plan urbanistique.

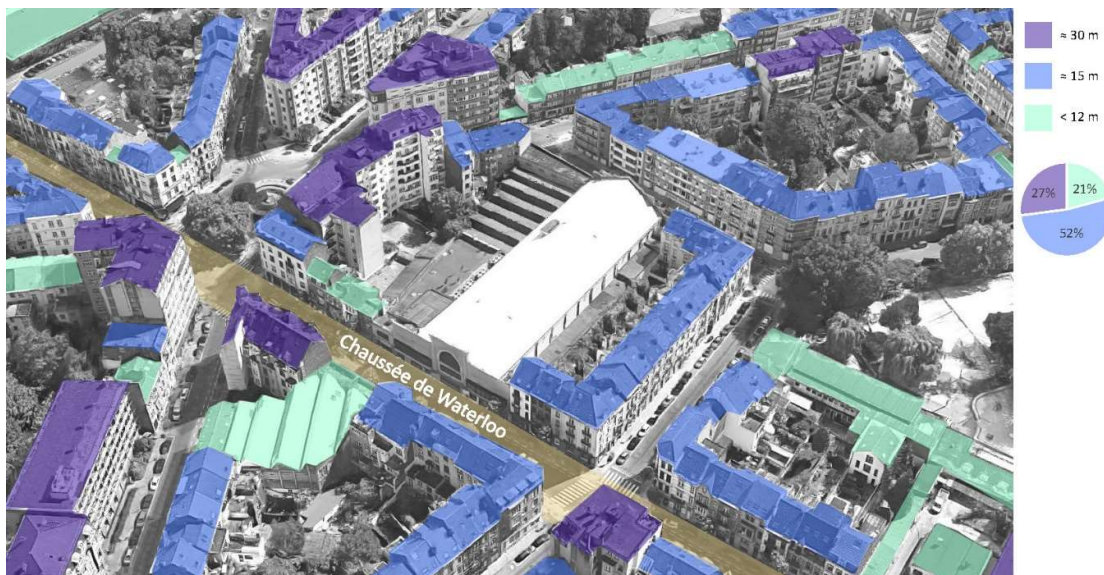
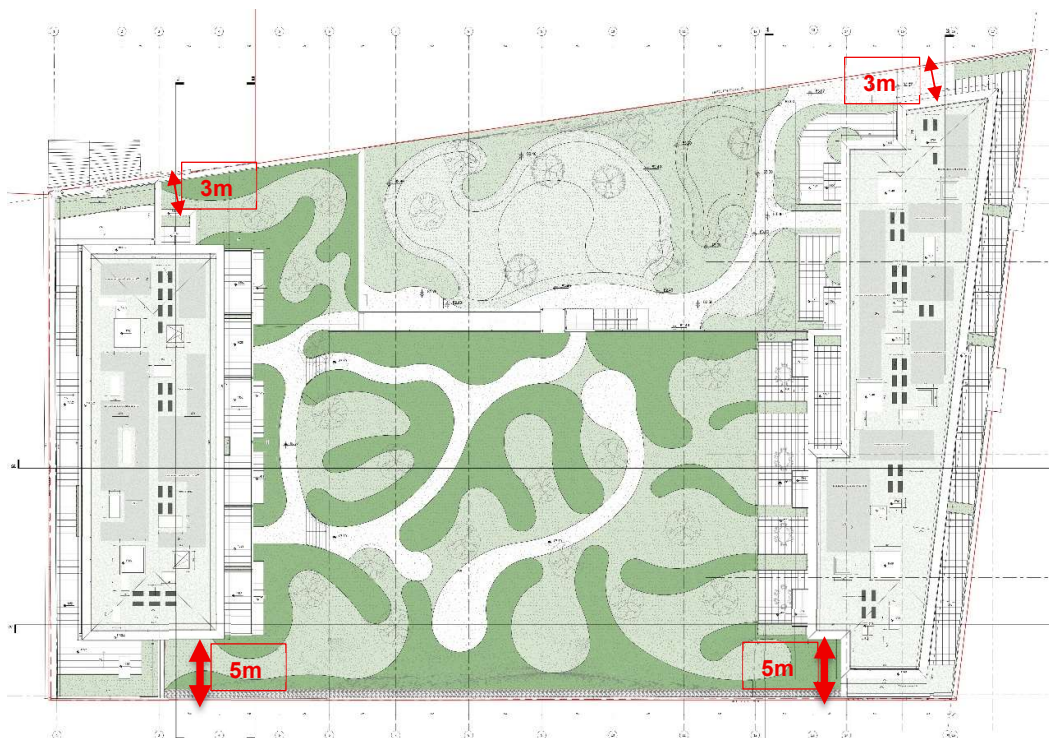


Fig. 55. - Hauteur des bâtiments dans le quartier

Le bâtiment projeté est plus profond que ce bâtiment voisin mais en respectant les retraits latéraux dont question à l'article 4, §1, 1 du titre I du RRU. Il dépasse néanmoins la hauteur du profil mitoyen le plus haut.



Du point de vue de l'ensoleillement, du côté de l'intérieur d'îlot, la partie arrière de l'aile « Waterloo » portera de l'ombre aux premières heures du matin sur l'angle intérieur de l'îlot (angle Waterloo-Chalon) de mars à septembre.

L'article 6, §3 du Titre I : prévoit que : « *La hauteur des constructions visée au § 1er comprend les étages techniques, les étages en retrait et les cabanons d'ascenseurs ; ceux-ci sont intégrés dans le volume de la toiture. Seules les souches de cheminée ou de ventilation, les panneaux solaires et les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture. Pour les antennes de téléphonie mobile, le dépassement est limité à 4 mètres, augmenté s'il échoit de la hauteur du mur acrotère. Ces éléments sont placés de la manière la moins préjudiciable possible à l'esthétique de la construction.* »

En outre, le projet comprend un garde-corps de sécurité en toiture qui est, depuis peu, imposé pour des raisons de sécurité (le RRU précise que seules les souches de cheminées ou de ventilation, les panneaux solaires et les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture). D'autres solutions existent (ligne de vie par exemple) mais elles sont maintenant déconseillées par les coordinateurs sécurité. Le garde-corps est à claire-voie, rabattable et de couleur discret. Formellement toutefois, ils dépasseront légèrement du volume de la toiture.

Les cabanons d'ascenseurs, PAC et trémies techniques HVAC sortent du niveau des toitures plates car techniquement, il est impossible de les intégrer au même niveau de toiture. Les PAC sont regroupées au centre de la construction et ont une hauteur de 116 cm. Les cabanons ont au maximum une hauteur de 72 cm. Ainsi, ces éléments ne seront pas visibles depuis l'espace public.

Le nombre de PAC a été réduit techniquement grâce au recours à la géothermie et grâce à des PAC individuelles situées dans les logements (référence aux plans d'implantation de géothermie).

c. RRU – Titre VIII – Art. 6 et Art.18

L'article 6, du Titre VIII : Le projet déroge à l'article 6 du titre VIII du RRU en ce qu'il prévoit 32 emplacements de parcage pour voitures pour 46 appartements alors que le RRU impose un minimum d'un emplacement de parcage par logement.

Le projet prévoit donc 0,7 emplacements de parcage (voiture) par logement mais 122 emplacements vélos. (Voir chapitre « Mobilité » du rapport d'incidences). Ce ratio est toutefois considéré comme suffisant au regard des développements repris dans le rapport d'incidences. Compte tenu en outre des emplacements vélos prévus au projet et des locaux qualitatifs, spacieux et faciles d'accès, le projet a pour ambition d'encourager la mobilité douce et l'utilisation du vélo.

L'article 18, du Titre VIII : Le projet déroge à l'article 18 du titre VIII du RRU en ce qu'il prévoit une aire de livraisons pour camionnettes d'une hauteur libre de 3,65 mètres alors que le RRU impose une aire de livraison pour camion d'une hauteur libre de 4,3 mètres pour les commerces de plus de 1.000 m².

Le projet dispose de 3 commerces distincts d'environ 500 m² de surface par commerce, une surface appréciée dans cette zone et permettant l'installation de commerces de proximité. Ainsi, aucun commerce de 1.000 m² ou plus n'est prévu. Ceci étant précisé, la formulation de cette disposition

n'est pas claire et il n'est donc pas évident de savoir s'il convient de cumuler ou non les surfaces des commerces pour son application. Une dérogation est dès lors sollicitée pour autant que de besoin. Ceci étant précisé, une aire de livraison pour une petite camionnette est uniquement prévu, ce qui permet (i) de répondre aux besoins des unités commerciales projetées et (ii) de limiter les nuisances sonores qui pourraient être induites par des livraisons.

d. RRU – Titre I – Art. 10 « Éléments en saillie sur la façade à rue »

Le projet ne déroge pas sur ce point au RRU ; par contre il est en dérogation au RCU (Règlement général sur les bâtisses) d'Ixelles

L'article 21 du RCU prévoit que : « la profondeur des locaux d'habitation ... ne peut être supérieure au double de la hauteur sous plafond ».

Les locaux d'habitation respectent largement les normes minimales de superficie imposée par le RRU ainsi que les règles d'éclairage et de hauteur sous-plafond. Des profondeurs maximales du double de la hauteur sous plafond sont ici difficilement compatibles avec un espace intérieur aménageable ; le projet, tout en respectant les normes d'habitabilité du RRU, a souhaité offrir de beaux logements spacieux, sans respecter la contrainte précitée.

L'article 56 prévoit que les balcons doivent être établies à une hauteur de 3 mètres au moins au-dessus du trottoir. Un balcon du projet est établi à 2,82 mètres (rue Jouret).



La hauteur de 2,82 mètres est une hauteur plus élevée que la hauteur minimale imposée par le RRU (2,50 mètres). Il ne s'agit que d'une seule bretèche de 3,87 mètres de large situé au-dessus d'une entrée.

La longueur du développé de façade et le dénivelé de la rue sont à l'origine de cette dérogation. Supprimer ce balcon serait au détriment des conditions d'habitation du logement concerné. Surélever tout le bâtiment semble disproportionné pour supprimer cette dérogation et en engendrerait d'autres (hauteur des constructions).

J. Note technique

Une étude de concept énergétique a été réalisée par le bureau *VK architects+engineers®*.
Voir document « *note de concept HVAC* » en annexe

K. Rapport de calcul PEB

Voir document « *rapport d'encodage PEB_22.288 PEB BXL VK* » en annexe établi par *VK architects+engineers®*, représenté par *VK Engineering s.a.*

L. Rapport d'incidences

Le rapport d'incidences a été rédigé par le bureau d'études Olivier Chenu srl.
Voir également le document annexé à la demande de permis d'urbanisme.

M. Prévention incendie

Voir rapport réalisé par le bureau SECO en annexe

N. Avis du Maître Architecte (BMA)

Un dossier de demande d'avis du Maître Architecte a été introduit parallèlement à la demande de permis d'urbanisme – voir Annexe