

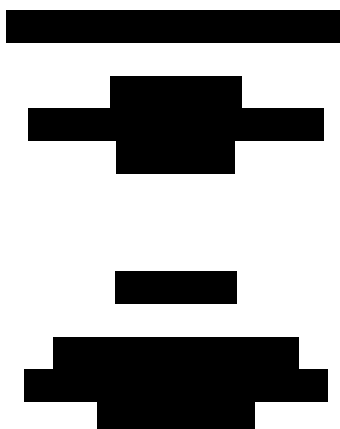
GLOBE VILLAGE CHAUSSEE D'ALSEMBERG, 993

1180 – Uccle

NOTE EXPLICATIVE Ind.B

23 Octobre 2025

Demande d'un permis d'urbanisme pour
la transformation d'un bâtiment de bureaux en 6 unités de logement



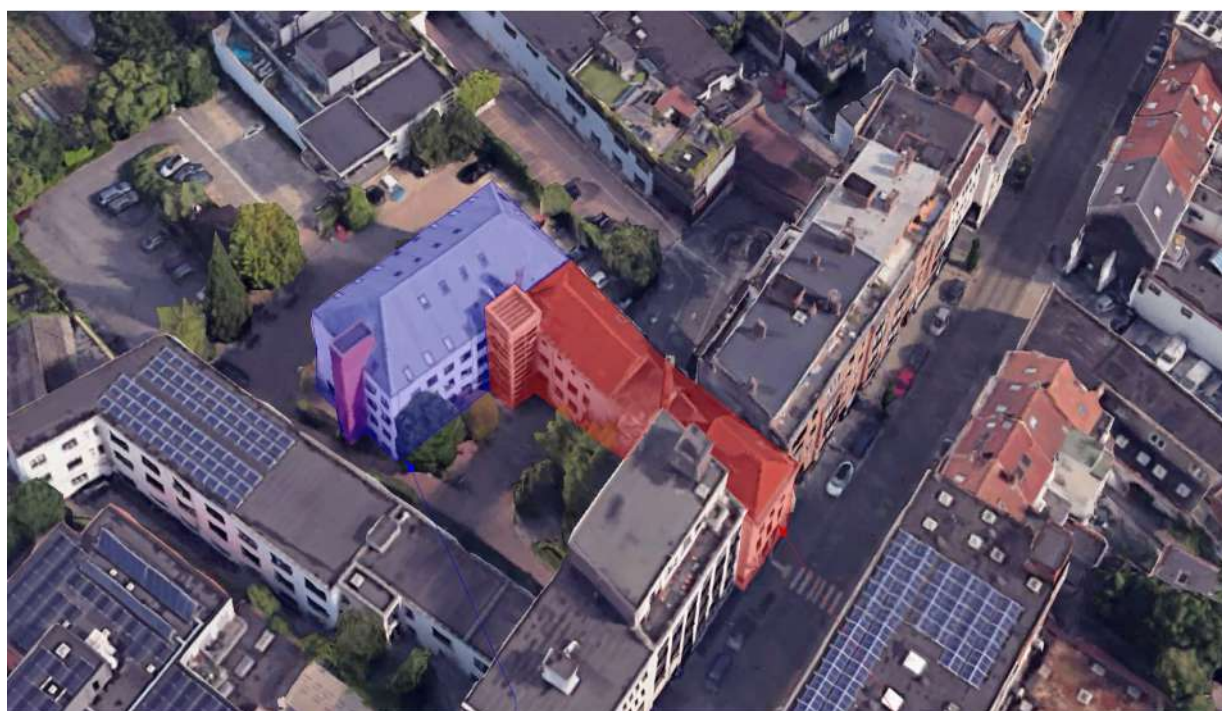
Note explicative accompagnant l'introduction d'un projet modificatif suite à la
commission de concertation du 9/04/25.

0. Situation du bien concerné :

Le bien se situe Chaussée d'Alseberg, 993 à Uccle et fait partie d'un ensemble immobilier aménagé en « centre d'entreprises » connu sous le nom de « Globe Village ». Il est repris plus précisément sur la parcelle cadastrale suivante : 6^{ème} division, section A, n°21616 (21616A0089/00R003). Cette parcelle regroupe deux bâtiments contigus. Le premier, sur lequel porte le projet de transformation (coloré en rouge ci-dessous), est implanté à front de rue et orienté perpendiculairement à la chaussée d'Alseberg. Le second (en bleu), implanté en cœur d'îlot, occupe l'espace central du site Globe Village.

Le bâtiment objet de la demande est affecté aux bureaux, il totalise une superficie de 907 mètres carrés hors-sol et il est de gabarit R+2 + toiture à versants. Il prend place sur une portion de la chaussée composée principalement d'immeubles de rapport, de maisons mitoyennes et de grands bâtiments de bureaux à toiture plate.

Il s'implante en mitoyenneté avec les immeubles voisins côté chaussée d'Alseberg de type R+4 à gauche et R+5 à droite. Le bien s'étend vers l'intérieur d'îlot jusqu'à un bâtiment perpendiculaire dont il est le seul mitoyen. Ce bâtiment perpendiculaire en intérieur d'îlot ne fait pas partie de la présente demande de permis d'urbanisme et disposera de son propre numéro de police.



Non concerné par le présent projet :
bureaux - affectation conservée.

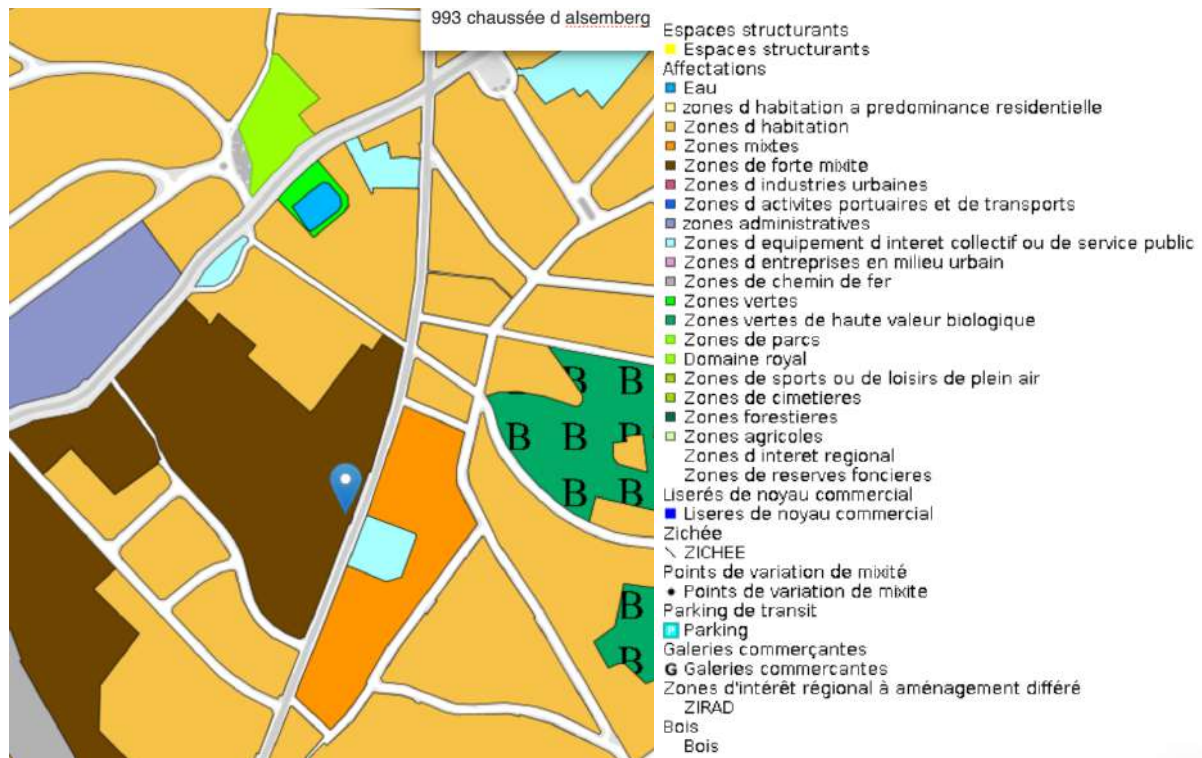
Zone concernée par la présente
demande de permis d'urbanisme :
anciens bureaux transformés en
logements.

L'accès aux différents niveaux du bâtiment 993 est actuellement permis via la cage d'escalier en intérieur d'îlot qui est commune avec le bâtiment mitoyen en fond de parcelle. L'intérieur d'îlot et la cage d'escalier commune sont accessibles depuis la rue par deux porches couverts à gauche et à droite du bien. Un accès au sous-sol est également permis via le porche de droite. Ce porche donne également sur un ancien monte-charge condamné qui desservait les niveaux à rue.



D'après le PRAS (Plan Régional d'Affectation du Sol), le bâtiment dont il est question pour cette demande de permis d'urbanisme se situe dans :

- Une zone de forte mixité
- Une Zone de Revitalisation Urbaine (ZRU)



0.1 Zone de forte mixité

Voici ce qui est repris sur la plateforme de perspective.brussels concernant les zone de forte mixité :

« 4. Zones de forte mixité

4.1. Ces zones sont affectées aux logements, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux bureaux et aux activités productives. La superficie de plancher de l'ensemble des fonctions autres que le logement ne dépasse pas, par immeuble, 1.500 m² dans lesquels les bureaux ne peuvent dépasser 1.000 m².»

- ➔ Le site en question n'abrite plus d'activités productives depuis de longues années et accueille de nouvelles habitations qui s'implantent aux alentours. Le projet s'inscrit dans les prescriptions de ladite zone en transformant un bâtiment de bureaux existant sous-utilisé en 6 unités de logement. L'intérieur d'îlot, calme, relativement vert et agréable, est propice à cette affectation.

0.2 La Zone de Revitalisation Urbaine (ZRU)

« La Zone de Revitalisation Urbaine (ZRU) rassemble des quartiers en difficulté où le secteur public renforce ses investissements. Cette zone a été déterminée par la Région de Bruxelles-Capitale en vue d'améliorer la qualité de vie et l'insertion socio-économique des habitants, et de créer une nouvelle dynamique de développement de l'économie locale. Le périmètre de cette zone a été actualisé en 2020.»

- ➔ La transformation de cet immeuble de bureaux en logements augmente l'offre de logements et rend le quartier et l'intérieur d'îlot plus mixtes. Elle pourrait contribuer à revitaliser l'activité locale et renforcer son attractivité en attirant de nouveaux commerces et services de proximité, améliorer la cohésion sociale et redynamiser le quartier en transformant ces espaces de bureaux peu utilisés en des logements de 2 à 4

chambres pouvant accueillir des personnes seules ou des familles, souvent plus impliquées dans la vie de quartier que des entreprises.

0.3. Zone de monument classé et inventaire du patrimoine architectural

Le bâtiment numéro 993 faisant l'objet de la présente demande de permis n'est pas repris dans une zone de monument classé.

Il figure par contre dans l'inventaire du patrimoine architectural depuis août 2024 sous le nom de « Ancienne brasserie de l'Ange ». L'inventaire souligne le style éclectique du bâtiment et l'intérêt artistique, esthétique, historique et urbanistique du bien.

0.4. Zone inondable



Le projet ne se situe pas dans une zone d'aléas inondables. Le sous-sol est réservé à des espaces techniques et de stockage pour garantir la parfaite salubrité des espaces de vie aux niveaux supérieurs.

1. Aspect historique

Le bâtiment est une ancienne brasserie, initialement connue sous le nom de brasserie de l'Ange, plus tard Brasserie Van Haelen. Construit en 1898 par Émile Van Haelen et son épouse Henriette Coche, qui en étaient alors les propriétaires, ce bâtiment remplaçait ou modernisait des installations plus anciennes associées à l'activité brassicole sur ce terrain, qui remontaient au moins au milieu du XIX^e siècle.

Comme le montrent les photos Bruciel ci-dessous, la brasserie de l'Ange s'insérait à l'époque dans un environnement bien moins dense et moins urbain :



1953

La brasserie n'a pas résisté à la restructuration de l'industrie brassicole d'après-guerre et a cessé ses activités dans les années 1960. Elle fut liquidée en 1959 avant d'être reprise brièvement par une autre entreprise, puis vendue à une boulangerie industrielle vers 1970.

Transformée en bureaux au cours des années 1980, elle a été rachetée par les propriétaires actuels en 1989 avant d'être rénovée au début des années 2000 dans le cadre du projet « Globe Village ». Lors de cette réhabilitation, l'ensemble du site très minéralisé a été fortement déconstruit et planté pour créer le bel aménagement extérieur verdurisé, agréable et structuré que l'on retrouve aujourd'hui.

Une des forces du projet Globe Village a été de redonner un souffle et air de fraîcheur à cet îlot grâce au projet paysager, tout en mettant en valeur le caractère et le style industriel des bâtiments existants.

Le bâtiment arrière qui occupe une place centrale dans le projet Globe Village a été entièrement rénové afin de rendre les bureaux adaptés aux nouveaux besoins de l'époque. Le bâtiment avant, quant à lui, plus étroit et finalement peu adapté à une affectation de bureau, n'a bénéficié que d'une légère rénovation et manque d'attraits et de qualités spatiales pour retenir et attirer les entreprises aujourd'hui.

Le permis relatif aux travaux mentionnés, remis en 2001, est repris au point « 2. Situation existante de droit » ainsi que dans les documents graphiques (planches P02 à P04).

Le bâtiment conserve ses caractéristiques de style industriel telles que des façades en briques apparentes et des grandes fenêtres typiques des constructions industrielles de cette époque. La façade à rue en briques et les éléments en ferronneries ont entre-temps été peints en blanc, avec un soubassement peint en gris.

La maison attenante à la brasserie, construite parallèlement à celle-ci par les propriétaires de l'époque, a été démolie entre les années 70 et 90.



1968



1968



1968

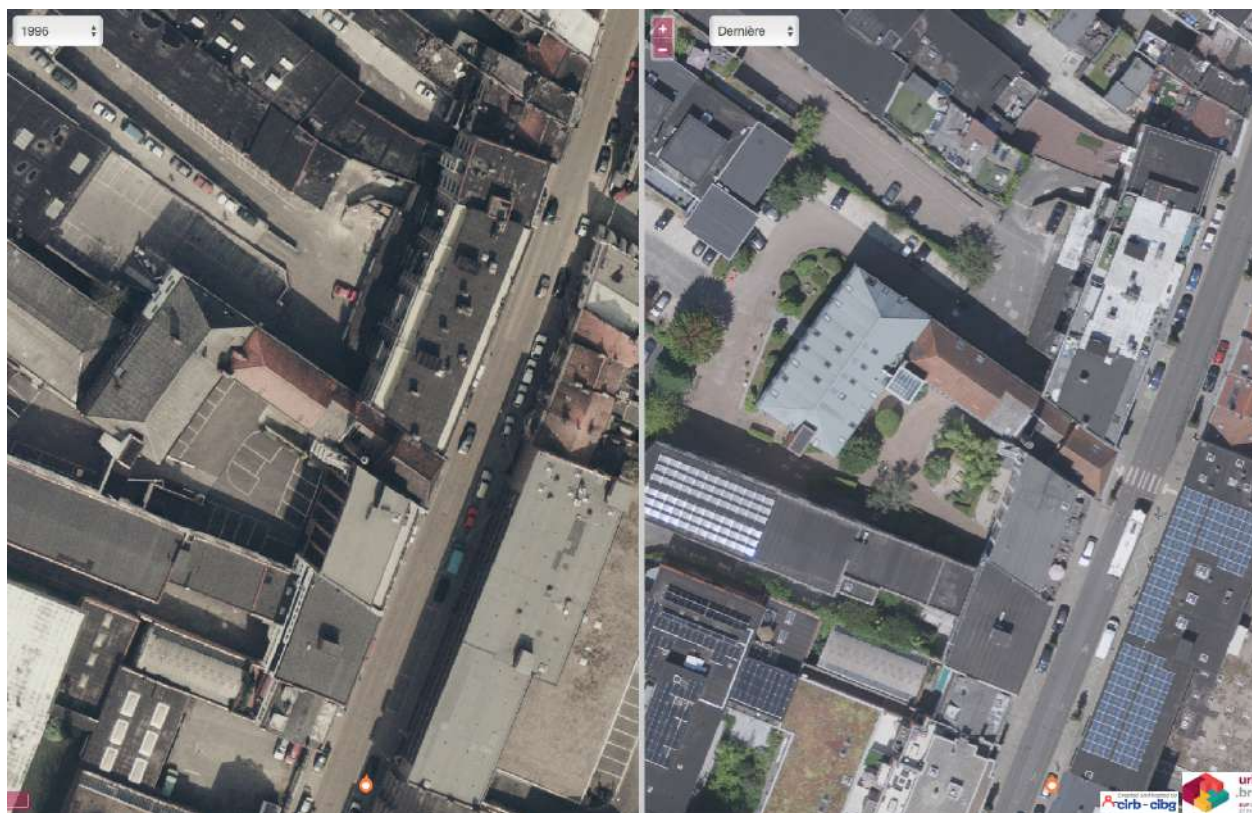


1968



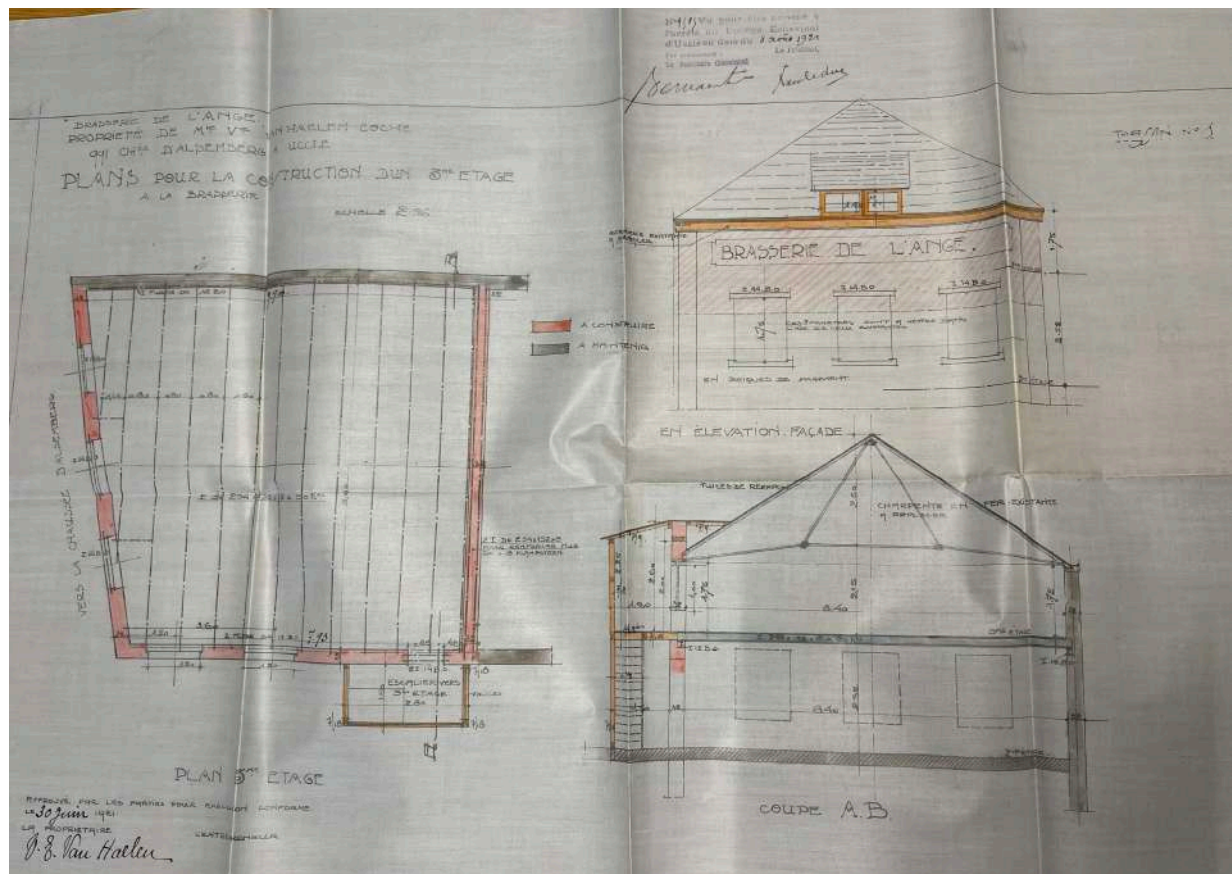
1971

L'intérieur d'îlot a été dédensifié et verdurisé après l'acceptation d'un permis d'urbanisme en 2001, remis par les propriétaires actuels. Il présentait en effet des sols imperméables et un bâtiment supplémentaire en 1996.



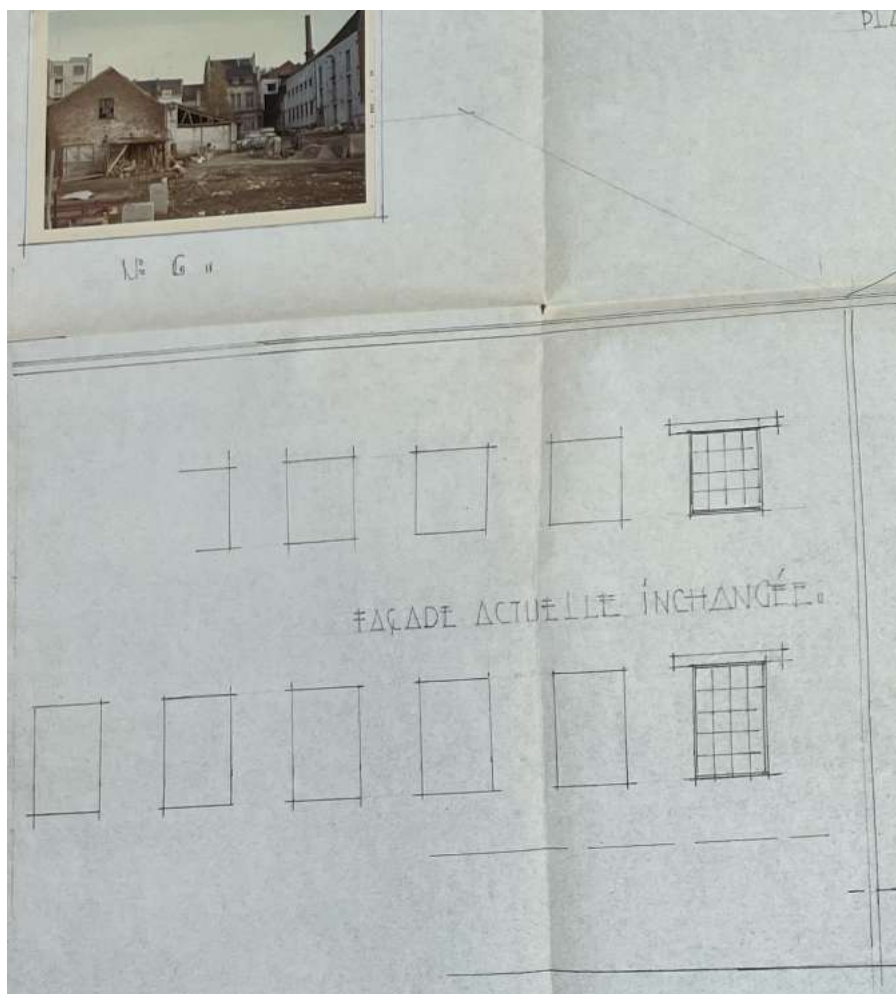
2. Situation existante de droit

Nous ne disposons pas des plans d'archives de la construction en 1898. Les plans les plus anciens dont nous disposons sont ceux d'un permis d'urbanisme en 1921 pour surélever le bâtiment à rue d'un étage sous les combles (de R+2 à R+2 + combles). Ce permis est le seul document sur lequel une partie de la façade à rue est dessinée :



Permis d'urbanisme de 1921

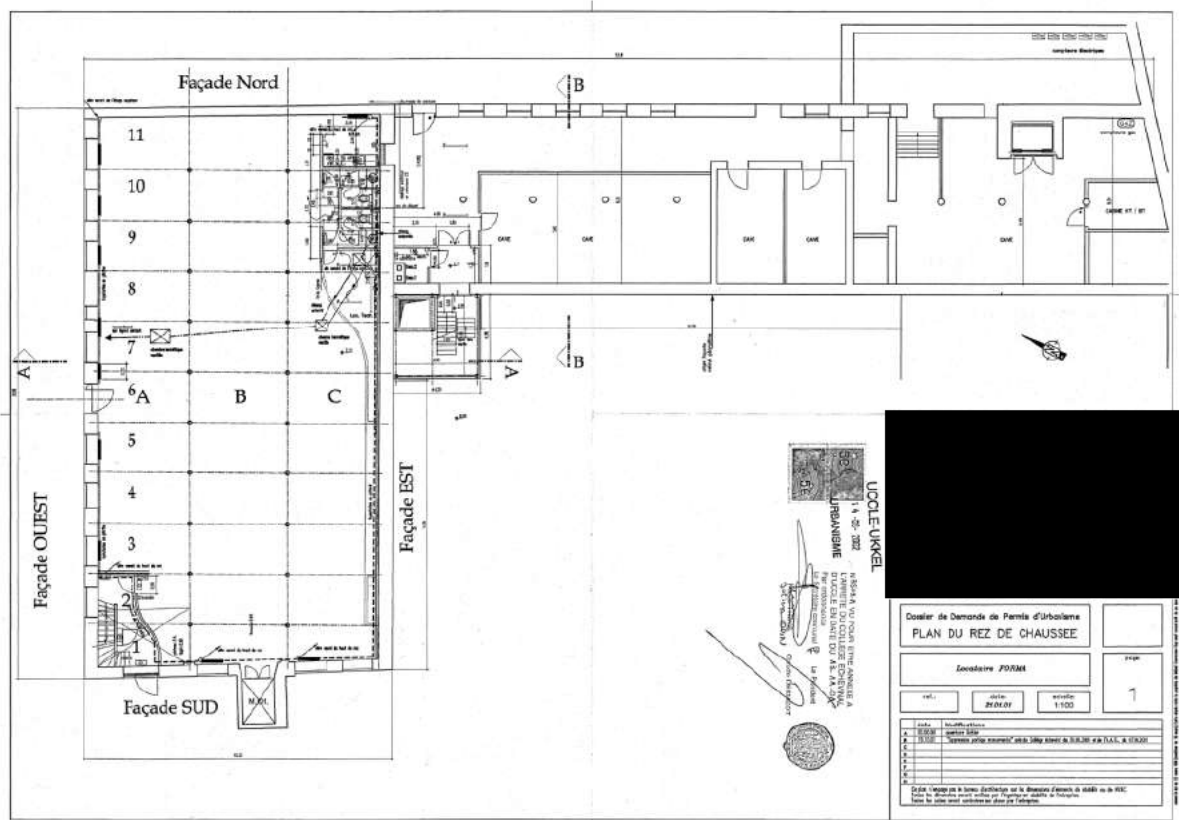
Un permis a été remis en 1969 pour le bâtiment mitoyen en cœur d'îlot ne faisant pas l'objet de la présente demande de permis :



Suite à la consultation des plans d'archives, la façade avant complète et la division de ses châssis ne figurent dans aucun des permis d'urbanisme. Une photo de 1969 montre cependant la division et la teinte en bois naturel des châssis de l'époque, probablement d'origine :



En 2001, un permis d'urbanisme est remis par les propriétaires actuels. Celui-ci porte sur la rénovation du bâtiment de bureaux et de ses façades, ainsi que sur le bâtiment de bureaux voisin qui ne fait pas partie de la présente demande. Conscients de la valeur patrimoniale du bâtiment, les propriétaires réalisent une rénovation visant à préserver le bâti existant tout en les adaptant les bureaux afin de les rendre fonctionnels et conformes suivant les normes de l'époque :



Rez-de-chaussée du permis d'urbanisme de 2001

Seule la façade sud fait l'objet de ce dernier permis d'urbanisme, avec le remplacement des châssis existants par des châssis plus performants thermiquement :



Ce permis a notamment permis de reverduriser l'intérieur d'îlot qui était auparavant entièrement minéralisé. Cet espace devient un espace partagé plus perméable et végétalisé, grâce à la plantation de plusieurs espèces d'arbres et de plantes.



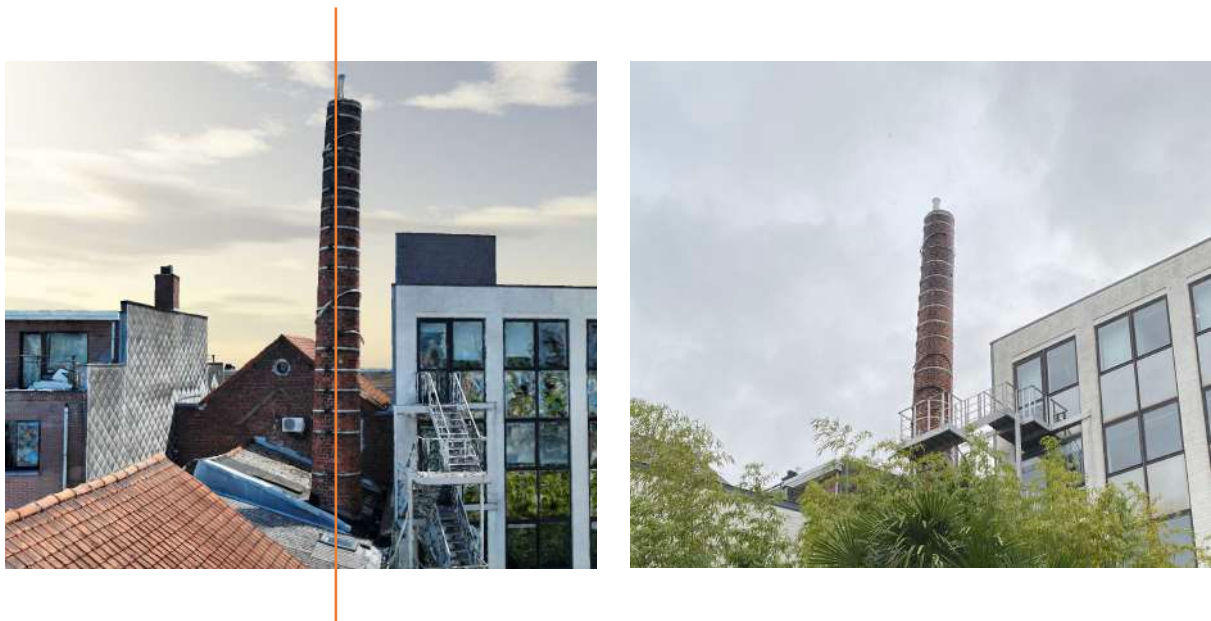
3. Situation existante de fait :

Le bâtiment 993 n'a plus subi de travaux ni de changement d'affectation depuis le dernier permis d'urbanisme remis en 2001. Il accueille actuellement des plateaux de bureaux sous-exploités qui peinent à attirer des entreprises car la disposition du bâtiment ne se prête pas aux besoins actuels. La rénovation réalisée à l'époque se concentrait principalement sur le second bâtiment en cœur d'îlot, qui ne fait par conséquent pas l'objet de la présente demande.

La situation actuelle, pré existante au projet proposé dans cette note, présente certaines différences avec les permis d'urbanisme remis précédemment ou avec le bâtiment d'origine constaté sur les photos des années 60. En effet, bien que nous ne possédions pas de plans d'archives nous informant de la division et de la couleur d'origine des châssis pour la façade avant, une photo datant de 1969 (cfr plus haut - point 2 de la présente note) montre que les châssis de l'époque du R+1 et du R+2 en bois naturel (ou de teinte brune) présentaient une division légèrement différente qui a été simplifiée dans le dessin des châssis actuels. Ceux-ci sont actuellement en bois peint dans la teinte gris anthracite. La façade en briques, actuellement peinte en blanc à l'exception de son soubassement gris anthracite présentait probablement à l'origine des briques apparentes de teinte brune / rouge. La façade nord présente quant à elle des châssis gris anthracite plus récents qui n'ont pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme et ne respectent pas la division d'origine.

La grande cheminée existante en briques, vestige du passé industriel du site, présente une inclinaison importante, probablement lié à un déséquilibre structurel préoccupant. Les joints fortement dégradés et les cerclages débridés affaiblissent encore davantage le corps de la cheminée, déjà fragilisé.

Attachés à sa préservation, nous avons réévalué la possibilité de maintenir la cheminée, en concertation avec le bureau de stabilité. Les adaptations apportées au projet, combinées à la mise en place d'un dispositif de stabilisation important, devraient permettre de la conserver et d'éviter une aggravation de l'inclinaison. Des travaux de réfection des joints et des cerclages devront également être réalisés afin d'assurer la pérennité de l'ouvrage.





4. Objet de la demande :

Le projet ne concerne que l'un des deux bâtiments de la parcelle, celui en cœur d'îlot n'étant pas modifié.

Il a pour ambition de rénover en profondeur et de transformer cet ensemble de bureaux en 6 unités de logement d'une belle qualité d'habitabilité, favorisant une plus grande mixité au sein de l'intérieur d'îlot sans accroître la densité. Le réaménagement de l'ensemble a été pensé dans le respect strict du bâtiment patrimonial. Les logements proposés présentent des typologies différentes :

- 4 appartements 2 chambres
- 1 appartement 3 chambres
- 1 appartement 4 chambres

Le bâtiment est divisé en deux parties : la première, située côté chaussée d'Alseberg, jouira d'un accès direct via le porche côté mitoyen droit (numéro 985). Pour ce faire, un hall commun est créé au même niveau que la rue côté porche afin de desservir les 3 appartements de la partie avant. Il a été implanté perpendiculairement au bâtiment et au centre des futurs appartements afin de regrouper un noyau de service dans la partie la moins éclairée des logements. La deuxième partie du bâtiment, côté intérieur d'îlot, partage la même cage d'escalier que le bâtiment mitoyen de bureaux et compte 3 appartements. Cette cage d'escalier existante, à l'articulation entre le projet et le bâtiment mitoyen en cœur d'îlot, est accessible via les deux porches extérieurs communs situés côté rue à gauche et à droite du projet, qui constituent deux servitudes de passage. Le sous-sol est accessible depuis les deux accès précités et présente des locaux communs, les locaux techniques et les caves des appartements.

Tous les logements bénéficient d'un espace extérieur privatif confortable grâce à la création de terrasses ou de loggias sur la façade exposée sud qui donne sur l'intérieur d'îlot. Ces loggias prennent place derrière la façade d'origine qui est conservée afin de respecter l'aspect patrimonial du bâtiment.

Le projet profite de l'intérieur d'îlot qui est en copropriété et offre des espaces extérieurs partagés et végétalisés.

La division du bâtiment dont il est question, de 1100 mètres carrés bruts hors sous-sol, se composera comme suit :

- Sous-sol :
Rangement vélos, caves des appartements, locaux compteurs, cabine haute tension, local entretien, local poubelles commun, citerne de 8 000 litres et citerne de temporisation de 17,5m³/h.

- Rez-de-chaussée :

Partie avant côté chaussée :

Au rez-de-chaussée, un hall commun est créé au même niveau que la rue grâce à l'adaptation du plancher. Une cage d'escalier commune dessert les différents niveaux.

Un premier appartement 3 chambres de 160,8 m² bruts (appartement n°1) est accessible depuis le premier palier de la cage d'escalier commune. Celle-ci, ainsi que les différents espaces de service, se concentrent au centre des appartements afin de libérer les autres zones des logements, d'offrir des espaces de vie ouverts dépourvus de cloisons et de mettre en valeur la structure et le caractère industriel du bâtiment existant.

Cet appartement de 2 grandes chambres profite également d'un bureau et jouira d'une terrasse extérieure du côté de l'intérieur d'îlot.

Partie arrière côté intérieur d'îlot :

L'accès à un appartement 2 chambres (appartement n°2), côté intérieur d'îlot, est permis depuis la cage d'escalier partagée avec le bâtiment mitoyen de bureaux. Cet appartement présente 142,4 m² bruts. Il profite également d'un espace extérieur grâce à l'intégration de loggias rentrantes sur la façade sud, dans le respect de la typologie du bâtiment. Ces loggias permettent la conservation des baies mais également des corniches existantes.

- 1^{er} étage :

Le plan du premier étage respecte la même logique d'aménagement qu'au rez-de-chaussée, mettant en valeur la structure et le caractère industriel du bâtiment existant, aussi bien pour les colonnes que pour les voussettes ou autres éléments historiques. Le noyau technique central libère les murs de façade et décroïssonne les espaces suivant un aménagement de type « loft ».

Les deux appartements de cette étage présentent une surface de 142,9 m² bruts côté avant (appartement n°3), et 142,6 m² bruts côté intérieur d'îlot (appartement n°4). Ils comptent deux chambres. Les terrasses créées profitent de vues sur l'intérieur d'îlot.

- 2^{ème} et 3^{ème} étage :

Partie avant côté chaussée :

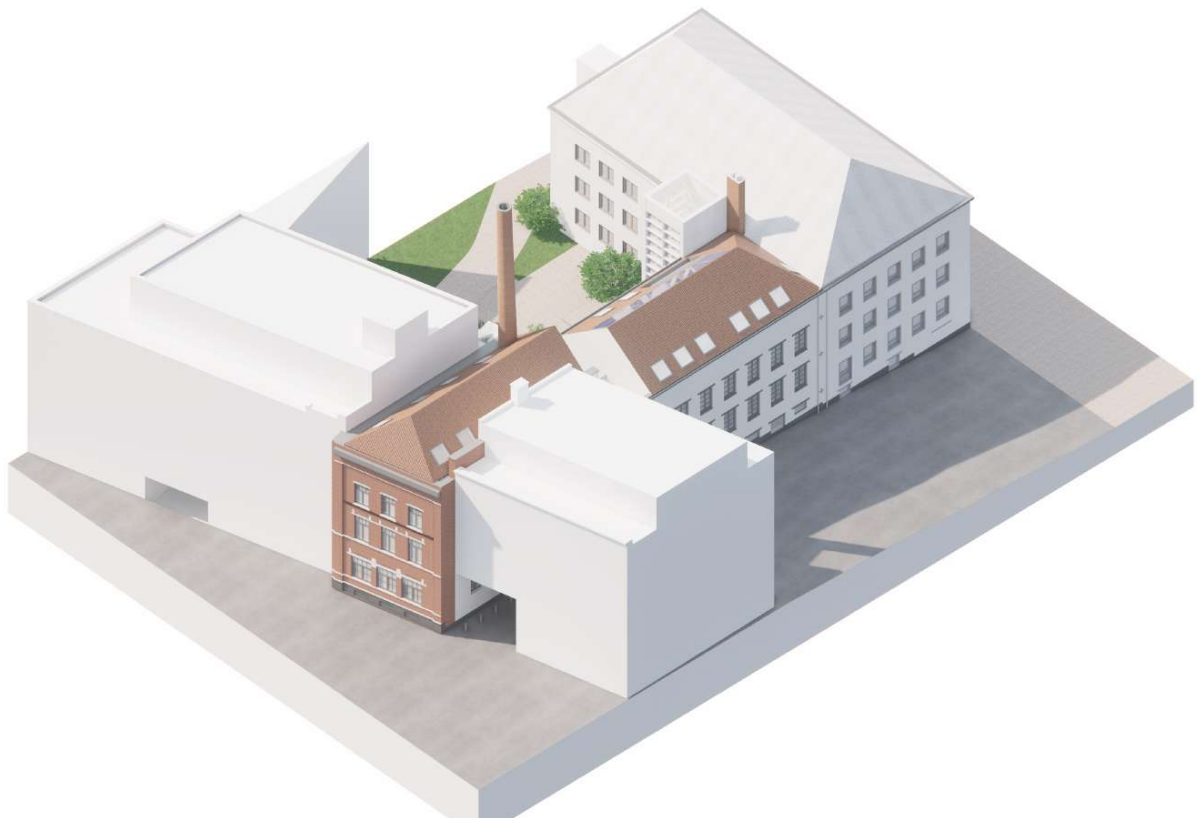
Un duplex 4 chambres de 293,16 m2 bruts (appartement n°5) s'organise sur les deux derniers étages. Ses espaces de vie prennent place au niveau inférieur, tandis que les chambres sont aménagées sous la toiture. Il profite d'un espace extérieur au 2^{ème} étage.

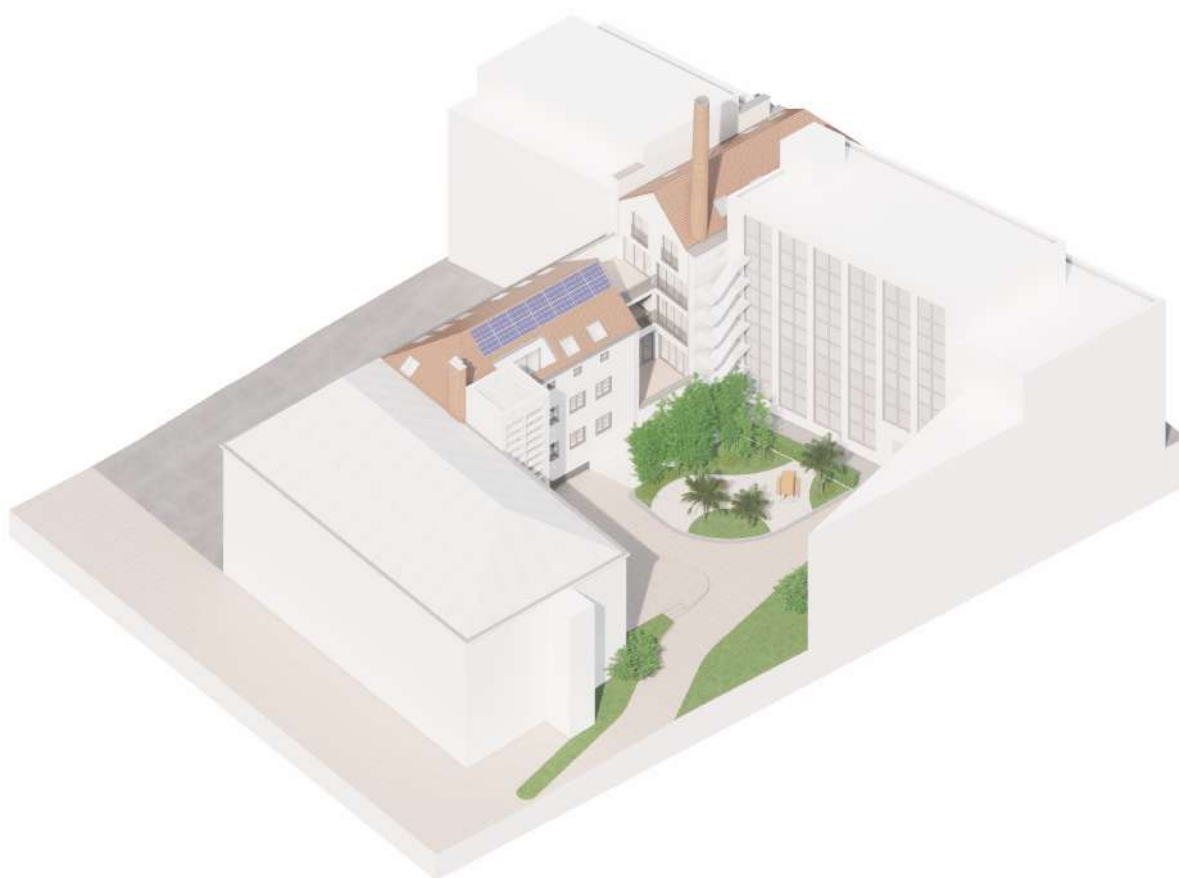
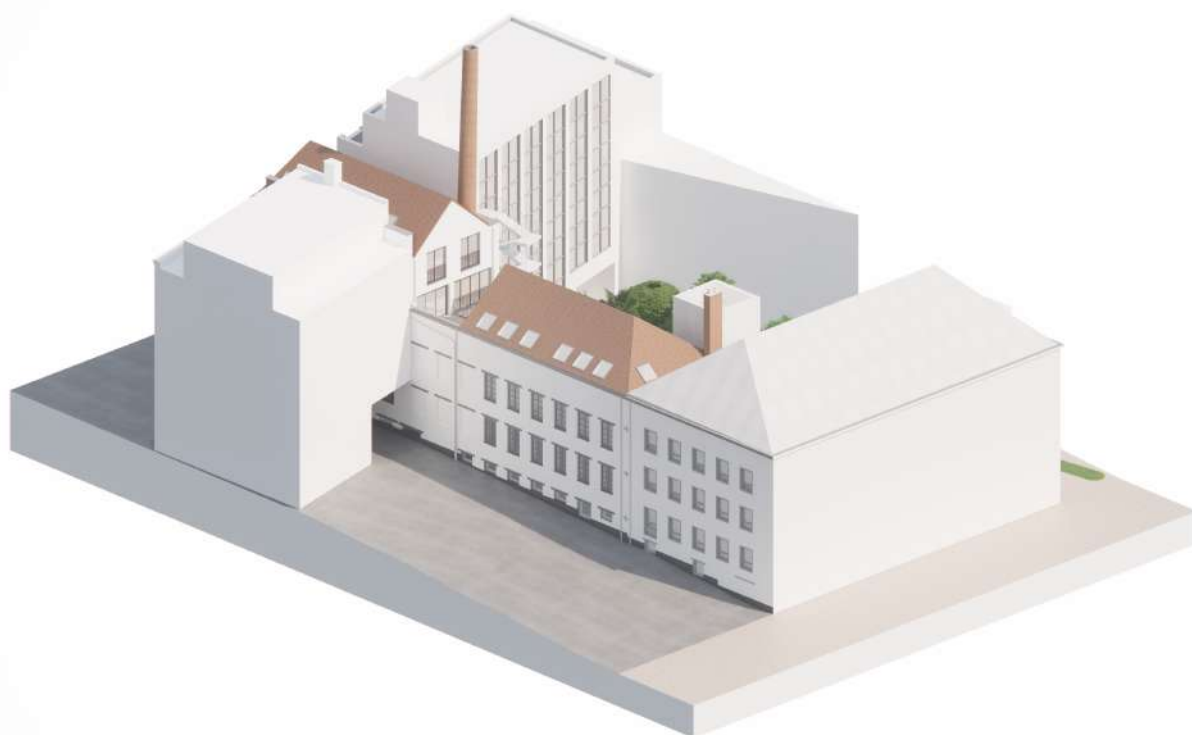
Partie arrière côté intérieur d'îlot :

Côté intérieur d'îlot, un appartement 2 chambres de 145,3 m2 bruts (appartement n°6) bénéficie également d'une loggia extérieure au deuxième étage. Cet appartement, situé sous la toiture, profite d'une hauteur généreuse sous la charpente d'origine en bois et d'un apport de lumière supplémentaire grâce aux fenêtres de toit.

Cette demande de permis intègre les éventuelles nécessités de remplacement des éléments structurels détériorés mis à jour lors des travaux.

5. Description détaillée





Dans son ensemble, le projet propose d'adapter habilement cet immeuble de bureaux à sa nouvelle affectation tout en le mettant en conformité avec les normes actuelles, sans pour autant dénaturer

l'aspect et le caractère du bâtiment d'origine. Les toitures à versant sont conservées afin de respecter la typologie architecturale initiale. Une isolation par l'intérieur est mise en place afin de conserver l'aspect extérieur des façades en briques. Le bâtiment, de par son passé industriel, ne présente que quelques éléments de petit patrimoine intérieur tels que les colonnes métalliques ou la charpente en bois de la partie arrière du bâtiment qui sont conservés et mis en valeur dans le projet. Cependant, il ne présente ni revêtement de sol remarquable, ni cheminées intérieures ou décors d'origine comme cela peut être le cas dans les maisons bruxelloises de l'époque.

En plan, le bâtiment s'organise sur des plateaux libres et ouverts avec des espaces de service en son centre. Le bâtiment, d'une largeur de 9 mètres et d'une longueur de 39m s'étend depuis la rue jusqu'à l'intérieur d'îlot. L'accès à tous les étages est permis actuellement par la cage d'escalier commune située à l'articulation avec le bâtiment mitoyen de bureau en intérieur d'îlot. Notre projet conserve cet accès afin de desservir la partie arrière du bâtiment et prévoit une deuxième entrée côté rue, grâce à la création d'un nouveau plancher au même niveau que le porche couvert situé à droite de la façade.

Au rez-de-chaussée, une nouvelle porte d'entrée vitrée sur la façade nord permet d'accéder au premier hall commun depuis le porche extérieur situé à droite du projet. Ce hall donne accès à une cage d'escalier séparée desservant les étages, ainsi qu'à un escalier desservant le sous-sol. Ce dernier couvre la même surface que le rez-de-chaussée. Dans l'esprit du plan « Good Move », porté par la région bruxelloise et par la commune d'Uccle, nous réservons une partie du sous-sol à l'aménagement d'un grand local vélos pour inciter les habitants de l'immeuble à privilégier la mobilité douce. Une vingtaine de vélos prennent également place en intérieur d'îlot, totalisant 43 emplacements vélos pour les 6 appartements du projet (25 emplacements extérieurs et 18 intérieurs). Chaque logement disposera d'une belle cave de rangement privative pouvant servir d'espace de stockage ou éventuellement accueillir leur buanderie individuelle / des vélos / trottinettes supplémentaires. En complément, le sous-sol reprend les compteurs communs, une cabine haute tension préexistante ainsi qu'un local poubelles et d'entretien. Le plancher du hall commun au rez-de-chaussée ayant été réalisé au même niveau que la rue, un vide technique est aménagé sous celui-ci au sous-sol en raison de la faible hauteur sous plafond à cet endroit. L'implantation d'une citerne de temporisation profite de ce vide technique et permet, avec la citerne de 8 000 litres implantées en sous-sol également, la récupération des eaux de pluie pour le projet.

Le premier appartement du projet (appartement n°1 dans les plans), d'une superficie de 160,8 m² bruts, est accessible depuis le premier palier de la cage d'escalier commune située côté façade avant. En effet, le plancher d'origine du rez-de-chaussée se trouve à une hauteur plus élevée que le hall commun créé au même niveau que le trottoir. Il compte 3 chambres qui prennent place côté façade avant car la hauteur de fenêtre sur cette façade, à plus de 1,6m de hauteur du trottoir, permet d'éviter des vues directes par rapport au logement et une mise à distance de l'espace public. L'appartement ne présente pas de faux-plafonds afin de laisser apparentes les voussettes en briques du plafond. Le noyau technique, situé au centre de l'appartement, reprend un local technique / buanderie, une toilette séparée ainsi qu'une salle de douche. Les espaces de vie, de taille généreuse, ainsi que le bureau attenant, donnent sur le patio côté intérieur d'îlot qui est exposée sud-ouest. Ce patio permet un apport important de lumière naturelle et profite du calme de l'intérieur d'îlot. De manière générale, tous les logements profitent de plusieurs orientations.

Le deuxième appartement au rez-de-chaussée (appartement n°2), de 142,4 m² bruts, se situe dans la partie arrière du projet, en intérieur d'îlot. L'accès à celui-ci est permis grâce à la cage de circulation existante vitrée située en intérieur d'îlot qui est en commun avec le bâtiment voisin. Cet appartement 2 chambres présente un hall d'entrée desservant un local technique / buanderie, une toilette séparée et les espaces de vie. Comme dans les autres logements du projet, le grand séjour ouvert valorise les colonnes existantes, témoins de la structure d'origine, et profite de plusieurs orientations. Il donne

accès à une loggia, orientée sud. Toutes les baies d'origine sont conservées, dans un souci de respect du patrimoine.

Le noyau technique central comprend une salle de bain pour les deux chambres respectivement de 20 mètres carrés et 17 mètres carrés. Son plafond est réalisé plus bas que le plafond de l'appartement, de manière indépendante de la structure existante, afin que les voussettes au-dessus de celui-ci soient visibles depuis les espaces de chambre. La première chambre, d'une surface nette de 20,5 mètres carrés, présente une surface nette éclairante légèrement en deçà de ce qui est requis par le RRU (titre 2 article 10 éclairage naturel). Cette dérogation est demandée afin de conserver la fenestration existante en façade.

Deux appartement de même typologie et de surface similaire prennent place à l'étage supérieur (appartement n°3 et 4), au R+1. L'appartement côté façade avant profite de larges fenêtres qui donnent sur une terrasse de surface généreuse. Cet appartement comptabilise deux chambres. Tout comme à l'étage inférieur, l'espace de vie de l'appartement côté intérieur d'îlot bénéficie d'une double orientation grâce aux fenêtres de la façade nord et de la façade sud.

Au deuxième et au troisième étage se trouve un duplex 4 chambres de 293 mètres carrés bruts côté chaussée d'Alseberg (appartement n°5). Les espaces de vie prennent place au niveau inférieur du duplex. Les fenêtres de la cuisine et de la salle à manger permettent des vues sur le patio et sur la végétation. Ces espaces profitent d'une vaste terrasse exposée à l'ouest qui contribuera à améliorer la qualité de vie des futurs habitants, tandis que le salon prend place côté façade avant. Les pièces de service sont aménagées dans la partie centrale de l'appartement. Les espaces de nuit se situent au dernier étage, et profitent d'une belle hauteur sous la toiture à versant. Les 4 chambres partagent 3 salles d'eau, situées au centre de l'appartement. Des fenêtres de toit permettent un apport de lumière suffisant.

Côté intérieur d'îlot, au deuxième étage, le dernier appartement, de 145,3 mètres carrés bruts et 2 chambres, prend place sous la toiture à versant en tuiles rouge (appartement n°6). La conservation de la typologie du bâtiment existant à versant permet de profiter d'une hauteur généreuse et de la charpente en bois existante qui reste apparente. Des fenêtres de toit sont proposées dans la toiture à versant afin de bénéficier d'un apport supplémentaire de lumière naturelle dans les chambres. Quelques marches sont créées dans une des chambres de ce logement afin de permettre l'évacuation SIAMU en cas d'incendie par la fenêtre de toiture. En effet, cet appartement ne bénéficiant pas de fenêtre sur la façade nord comme les étages inférieur, l'évacuation se fera au moyen des échelles du service incendie en toiture.

La terrasse extérieure, creusée dans la toiture, bénéficie d'une belle orientation sud-ouest.

Chaque logement bénéficie d'une buanderie faisant office de local technique afin d'accueillir les machines à laver, les machines de ventilation simple-flux et les chaudières individuels des logements. Le choix des techniques est explicité plus bas au point 7. Techniques.

En complément aux emplacements vélos prévus au sous-sol et en intérieur d'îlot, 16 emplacements pour les voitures sont présents sur la parcelle, dont 6 pour les futurs habitants. 4 de ces emplacements seront équipés d'une borne de recharge pour les véhicules électriques.

Le site ayant été fortement végétalisé par le propriétaire actuel lors du permis d'urbanisme remis en 2001, une amélioration des abords du bâtiment n'est pas envisagée dans la présente demande. En effet, l'intérieur d'îlot, initialement essentiellement composé de places de parkings et d'un revêtement de sol

imperméable, a depuis été adapté par un bureau de paysagistes afin d'y créer un espace partagé et d'y intégrer diverses essences d'arbres et de plantations.

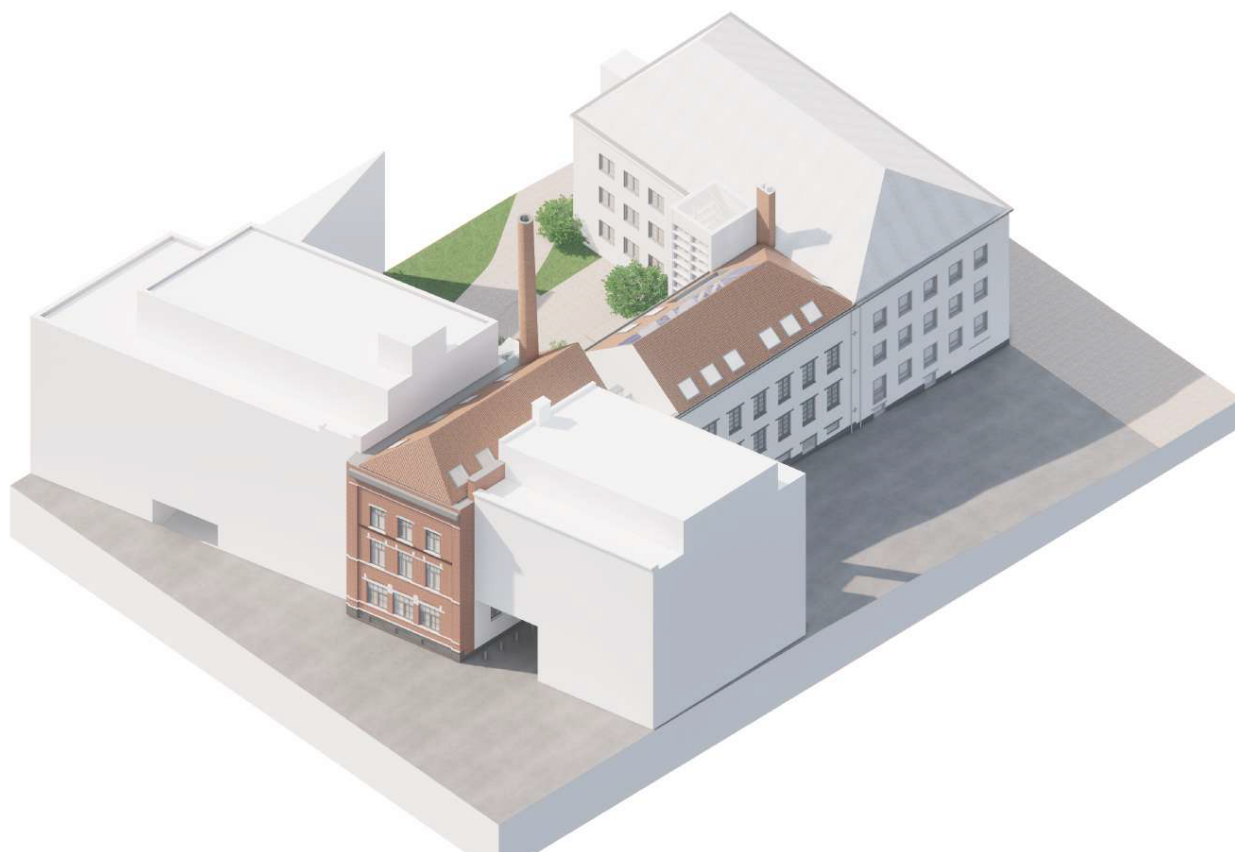
En résumé, le projet propose, dans le respect du bâtiment patrimonial, de ses éléments historiques et de sa typologie d'origine, l'aménagement de 6 logements de qualité et aux normes actuelles. Chaque appartement bénéficie d'un espace extérieur de taille généreuse, notamment grâce aux loggias qui prennent place derrière la façade sud du projet. Le patio dédensifie le bâtiment et permet des vues ainsi qu'un apport de lumière naturelle suffisant, tout en conservant la cheminée industrielle dont le corps prend place au sein des espaces de vie des appartements.

6. Matériaux

Façade avant (façade est) :

Côté rue, le projet prévoit de sabler la façade existante en briques peintes en blanc afin de restituer les briques apparentes de teinte rouges / brunes et de se rapprocher de son état d'origine visible sur l'une des photos d'archives. Le projet conserve les éléments d'origine apparents (linteaux, ferronneries, etc.) et prévoit leur remise en peinture. Les châssis existants double vitrage en bois gris anthracite sont remplacés par des châssis plus efficaces thermiquement, mais reprenant la même division. La présente demande de permis sollicite cependant la mise en conformité de ces fenêtres. En effet, bien que nous ne possédions pas de plans d'archives nous informant de leur division et de leur couleur d'origine, une photo datant de 1969 (cfr plus haut - point 2 de la présente note) montre que les châssis du R+1 et du R+2 en bois naturel (ou de teinte brune) présentaient une division légèrement différente qui a été simplifiée dans le dessin des châssis actuels.

Une restauration et une mise en peinture de la corniche existante de teinte grise anthracite sont prévues.



Façade latérale extérieur d'îlot (façade nord) :

La façade nord présentait une division de châssis qui n'avait pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme et ne respectait pas la division d'origine. Le projet prévoit de modifier cette division afin de restituer le caractère industriel du bâtiment d'origine. Les nouveaux châssis reprendront par conséquent une trame régulière plus serrée, cohérente avec la division des châssis de la façade sud côté intérieur d'îlot. Ils seront constitués de profils métalliques fin, performant thermiquement, et de double vitrage. De fins garde-corps métalliques, de la même teinte que les fenêtres, sont dessinés en façade.

Tous les percements existants de la façade sont conservés en l'état, à l'exception des quelques baies situées à proximité du voisin qui sont maçonneries afin d'éviter des vues sur ce dernier. La lecture de ces baies est conservée grâce à la présence d'une maçonnerie en arrière-plan de la façade, et de la conservation des linteaux.

Au rez-de-chaussée, la porte d'accès de l'ancien monte-charge et la porte d'accès au sous-sol ne sont pas des châssis d'origine et ne sont pas conservées. Une nouvelle porte d'entrée est créée afin d'accéder au bâtiment depuis le porche d'entrée.

La corniche en bois, en bon état apparent, ne sera pas modifiée mais éventuellement repeinte dans la même teinte gris anthracite. Elle est continue sur l'ensemble de la façade.

Une toiture à versant en tuiles est préservée sur la partie arrière du projet afin de respecter la typologie historique du bien et une harmonie avec le bâtiment mitoyen en intérieur d'îlot.



Façade latérale intérieure d'îlot (façade sud) :

Cette façade avait fait l'objet du dernier permis de 2001. Le projet prévoit le remplacement des châssis existants par des châssis en aluminium de la même teinte gris anthracite et de la même division. Les loggias, présentes derrière la façade sud, conservent les baies existantes de la façade afin de former un ensemble cohérent et harmonieux. Des garde-corps en verres sont privilégiés afin de minimiser leur impact sur la façade. Les châssis des loggias, derrière la façade d'origine, sont en aluminium de teinte gris anthracite également afin de conserver une élévation cohérente.

Une ouverture du mur de façade au droit du patio est réalisée derrière la végétation de l'intérieur d'îlot afin de garantir un apport de lumière naturelle agréable ainsi que des perspectives et des vues sur l'extérieur pour les habitants. La façade et le pignon devant les terrasses et le patio sont en crépis blanc afin d'assurer une harmonie avec les façades existantes en briques blanches. Les châssis de cette façade sont en aluminium gris, conformément à ceux prévus sur le reste du projet.

De même que pour la façade nord, la corniche en bois, en bon état apparent, ne sera pas modifiée mais repeinte suivant la nécessité dans la même teinte gris anthracite.



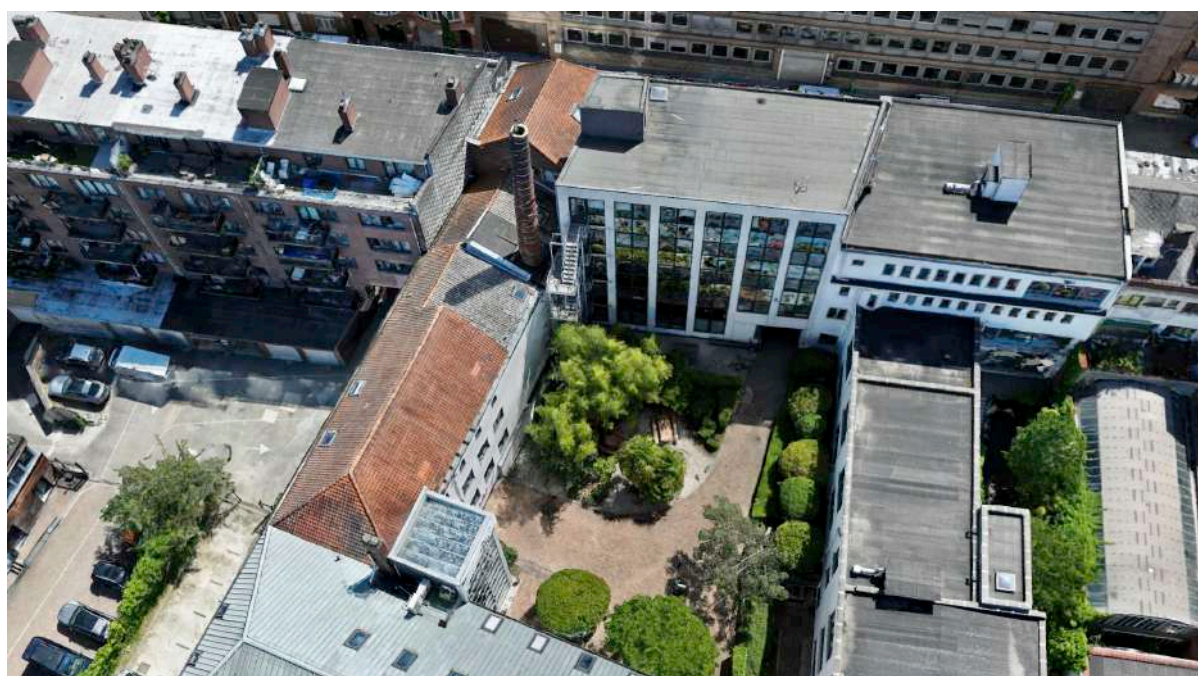


L'isolation de toutes les façades est prévue par l'intérieur avec des matériaux écologiques performants afin de conserver les éléments d'origine apparents tels que les briques, les seuils, les linteaux et les ferronneries, et ainsi préserver l'aspect patrimonial du bâtiment.

Toiture :

La toiture avant conserve la typologie d'origine à 3 versants et la matérialité en tuiles. Elle respecte le niveau de la toiture existante (auquel s'ajoute une isolation par l'extérieur). La partie arrière du bâtiment conserve également une toiture à versant en tuiles afin de respecter la typologie historique. Une isolation par l'extérieur est prévue afin de conserver la charpente existante apparente en bois.

Le futur patio remplace un pan de toiture en tôle qui se distingue du reste du bâti car il n'est pas d'origine et a été créé pour réaliser la jonction entre deux bâtiments (cfr photo ci-dessous).



Cheminée existante :

Tel qu'expliqué plus haut, la cheminée industrielle en briques ne peut être conservée qu'au moyen de renforts structurels importants en raison de son inclinaison et de son déséquilibre structurel. Pour

assurer la sécurité, le projet prévoit d'englober son corps au troisième étage afin de la retenir aussi haut que possible.

7. Techniques Spéciales et performance Énergétique du Bâtiment

Les techniques spéciales et les performances énergétiques du projet ont été étudiées avec un bureau d'étude spécialisé afin d'intégrer les techniques et matériaux adaptés dès la conception du projet.

Après avoir effectué les calculs nécessaires à la détermination de la nature PEB des travaux du projet, il apparaît que les unités 1 à 5 sont en rénovation lourde et que l'unité 6 est une unité assimilée à du neuf. Le formulaire PEB adéquat est joint à la présente demande.

Tel qu'indiqué ci-dessus, les façades du projet sont isolées par l'intérieur afin de conserver l'aspect architectural extérieur. L'usage de matériaux isolants naturels respirants a été étudié pour respecter les exigences de performance énergétique du bâtiment.

Les toitures seront également isolées afin de respecter les exigences PEB et leur revêtement changé par une tuile identique rouge.

Un soin sera apporté à tous les travaux permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment.

Les châssis de la façade avant seront des châssis neufs, double vitrage et en bois, afin de respecter la matérialité d'origine. De nouveaux châssis en aluminium et double vitrage seront placés sur les façades sud et nord. Des grilles d'aération (invisibles) sont placées en tête des châssis afin de placer un système de ventilation simple flux individuel pour chaque appartement. Ce choix est privilégié par rapport à une ventilation double-flux, qui impliquerait la mise en place de faux-plafonds et ne laisserait pas apparaître les voussoirs en briques apparentes. Cette ventilation assure un renouvellement constant et garantit la bonne qualité de l'air des logements.

Le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire sont assurés grâce à des chaudières au gaz et des boilers individuels.

Les différents locaux compteurs (eau, gaz et électricité) des appartements et des parties communes se situent au sous-sol, côté chaussée.

La conservation de la cabine haute tension, actuellement située au sous-sol, permet la mise en place de bornes de recharge pour les voitures électriques. L'accès de celle-ci est permis via l'escalier commun desservant le sous-sol. La manutention des machines est permise via une trappe dans le porche commun dessinée en concertation avec Sibelga.

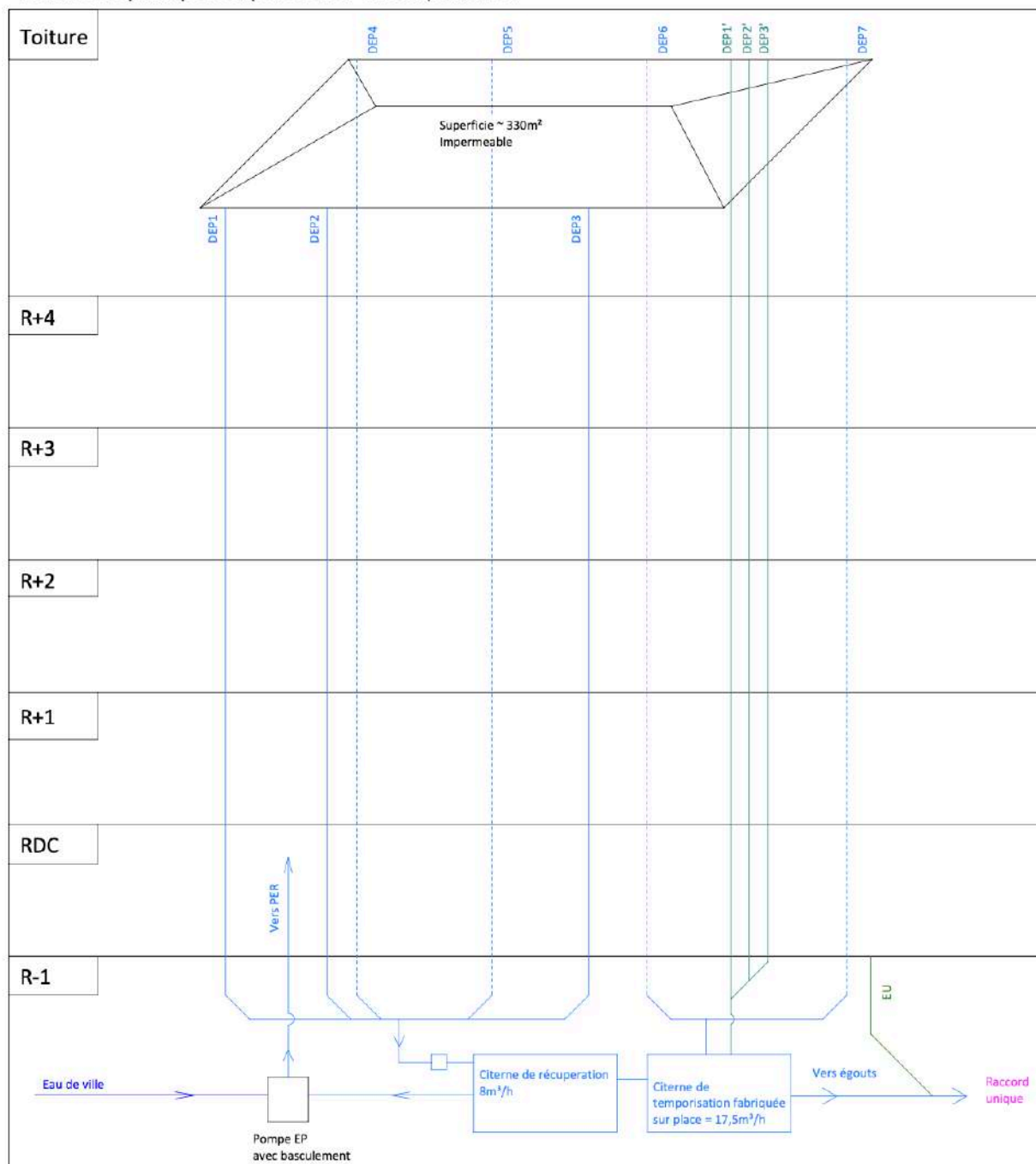
Dans une démarche respectueuse de l'environnement et alignée avec les objectifs de transition énergétique, une douzaine de panneaux photovoltaïques ont été intégrés sur la toiture sud du projet par le bureau d'étude en techniques spéciales. Ceux-ci assurent une production d'énergie renouvelable et décarbonée et permettent de réduire la dépendance énergétique du bâtiment. En maximisant l'utilisation de surfaces non exploitées, ces installations s'inscrivent dans une logique d'optimisation des ressources, tout en contribuant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Bien que la surface imperméable de l'îlot n'ait pas été augmentée par rapport à la situation de droit, le projet prévoit d'assurer la gestion des eaux pluviales au moyen d'une citerne de récupération des eaux de pluie de 8 000 litres, intégrée dans le sous-sol du projet. Cette citerne est ensuite connectée au vide

technique sous le hall commun afin de temporiser les eaux pluviales (citerne de temporisation de 17 m³/h). Ce dispositif permet de collecter et de stocker l'eau de pluie pour des usages non potables (communs et toilettes des appartements), réduisant ainsi la consommation d'eau. En optimisant l'utilisation des ressources naturelles, cette solution contribue à limiter l'impact environnemental du bâtiment et s'inscrit pleinement dans une vision d'urbanisme écoresponsable, en phase avec les enjeux de préservation de l'eau.

Le bâtiment de bureaux actuel présente un réseau d'égouttage commun avec le bâtiment de bureaux en cœur d'îlot. Afin de se prémunir de tout problème éventuel, de nouvelles canalisations sont prévues avec un réseau suspendu afin de se raccorder à l'égout de la chaussée d'Alseberg. La faisabilité de ce nouveau raccord a été étudiée en concertation avec Vivaqua.

Schéma de principe récupération EP et temporisation



Pour l'éclairage du bâtiment, nous opterons pour des luminaires LED à faible consommation. Les parties privatives seront gérées par des interrupteurs tandis que la gestion de l'éclairage des parties communes se fera via des détecteurs de mouvement afin de limiter fortement la consommation électrique.

8. SIAMU

Une note spécifique pour le SIAMU est transmise en annexe.

La réaffectation du bâtiment de bureaux en logements prévoit la mise en conformité du bâtiment existant, classé comme bâtiment moyen, par rapport à la réglementation incendie en vigueur.

9. DEROGATIONS

Tous les aménagements proposés veillent à respecter autant que possible les normes imposées par le RRU.

Toutefois, la conservation des façades existantes, le respect de la fenestration actuelle ainsi que la création de logements reprenant un plan plus libre engendre certaines dérogations pour les surfaces nettes éclairantes. Ces dérogations au RRU Titre 2 – chapitre 2 – Article 10 (surface nette éclairante) nous semblent néanmoins préférables et au profit du respect du bâtiment. Elles sont demandées pour les SNE suivantes :

1. Appartement 2 :

La chambre 1, de 17,75 mètres carrés, présente une surface nette éclairante de 2,68 mètres carrés au lieu des 3,55 mètres carrés requis.

Les fenêtres de la façade nord ne sont pas modifiées afin de conserver la trame de la façade nord.

La chambre 2, de 20,48 mètres carrés, présente une surface nette éclairante de 2,42 mètres carrés au lieu des 4,1 mètres carrés requis.

Seules les deux fenêtres de la façade sud sont comptées pour cette surface nette éclairante, mais la chambre bénéficie également d'un apport de lumière grâce aux châssis de la loggia (baie de 2,46 mètres carrés sur la façade sud apportant de la lumière à la loggia et châssis de la chambre au droit de la loggia d'une surface nette éclairante de 3,41 mètres carrés).

2. Appartement 3 :

La chambre 1 de 15,66 mètres carrés, présente une surface nette éclairante de 1,8 mètres carrés au lieu des 3,1 mètres carrés requis.

Cette dérogation nous semble acceptable car cette chambre, orientée sud-est et située au premier étage, bénéficie d'un bel apport de lumière naturelle qui permet un bon aménagement des lieux. Afin de garder une façade harmonieuse et de respecter le caractère patrimonial du bâtiment, nous n'avons pas envisagé de modifier cette fenêtre de la façade avant.

3. Appartement 4 (situation identique à celle de l'appartement 2 pour les chambres) :

La chambre 1, de 18,48 mètres carrés, présente une surface nette éclairante de 2,68 mètres carrés au lieu des 3,7 mètres carrés requis.

La chambre 2, de 21,2 mètres carrés, présente une surface nette éclairante de 2,42 mètres carrés au lieu des 4,2 mètres carrés requis.

Le châssis de la loggia n'est pas compté mais permet tout de même un apport supplémentaire de lumière naturelle à la chambre.

Les pièces de vie de 52,6 mètres carrés présentent une surface nette éclairante de 10,3 mètres carrés au lieu de 10,5 mètres carrés requis. Ce calcul compte les deux baies existantes de la façade sud mais ne tient pas compte du grand ensemble de châssis entre la loggia et la cuisine.

4. Appartement 5 :

L'ensemble des pièces de vie, au deuxième étage, comptabilise une surface de 97,25 mètres carrés qui nécessiteraient 19,25 mètres carrés de surface nette éclairante et non 17,3 mètres carrés.

Cette dérogation nous semble acceptable car la surface des pièces de vie tient compte du hall situé au centre et qui ne nécessite pas d'un apport de lumière naturelle important. Les larges fenêtres au droit du patio permettent un éclairage très agréable pour la cuisine et la salle à manger, tandis que les châssis de la façade avant, côté rue, ne sont pas modifiés.

Afin de retenir la cheminée au troisième étage, le volume sous la toiture de l'appartement n°5 se prolonge et s'aligne en façade aux étages inférieurs. Cette légère avancée sollicite une dérogation au RRU Titre 1 – chapitre 2 – Section 4 - Article 4 (profondeur) :

« 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. »

Cette dérogation est, comme expliqué ci-dessus, nécessaire côté intérieur d'îlot afin de mettre en place des moyens de renfort pour la cheminée et créer un pignon dans l'alignement de la façade des premiers étages. Une rehausse du mitoyen gauche au R+3 est par conséquent créée. Ce mur, situé au troisième étage, s'implante au droit d'un escalier de secours desservant le bâtiment mitoyen de bureaux. Ce dernier obstrue les vues depuis les fenêtres du bâtiment voisin. Le mur dépasse de 306 cm (mesure prise perpendiculairement) le mitoyen le moins profond. Le bâtiment existant, tout en longueur, dépasse déjà actuellement la profondeur du bâtiment voisin le plus profond, construit ultérieurement.

Nous estimons cette dérogation nécessaire afin de conserver la cheminée et de présenter une façade cohérente au droit du patio.

10. Conclusion

Le projet a fait l'objet d'une première présentation en 2023, bien accueillie par les autorités consultées. Celle-ci a été suivie d'une visite des lieux avec plusieurs architectes de la commune et de la région, qui ont confirmé la qualité du site ainsi que ses atouts pour accueillir des logements et favoriser une mixité d'usages. Un premier permis d'urbanisme pour 7 logements et une rehausse de toiture a été introduit en janvier 2025 et un avis défavorable a été rendu suite à la commission de concertation. Cet avis négatif et les remarques formulées ont contribué à faire mûrir le projet et à en améliorer la qualité. En effet, le projet modifié a tenu comptes de l'ensemble des craintes et requêtes exprimées lors de la commission de concertation, présentant à présent une bonne intégration des espaces habitables qui respectent l'harmonie de l'environnement bâti et du bâtiment d'origine.

La proposition prévoit l'aménagement cohérent de logements allant d'appartements 2 à 4 chambres au sein de ce beau et grand bâtiment au passé industriel. La réaffectation de celui-ci, accueillant actuellement des bureaux sous utilisés, prévoit l'aménagement de 6 appartements de qualité et de surface généreuse, respectant les normes actuelles, tout en valorisant les éléments historiques et la typologie originelle du bâtiment. Chaque logement bénéficie d'au moins un espace extérieur privatif confortable afin d'améliorer la qualité de vie des futurs habitants. Les loggias, qui prennent place derrière les baies existantes de la façade sud, s'intègrent harmonieusement à l'architecture existante, et respectent la fenestration actuelle. L'ouverture dans le mur de façade, au niveau du patio, est essentielle afin de permettre des vues et un apport de lumière pour les habitants. La création du patio et des terrasses permettent un éclairage naturel suffisant malgré la conservation du corps de la cheminée industrielle au sein des logements.

Afin de préserver le patrimoine du bâtiment existant, un soin particulier a été apporté à la conservation des éléments historiques tels que la cheminée industrielle, les colonnes, les seuils en pierre, les linteaux métalliques et les ferronneries en façade. L'isolation, réalisée par l'intérieur, garantit le respect de l'apparence extérieure tout en assurant des performances thermiques aux normes actuelles. La typologie industrielle d'origine est conservée, avec une toiture à versant en tuiles et la conservation de la charpente en bois d'origine dans la partie du bâtiment côté intérieur d'îlot.

En complément des logements, le projet intègre des caves privatives spacieuses ainsi qu'un bel espace réservé au stationnement des vélos, répondant ainsi aux principes du futur règlement « Good Move ».

En somme, ce projet reflète un aménagement cohérent et respectueux, alliant la préservation du patrimoine existant et l'intégration d'espaces agréables et confortables, garantissant la qualité de vie des futurs habitants tout en respectant l'harmonie de l'environnement bâti.

Tout cela a été pensé et dessiné dans le respect strict des espaces du bâti d'origine. L'ensemble de notre proposition garantit le bon aménagement des lieux.



Le Maître d'ouvrage,

L'Architecte,