

NOTE EXPLICATIVE



Rénovation et réaffectation de deux bâtiments en 5 logements et 1 espace commercial.

Demande de permis d'urbanisme

Une demande d'urbanisme pour la réaffectation d'ateliers et de bureaux en 5 unités résidentielles et 1 espace commercial.

Adresse:

Boulevard Emile Jacqmain 50-50A, Rue aux Fleurs 23-27,
1000 Bruxelles

Données cadastrales

La parcelle concernée :

12ème division - section 21812 - n° 21812N0872/00P002

Le propriétaire du bien est la Ville de Bruxelles, département Régie Foncière, Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles.

Maître d'ouvrage,

Régie Foncière de la Ville de Bruxelles

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles

Directeur général Olivier Verstraeten

Le dossier est suivi par Mme. Ludovica De Gaudenzi.

T: 02/279.32.01

Architecte

Déborah van der Linden

Date

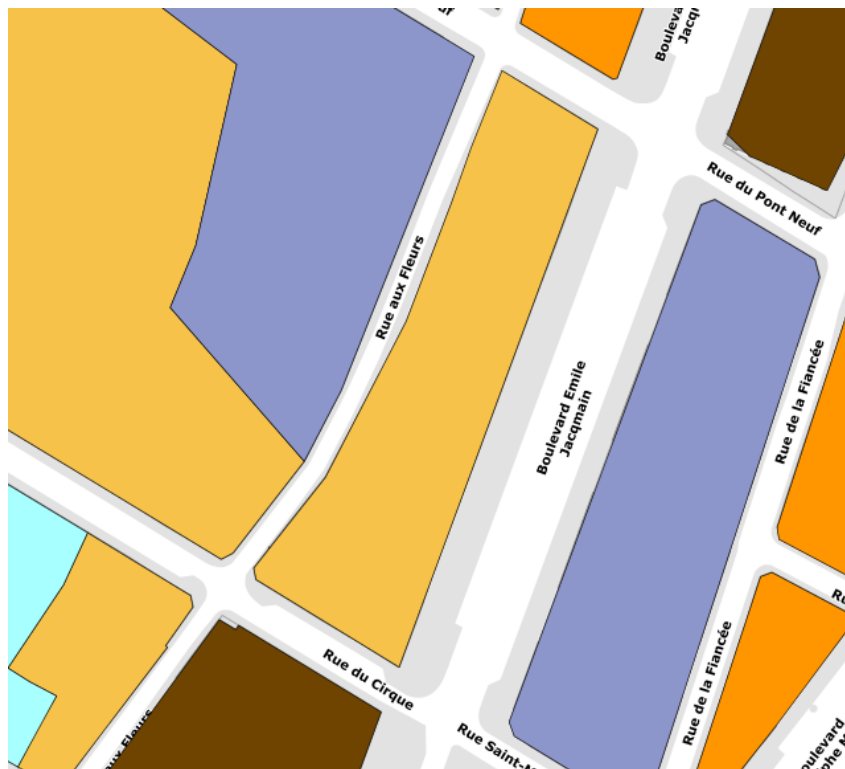
29/01/2025

Signatures

Bruxelles,

architecte,
Déborah van der Linden

maître d'ouvrage,
Régie Foncière de la Ville de Bruxelles
Olivier Verstraeten,
Chef de département



4. Patrimoine :

Les bâtiments ne font pas l'objet d'un arrêté de classement et ne sont pas situés dans le périmètre de protection d'un bien classé. La partie située boulevard Emile Jacqmain est reprise à l'inventaire architectural du patrimoine de la région de Bruxelles-Capitale (Irismonument) depuis août 2024 : « *imposant ensemble de quatre immeubles de rapport construits en style éclectique et appartenant à la série d'immeubles de type haussmannien élevés par l'entrepreneur J.-B. A. Mosnier en 1874-1878* »¹.

2. Introduction : contexte

Le site présente deux constructions distinctes :

- Un bâtiment plus élevé, de type haussmannien situé le long du boulevard Emile Jacqmain .
- Un bâtiment plus bas, situé rue aux Fleurs, relié à l'autre bâtiment.

L'objet de la demande concerne la réaffectation des espaces laissés vides suite au déménagement des services administratifs de la Ville de Bruxelles, à savoir, la partie rue aux Fleurs et le rez-de-chaussée ainsi que le 1^{er} étage du Boulevard Emile Jacqmain n°50, en 5 logements et un espace commercial.

La volonté du projet est de renforcer la fonction résidentielle en plein centre de Bruxelles (zone De Brouckère) et de s'inscrire dans la continuité des activités commerciales au rez-de-chaussée, dans une réflexion durable et circulaire par la rénovation (lourde) du bâti existant.

3. Historique des constructions

Le bâtiment Boulevard Emile Jacqmain, plus ancien et de style haussmannien, a été construit en 1874-1878. Il est situé le long du boulevard Emile Jacqmain et comporte 5 niveaux, destinés à des fonctions commerciales/bureaux au rez-de-chaussée et au logement pour les étages (38 logements)².

La construction des bâtiments rue aux Fleurs a fait l'objet d'un permis d'urbanisme octroyé le 18/1/1978. Originellement, ils ont été conçus comme ateliers et dépôt³.

Ces bâtiments appartiennent à la Régie Foncière qui en assure la gestion.

Pour ce qui est du n°50 Boulevard Emile Jacqmain, le rez-de-chaussée et le R+1 font l'objet de baux temporaires, afin de maintenir l'activité des lieux en attendant la rénovation. Le restant du bâtiment est occupé (commerces au rez-de-chaussée, logements aux étages).

Les bâtiments rue aux Fleurs (23-27) étaient affectés à des services de la Ville de Bruxelles, et sont aujourd'hui inoccupés en attendant le début des travaux.

Le garage du n°27A Rue aux Fleurs est loué à des tiers.

4. Situation existante

Affectation actuelle autorisée pour ce bâtiment : (permis n°183E/77 octroyé 18/1/1978)

Rue aux Fleurs n°23-27

- Rez-de-chaussée : dépôt
- R+1 : atelier

Rue aux Fleurs n°27A :

- Rez-de-chaussée : garage
- R+1 : atelier

¹ https://monument.heritage.brussels/fr/Bruxelles_Pentagone/Boulevard_Emile_Jacqmain/50/32416

² Les affectations citées dans cette note sont basées le permis n°183E/77 autorisé le 18/1/1978 (dernier permis en date).

³ Ibidem.

Boulevard Emile Jacqmain :

- Rez-de-chaussée : commerce
- R+1 : logements (+ bureau)

Fonctionnement

Rue aux Fleurs

La porte d'entrée située au n°27, fait office d'entrée principale et permet d'avoir accès à la cage d'escalier qui dessert l'ensemble du bâtiment. Les étages sont dédiés à la fonction d'atelier.

Les accès aux rez-de-chaussée des n°23 et 27A rue aux Fleurs se font par les portes de garage situées sur les façades à rue.

Le garage du n°27A communique via une porte intérieure avec un espace de dépôt de 30,5m², séparé du reste du bâtiment.

Le garage situé au n°23 permet l'accès, via un SAS, à un espace de dépôt relié à l'entrée principale (n°27).

Boulevard Emile Jacqmain

Côté Boulevard Emile Jacqmain, l'espace commercial situé au rez du n°50 dispose d'un accès individuel, le rez-de-chaussée est relié via un escalier interne à des bureaux situés au R+1, conformément au permis de 1977. Les logements disposent de deux entrées aux numéros 50A et 54A, permettant d'accéder à la circulation principale (escalier, ascenseur). Le R+1 du n°50 est également accessible via cette circulation.

Les deux volumes sont reliés au niveau du R+1 du bâtiment n°23 rue aux Fleurs et du R+1 du n°50A boulevard Emile Jacqmain. Le passage d'un volume à l'autre implique de franchir une différence de niveau de 1,55m. La partie implantée aux n°23-27 rue aux Fleurs est constituée d'une série de quatre volumes en briques brun foncé, en R+2, dont les toitures en pente sont revêtues d'ardoises gris foncé, avec un volume en intérieur d'îlot qui relie les volumes. L'expression architecturale s'apparente au résidentiel. Le gabarit de ce bâtiment est bien inférieur au contexte bâti environnant. Malgré l'apparence extérieure, les espaces intérieurs ont été conçus comme continus, sans cloisons de séparation entre les « blocs » bâtis pour y abriter des ateliers.

Les deux bâtiments partagent un jardin commun privatif en intérieur d'îlot, accessible depuis le rez-de-chaussée du bâtiment Boulevard Emile Jacqmain (via les circulations communes des logements et les commerces) via le volume de transition le long du mitoyen ou depuis une grille située le long de la rue aux Fleurs.

5. Situation projetée

Le projet vise

- la rénovation et réaffectation des bâtiments sis Rue aux Fleurs 23-27 en 3 maisons unifamiliales et un appartement en R+2, avec des entrées séparées à rue, ainsi que la création d'une entrée depuis la rue aux Fleurs vers l'espace de dépôt existant. Le garage du n°27A est conservé et ne fait pas partie de la demande de permis. L'annexe en « L » en intérieur d'îlot est reconvertie, au R+0, en annexe à la fonction commerciale située au rez-de-chaussée du n°50 Boulevard Emile Jacqmain (la connexion entre ces deux bâtiments serait rétablie au rez-de-chaussée).
- la rénovation et réaffectation du rez et du 1^{er} étage du n°50 Boulevard Emile Jacqmain 50 en commerce (+0 – conformément à l'affectation autorisée en 1977) et en logement (+1). L'escalier reliant cet espace à l'étage est démoli en vue de la réaffectation et rénovation des bureaux situés en R+1 en un appartement 3 chambres. Cet appartement sera accessible, comme le restant des logements, depuis le palier desservi par la circulation existante accessible depuis l'entrée du n°50A (escalier et ascenseur).

Les unités sont réparties comme suit :

- 2 maison unifamiliales 4 chambres,
- 2 maisons unifamiliales 3 chambres,
- 1 appartement 3 chambres,
- 1 garage (existant),
- 1 espace commercial (144,5m²),
- 1 espace de dépôt (existant)(69m²).

La surface commerciale en intérieur d'îlot n'occasionnera pas de nuisances pour les résidents dans la mesure où celle-ci est directement reliée par un passage intérieur au commerce situé Boulevard Emile Jacqmain. Aucun véhicule ou accès n'est nécessaire depuis le jardin partagé, ne causant donc aucun désagrément pour les habitants.

L'expression volumétrique des bâtiments côté rue aux Fleurs est préservée grâce à l'isolation par l'intérieur. La brique existante sera chaulée dans une couleur plus claire que l'existant (blanc cassé – beige) pour apporter plus de luminosité à la rue, et l'échelle réduite du projet soulignent le caractère résidentiel des bâtiments. L'intérieur d'îlot fortement verdurisé offre un cadre calme et agréable aux habitants.

Le but de cette intervention est de renforcer la fonction résidentielle dans le centre de Bruxelles, ainsi que le maintien de la mixité fonctionnelle. En effet, l'ajout de logements permettra d'augmenter l'attractivité de la rue aux Fleurs, qui est aujourd'hui une rue de passage secondaire bien qu'elle ait une position très centrale (proximité à la place de Brouckère, rue Neuve, etc.).

De plus, le projet présente des ambitions durables et circulaires élevées avec le maintien maximal des deux bâtiments existants, tout en assurant l'amélioration des techniques et de la PEB afin de garantir une habitabilité et un confort maximum pour les habitants.

Logements

Chacun logement dispose d'une entrée individuelle rue aux Fleurs ou via la circulation commune boulevard Emile Jacqmain.

Rue aux Fleurs, deux maisons disposent d'un garage pour petite voiture citadine, tandis qu'un rangement vélo est prévu pour la troisième maison. Chaque maison possèdera son propre numéro, affiché en façade, ainsi qu'une boîte aux lettres intégrée à la porte. Le système de parlophone/interphone seront situés au droit de la porte d'entrée. La porte, ainsi que les châssis, seront peints d'une couleur claire proche de celle de la façade (teinte « champagne »). Le logement situé au R+1 du n°27A, est un appartement accessible via un escalier métallique extérieur situé contre la façade du bâtiment. L'accès se fait dès lors depuis une porte située au droit de l'escalier. Le numéro, la boîte aux lettres, ainsi que le système d'interphone/parlophone de ce logement se trouvent au niveau de la porte grillagée donnant accès au jardin (cf. 'espaces extérieurs').

Des murs mitoyens seront recréés entre chaque logement en suivant la trame structurelle du bâti existant afin de permettre la scission en entités d'habitations indépendantes et répondre aux normes incendies, d'isolation et d'acoustique et répondre aux normes PEB actuelles et se conformer aux objectifs 2030. De nouvelles baies sont créées, dans le respect des ouvertures existantes. La composition des ouvertures de fenêtres est adaptée afin de respecter la disposition des pièces suite à la réaffectation des bâtiments, le principe d'ouvertures en bandeau horizontaux est respecté autant que possible et l'apparence à rue reste majoritairement inchangée. Le volume est légèrement revu en intérieur d'îlot avec une réhausse de toiture (chiens-assis) pour assurer une plus grande spatialité, ouvrir des vues latérales, et assurer un apport de lumière suffisant dans les espaces de vie des logements, conformément au RRU. Les châssis sont implantés à l'intérieur de la façade et font office de balcons pour les logements. Les ouvertures existantes sont agrandies afin d'offrir un apport lumineux suffisant dans les chambres, en accord avec les normes d'habitabilité. Les fenêtres de toit existantes sont remplacées par des modèles aux dimensions plus généreuses.

Le bâtiment Boulevard Emile Jacqmain 50A, au R+1, est aménagé en un appartement 3 chambres. Cette intervention demande une modification de l'affectation actuelle (bureau). Il s'agit d'une rénovation intérieure en accord avec les principes constructifs de l'existant et qui n'impacte pas la perception externe du bâti. Une dérogation est nécessaire au RRU vis-à-vis des surfaces nettes éclairantes.

Commerce

Le projet prévoit le réaménagement de l'espace commercial, situé au n°50 du boulevard Emile Jacqmain, et accessible depuis la rue. Celui-ci sera relié à l'annexe en « L » située en intérieur d'îlot (attaché aux bâtiments rue aux Fleurs, anciennement une salle de jeux collective suivant le PU de 1978). Cet espace additionnel est équipé d'une gaine pour hotte industrielle permettant l'aménagement éventuel d'une cuisine professionnelle.

Cela est conforme à l'affectation autorisée pour le rez-de-chaussée Boulevard Emile Jacqmain. L'espace commercial sera livré casco et présente une surface nette de 144,5 m². Il sera loué par la Régie Foncière de la Ville de Bruxelles.

Espace de dépôt

Le local situé au rez-de-chaussée des bâtiments rue aux Fleurs, annexé au garage du n°27A, maintiendra sa fonction de dépôt/atelier.

Une porte sera aménagée en façade afin de permettre l'accès direct depuis la rue à ces locaux (aujourd'hui, la localisation de la porte nécessite le passage par le garage au n°27A). Cela permet une plus grande flexibilité des espaces et la possibilité de louer le garage séparément. Le garage du n°27A ne fait pas partie de la demande de permis.

Espaces extérieurs

Le jardin extérieur est partagé par l'ensemble de l'îlot, celui-ci ne fait pas partie de la demande. Actuellement déjà largement végétalisé, il offre une qualité suffisante. Le jardin est privatisé grâce à un grillage. Une porte grillagée donne accès au jardin depuis la rue aux Fleurs. Le contrôle d'accès peut donc facilement être assuré. Le parlophone de l'appartement situé au R+1 du n°27A devra être installé au droit de cette porte.

Les logements rue aux Fleurs bénéficient de petits balcons privatifs d'une profondeur de 74 cm, insérés dans l'épaisseur de la façade isolée, situés en lien avec les espaces de séjour / salle à manger.

L'appartement Boulevard Emile Jacqmain ne possède pas d'espace privatif extérieur, tous comme une grande partie des logements de ce bâtiment.

Matérialité du projet

Rue aux Fleurs

La volonté principale du projet est de favoriser au maximum le maintien et la récupération de l'existant. Les choix conceptuels ont été réalisés de sorte à minimiser toutes les démolitions et ainsi maintenir le caractère particulier des bâtiments rue aux Fleurs.

Ainsi, les façades en briques existantes sont maintenues, préservant ainsi le caractère des bâtiments et l'esthétique globale de la façade (revêtement en briques, fenêtres en bandeaux horizontaux avec linteaux en briques sur chant), qui est conservée.

La rue aux Fleurs étant une rue de passage peu fréquentée, et au vu du gabarit des constructions (très inférieur à son contexte), le choix d'un chaulage de la façade en une tonalité plus claire que l'existant et vive (teinte beige à définir) a été fait. Cela permet d'assurer une certaine « luminosité ». Les châssis sont remplacés par des châssis en aluminium plus performants. Ceux-ci seront peints d'une couleur proche de celle de la façade (teinte « champagne »).

Les tuiles existantes ne pourront pas être récupérées suite aux travaux de rehausse/isolation de la toiture. Elles seront remplacées par des tuiles ondulées de couleur claire, proche de la façade. La volonté est de créer une unité visuelle pour les bâtiments Rue aux Fleurs, les

présentant comme un ensemble cohérent chromatiquement et apportant une plus-value à la rue.

Afin d'assurer le confort et d'atteindre les objectifs de confort et de durabilité, les bâtiments sont isolés par l'intérieur : les exigences PEB sont atteintes grâce à une combinaison d'isolant injecté dans la coulisse existante, et de blocs de chaux-chanvre placés contre la maçonnerie intérieure existante. Ce type d'isolant est biosourcé et vertueux pour l'environnement, et offre de bonnes propriétés isolantes et de régulation hygrométrique. Il sera recouvert d'un enduit permettant d'assurer une bonne performance du matériau : cet enduit sera d'une couleur proche de celle de la façade mais de quelques tonalités plus claire, afin de maximiser la luminosité à l'intérieur des logements mais de maintenir la cohérence des choix chromatiques dans les logements.

La façade de l'annexe en « L » est isolée de l'extérieur, avec une finition enduit de sur isolant assurant la transition avec les façades arrière enduites du bâtiment du boulevard Emile Jacqmain, également enduit.

Les briques issues de la démolition pourront être réutilisées in situ selon leur état. De manière générale, tous les éléments constructifs existants pouvant être réutilisés seront maintenus ou injectés dans le marché du réemploi autant que faire se peut. L'utilisation de matériaux non durables ou sans label est limitée autant que possible.

L'étude PEB a permis d'assurer les choix judicieux aussi bien des matériaux que des techniques employées.

Boulevard Emile Jacqmain

Le projet de rénovation/réaffectation au R+1 du n°50A Boulevard Emile Jacqmain consiste en une rénovation intérieure. En raison de la valeur patrimoniale du bâtiment, la façade de ce bâtiment reste inchangée. L'appartement n'est pas isolé, et les châssis existants ne nécessitent pas de remplacement dans la mesure où ils sont déjà performants. L'isolation de ce bâtiment pourra faire l'objet d'une réflexion globale ultérieure.