



PS66/13¹

ANNEXE 1

CADRE XIV : Note explicative

1. OBJET DE LA DEMANDE

Le projet prévoit les travaux suivants :

- Avenue de Palmerston 6-14 :
 - o rénovation lourde du bâtiment existant avec conservation de la façade, des planchers et de la volumétrie existante ;
 - o changement de destination pour usage mixte : remplacement des bureaux autorisés par une garderie post-scolaire, des salles polyvalentes, une salle de sport et des vestiaires ;
- Rue des Eburons 77-79:
 - o démolition du garage existant ;
 - o construction d'une crèche d'une capacité d'environ 100 places.

2. SITUATION EXISTANTE

2.1 Contexte urbanistique et architectural

Le projet se développe sur une parcelle traversante qui relie l'avenue Palmerston à la rue des Eburons. Les parcelles concernées sont situées au n°6-14 avenue Palmerston, et au n°77-79 rue des Eburons à 1000 Bruxelles.

L'avenue Palmerston liaisonne le square Ambiorix et le square Marie-Louise. Un terre-plein central verdurisé sépare les deux sens de circulation automobile. Le trafic y est aisé. Le parking des voitures se fait de part et d'autre de la voirie. Des jardinets situés devant les immeubles créent un espace tampon entre les zones de circulation automobile-piéton et les entrées des bâtiments.

La rue des Eburons est une voirie à double sens avec également parking voiture de part et d'autre de la voirie. Les façades sont à front de rue.

Le quartier est bien desservi en transport en commun. Les bus 22, 29, 59, 60, 63, 64 irriguent le quartier. La gare Schuman, la station de métro Maelbeek sont situées à moins de 500 mètres de l'Avenue Palmerston.

Au niveau réglementaire, le bien sur lequel s'implante le projet est affecté en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement au PRAS.

Il n'est, par contre, ni repris dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol, ni dans celui d'un permis de lotir.

En outre, le projet s'inscrit dans le périmètre « règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire ».

De plus, le bâtiment de la rue Palmerston est situé dans la zone de protection des biens classés suivants :

- l'hôtel Edmond van Eetvelde (également repris sur liste patrimoine mondial UNESCO) ;
- une maison art nouveau ;
- l'ensemble formé par les squares Ambiorix, Marie-Louise, Marguerite et l'avenue Palmerston. (Arrêté du 14/07/94)

2.2 Constructions existantes

A. Cadre bâti environnant

L'avenue Palmerston est bordée de maisons bourgeoises et d'hôtels de maîtres construits à partir de 1893. Ces derniers se retrouvent essentiellement côté pair, qui jouit d'une orientation au sud. Les habitations adoptent le style éclectique, souvent teinté de Renaissance flamande, ou de style Art nouveau.

EN 2029

Le front bâti est continu, les gabarits sont variables en regard de l'écriture architecturale mais le nombre de niveaux varie de R+2+T à R+3+T.

L'entrée de l'avenue est rehaussée par la présence de trois constructions de l'architecte Victor Horta, dont les hôtels van Eetvelde et Deprez-Van de Velde. Le second tronçon côté impair est entièrement occupé par un remarquable ensemble dû à l'architecte Émile Janlet, qui se prolonge dans les artères adjacentes : square Ambiorix, rues Boduognat et Charles Martel.

Côté pair, plusieurs maisons ont été dotées de dépendances arrière souvent fort modifiées aujourd'hui. Elles donnent sur la rue des Éburons.

L'avenue a conservé sa superbe physionomie initiale, malgré les modifications apportées à plusieurs de ces constructions. Les habitations du côté pair abritent aujourd'hui pour la plupart des bureaux.

Le bâtiment de la rue Palmerston concerné par le projet a un gabarit R+5+T.

Le bâti de la rue des Eburons est moins homogène. Des bâtiments du début du siècle passé côtoient des bâtiments plus récents.

Les gabarits sont également assez irréguliers ; immeubles à appartements jouxtent des maisons individuelles.

B. Bâtiments objets du projet

Il ressort de l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale qu'en 1971, les bâtiments originellement construits sur le périmètre du projet, côté avenue Palmerston, ont été regroupés en un complexe toujours présent à l'heure actuelle. Dans ce cadre, les dépendances (côté rue des Eburons) des bâtiments originels ont été convertis en garages et entrée carrossable.





PS/6/19



Bâtiment côté avenue Palmerston

Selon les permis existants, l'affectation actuelle de l'immeuble côté avenue Palmerston est le bureau. Dans les faits, il a été utilisé comme crèche jusqu'au 2015. Aujourd'hui le bâtiment Palmerston est utilisé comme garderie post-scolaire.

Le bâtiment de la rue des Eburons concerné par le projet est un simple rez-de-chaussée utilisé comme entrée d'un garage pour les camions des livraisons.

Les immeubles de la rue Palmerston et de la rue des Eburons sont reliés par une construction en sous-sol implanté en intérieur d'îlot sur presque la totalité de la surface.



Bâtiment côté rue des Eburons

3. DESCRIPTION DU PROJET

La présente de demande de permis d'urbanisme a pour objet la rénovation du bâtiment Palmerston et la construction d'un nouveau bâtiment rue des Eburons.

Le projet prévoit les travaux suivants :

Avenue de Palmerston 6-14:

- Rénovation du bâtiment existant (+/- 3.867 m² hors sol) Les façades et les planchers sont pour partie maintenus et le volume actuel (R+5+T) est maintenu ;
- Les fonctions suivantes sont prévues : principalement une garderie post-scolaire avec possibilité d'utilisation ponctuelle de certains locaux en salle de réunion et salle de sport (niv. 5)
- Le bâti en intérieur d'îlot est revu. Un jardin en gradin d'une surface de 350 m² est créé. Un bâti adossé au mur mitoyen situé au niveau -1 et partiellement au niveau rez reçoit deux unités de crèche et un jardin d'enfants.

Rue des Eburons 77-79:

- Démolition des garages existants ;
- Construction d'une crèche d'une capacité d'environ 100 places (+/- 1.750 m² hors sol), Le gabarit hors-sol est R+2+T ;
- La crèche sera accessible tant au personnel des Institutions Européennes qu'au public (suivant modalités à convenir).

L'ensemble du projet développe une surface totale de 6.608 m² (sous-sol et hors sol).

Le Bâtiment Palmerston

Le projet propose une reconfiguration totale du bâtiment existant afin d'y implanter des salles polyvalentes dédiées principalement à la garderie post-scolaire. Le projet ne nécessite pas de changement volumétrique majeur ; seul le 5^{ème} étage en façade avant et le -1 en façade arrière sont revus.



L'ensemble de la circulation au sein du bâtiment est revu afin de permettre un accès de plain-pied au niveau du rez-de-chaussée et offrir une transparence vers l'intérieur d'îlot.

Les aménagements sont les suivants :

- La position des ascenseurs a été revue afin de rendre les accès des salles plus lisibles. De vastes paliers jouxtant la façade au n°14 permettent d'avoir des circulations généreuses pour les utilisateurs. Les baies de la façade n°14 laissent passer la lumière et permettent de mettre la circulation verticale (escalier et ascenseurs) en valeur.
- Au rez-de-chaussée sont situés principalement les fonctions d'accueil, contrôles, salles de réunions (pour gérer les demandes des parents) et une grande salle. Une large baie vitrée en façade arrière s'ouvre sur une terrasse et le jardin intérieur.
- Aux étages se situent deux salles modulables (suivant le type d'activité et l'occupation) et une salle complémentaire. Les lobbys et les circulations généreuses permettent de fluidifier les accès.
- Sous la toiture sont situés des équipements techniques
- En sous-sol sont implantés des locaux techniques (sécurité, compteurs, etc...), le local poubelle et la cuisine.
- La façade avant Palmerston est légèrement revue. Les baies de fenêtres sont maintenues mais les châssis alu sont remplacés par des châssis en bois, ce qui permet de rencontrer l'article 21 du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le Parc du Cinquantenaire. La rehausse du n°14 permet de rendre l'ensemble cohérent. Les interventions sur les façades sont très ponctuelles et minimales afin de redonner une qualité de lecture à l'ensemble.

La façade arrière est adaptée aux nouveaux niveaux des planchers et aux fonctions. L'ensemble du parement est en pierre et les châssis sont en bois.

La zone située en intérieur d'îlot est entièrement redessinée. Le bâti actuel est démolé. Un « espace vert » (en pleine terre) avec jardin en terrasse et espace de jeux pour enfants relie le bâtiment Palmerston et Eburons. Deux unités de crèche et une garderie jouxtent le mur mitoyen. Cette solution permet de rendre pour partie à l'intérieur de l'îlot un espace vert en pleine terre et d'éclairer abondamment les unités crèche et la garderie.

Le bâtiment rue des Eburons

Le projet propose la construction d'un bâtiment crèche pour 100 enfants abritant un jardin d'enfant et 7 unités d'accueil.

Le volume proposé est R+2+T à front de rue. Les niveaux Rez et R-1 développent une aile en intérieur d'îlot permettant d'établir une connexion avec le bâtiment Palmerston et d'y implanter un jardin d'enfant et des unités en contact direct avec l'espace arboré.

Les façades de la crèche sont revêtues d'une brique de parement présentant une structure et une teinte choisie en regard du parement en pierre de la façade du bâtiment Palmerston.

En façade arrière, des garde-corps sont prévus vitrés et les coursives en béton préfabriqué munies de pare-soleil amovible offrant une protection solaire aux unités d'accueil.

L'ensemble des toitures de la crèche sont des toitures vertes. Des panneaux photovoltaïques sont prévus sur la toiture du bâtiment principal le long de la rue des Eburons.

Les locaux techniques de la crèche sont localisés au niveau -2 du bâtiment.

4. AFFECTATION

En l'espèce, la Commission européenne envisage d'aménager dans l'immeuble une crèche, une garderie, des locaux sportifs et des salles de réunion. Il n'est pas prévu d'y aménager des locaux de gestion ou d'administration de la Commission européenne.

Les activités prévues entrent donc dans la notion d'équipement d'intérêt collectif ou de service public.



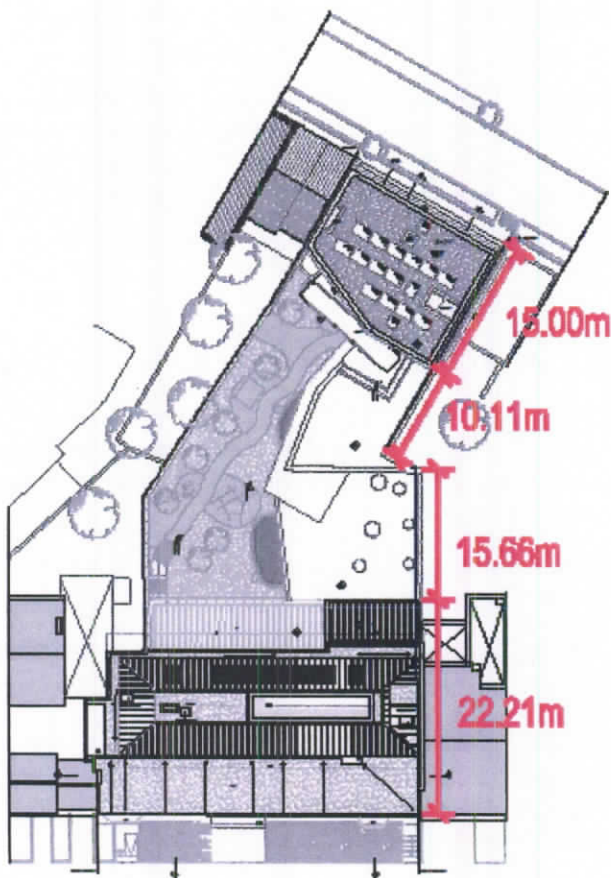
Le projet, défini comme tel, peut être autorisé en application de la prescription 0.7 du PRAS, dès lors que les équipements d'intérêt collectif sont admissibles dans toutes les zones et qu'en l'espèce, l'on constate que l'îlot reste principalement affecté au logement tout en accueillant d'autres biens de service public (ambassades du Burundi et de Bulgarie, notamment, ainsi qu'organisations internationales telles que la Délégation de la Ville de Prague auprès de l'UE, North Norway European Office, North Sweden European Office, South Denmark European Office, etc.).

L'implantation des services publics projetés au sein des bâtiments concernés est donc compatible avec :

- la destination principale de la zone considérée (zone d'habitation à prédominance résidentielle : principalement affectée au logement et accessoirement, notamment, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public)
- et avec les caractéristiques du cadre urbain environnant.

5. DEROGATIONS

Le projet implique une dérogation à l'article 6, § 1^{er}, 2° du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire, en ce que le bâtiment situé du côté rue des Eburons dépasse de 25.77 m la limite arrière de construction imposée (3/4 de la profondeur moyenne de la parcelle et maximum 15 m).



Cette dérogation est justifiée, en l'espèce, par les éléments suivants :

- l'aile du bâtiment côté Eburons située en intérieur d'îlot permet de maintenir une connexion entre les deux bâtiments du projet ;
- l'impact de cette connexion est réduit en enterrant une partie de la communication entre les deux bâtiments ;



- l'accès et l'utilisation de la crèche projetée au sein du bâtiment côté Eburons auraient été rendus compliqués et moins pratiques si celui-ci avait présenté un gabarit plus élevé et donc plus d'étages ;
- le choix de l'étalement plutôt que de l'élévation du bâtiment côté Eburons résulte également d'une nécessité de raccord harmonieux avec les profils des bâtiments voisins ;
- l'aile du bâtiment côté Eburons qui se développe en intérieur d'îlot ne dépasse par ailleurs pas la hauteur du mur mitoyen existant avec le bâtiment voisin n° 75.

Du point de vue des prescriptions en matière de gabarit de hauteur, le projet (de gabarit R+2+T) est conforme à l'article 10 du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire et à son annexe 2 à laquelle il renvoie, qui prévoit, pour l'emplacement du projet, un gabarit de R+4.

Compte tenu de ce règlement d'urbanisme zoné, il n'y a en principe pas lieu de tenir compte du titre I du RRU en l'espèce. Dans l'éventualité où le RRU serait néanmoins applicable il est demandé de pouvoir déroger, pour autant que de besoin et à titre conservatoire, à l'article 4, § 1^{er}, 2^o, du RRU en ce que la construction côté rue des Eburons dépasse de plus de 3 m le profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde.

Concernant la justification de cette dérogation, il est renvoyé aux éléments susmentionnés pour la dérogation à l'article 6, § 1^{er}, 2^o du règlement général sur les bâtisses.

De même, il est demandé, à titre conservatoire, de pouvoir déroger à l'article 5 du RRU, concernant la hauteur de la façade avant du bâtiment projeté côté Eburons, en ce que la hauteur sous corniche de ce dernier est supérieure à la hauteur sous corniche du bâtiment voisin le plus haut.

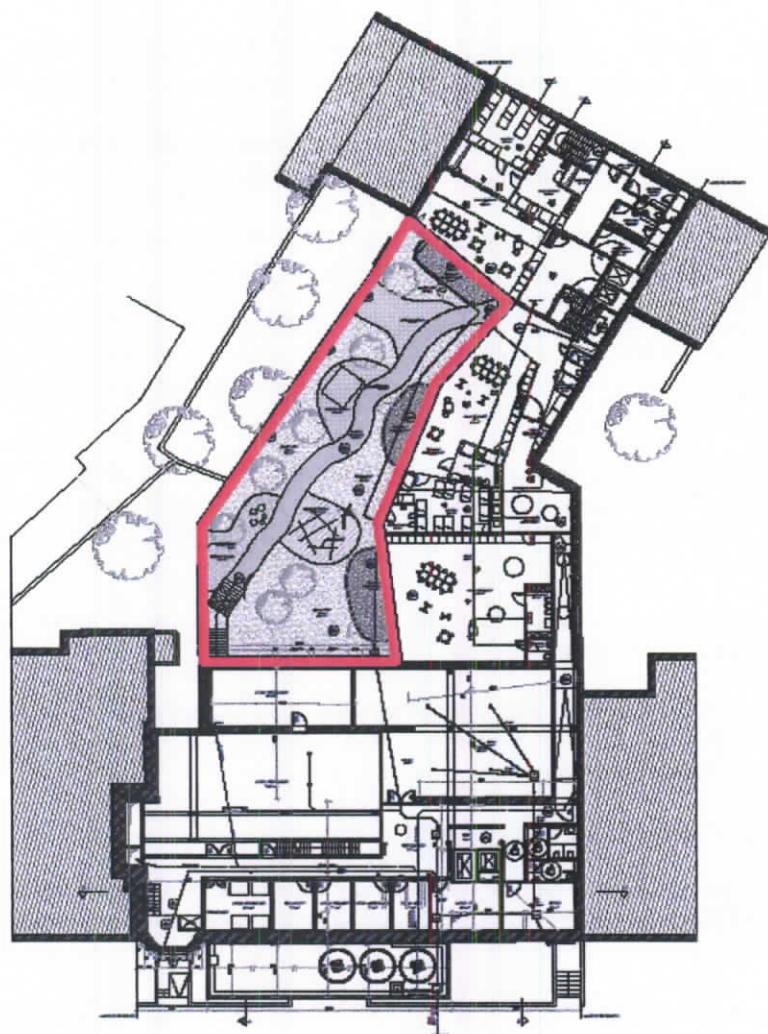
Une telle dérogation peut être justifiée sur base des éléments suivants :

- la hauteur sous corniche du bâtiment voisin le plus élevé est anormalement basse, par rapport notamment à celle des bâtiments voisins de ce côté de la rue des Eburons (65-73) ainsi que des bâtiments lui faisant face (52 à 66) ;
- la rue des Eburons est caractérisée par une incohérence des gabarits des différents bâtiments qui y sont implantés.

6. INTERIEUR D'ILOT – ZONE DE COURS ET JARDIN

Le projet prévoit un réaménagement de l'intérieur d'îlot.

Cette zone est délimitée par l'illustration suivante :



Le projet dispose d'une surface perméable de 52 % de la surface de la zone de cours et jardin, ce qui est une nette amélioration par rapport à la situation existante où il n'y avait pas du tout de surface de pleine terre.

7. TITRE IV du RRU

Le projet est soumis aux dispositions du titre IV du RRU relatif à l'accès des bâtiments par les personnes à mobilité réduite (art 1 § 3, 4° : les établissements et espaces destinés à la pratique du sport et de la vie de plein air ; art 1^{er} § 3 12° : les établissements d'accueil, d'enseignement et de formation, en ce compris les internats et les établissements destinés à la petite enfance).

A cet égard, le projet est rendu conforme aux exigences en matière d'accessibilité aux bâtiments par les personnes à mobilité réduite.

8. TECHNIQUES SPECIALES

▪ VENTILATION

Des groupes de ventilation équipés de récupérateurs conformes à l'Erp 2018 assurent la ventilation des locaux.

Les débits sont conformes à la PEB et le débit des locaux à occupation variable varie en fonction de l'occupation via une sonde de CO₂.

▪ CHAUFFAGE



Une chaufferie située en toiture du bâtiment Palmerston, composée de 2 chaudières au gaz à condensation assure la production d'eau de chauffage pour l'ensemble du site.

▪ **EAU CHAUDE SANITAIRE**

L'eau chaude sanitaire est produite au moyen de plusieurs boilers électriques décentralisés de manière à limiter la longueur des boucles de distribution et ainsi réduire les pertes en ligne et les contraintes liées à la légionellose:

- Un au sous-sol du Palmerston pour l'alimentation de la cuisine
- Un au sous-sol de la Crèche pour l'alimentation des salles de bain de l'entité
- Un au rez-de-chaussée de l'Ilot pour l'alimentation des salles de bain de l'entité
- Un pour les douches

▪ **CLIMATISATION**

En règle générale, tous les locaux à occupation humaine sont climatisés via des plafonds rafraîchissants (majorité des locaux) ou des ventilo-convecteurs.

Une machine frigorifique à condenseur à eau située au niveau -1 du Palmerston alimente l'ensemble du site.

Son condenseur est refroidi par un aéroréfrigérant situé sous la toiture (niveau technique).

▪ **EAUX PLUVIALES**

Toutes les eaux pluviales de toiture de l'ensemble des bâtiments sont récupérées et ramenées vers les citernes de récupération et le bassin d'orage côté Palmerston.

▪ **EAUX USEES**

Chaque bâtiment (Palmerston et Crèche) dispose de son raccordement vers l'égout public.

En ce qui concerne l'Ilot, l'évacuation se fait vers l'un ou l'autre bâtiment suivant l'emplacement des locaux sanitaires.

La cuisine dispose de son dégraisseur.

Les locaux sanitaires du sous-sol sont équipés d'une fosse avec pompes de relevage de manière à relever les eaux usées à un niveau compatible avec celui de l'égout public.

▪ **ELECTRICITE ET ECLAIRAGE**

L'alimentation en énergie électrique du site est assurée par une cabine Haute Tension en sous-sol du Palmerston.

L'éclairage des locaux est commandé par interrupteur et est sous la dépendance d'une sonde d'absence.

L'éclairage des locaux en façade profitant de l'éclairage extérieur dispose de sondes de luminosité permettant un dimming automatique des luminaires.

Des panneaux photovoltaïques seront prévus sur le toit du bâtiment rue des Eburons.



PS66/19¹

Note explicative des modifications apportées au permis introduit en date du 13.12.2017.

1. OBJET DE LA DEMANDE

Le projet prévoit les travaux suivants :

- **Avenue de Palmerston 6-14 :**
 - o rénovation lourde du bâtiment existant avec conservation de la façade, des planchers et de la volumétrie existante ;
 - o changement de destination pour usage mixte : remplacement des bureaux autorisés par une garderie post-scolaire, des salles polyvalentes, une salle de sport et des vestiaires ;
- **Rue des Eburons 77-79:**
 - o démolition du garage existant ;
 - o construction d'une crèche d'une capacité d'environ 100 places.

2. MODIFICATIONS

Les modifications apportées au projet se rapportent aux étages du sous-sol et du rez de chaussée du bâtiment du Palmerston et se résume comme suit :

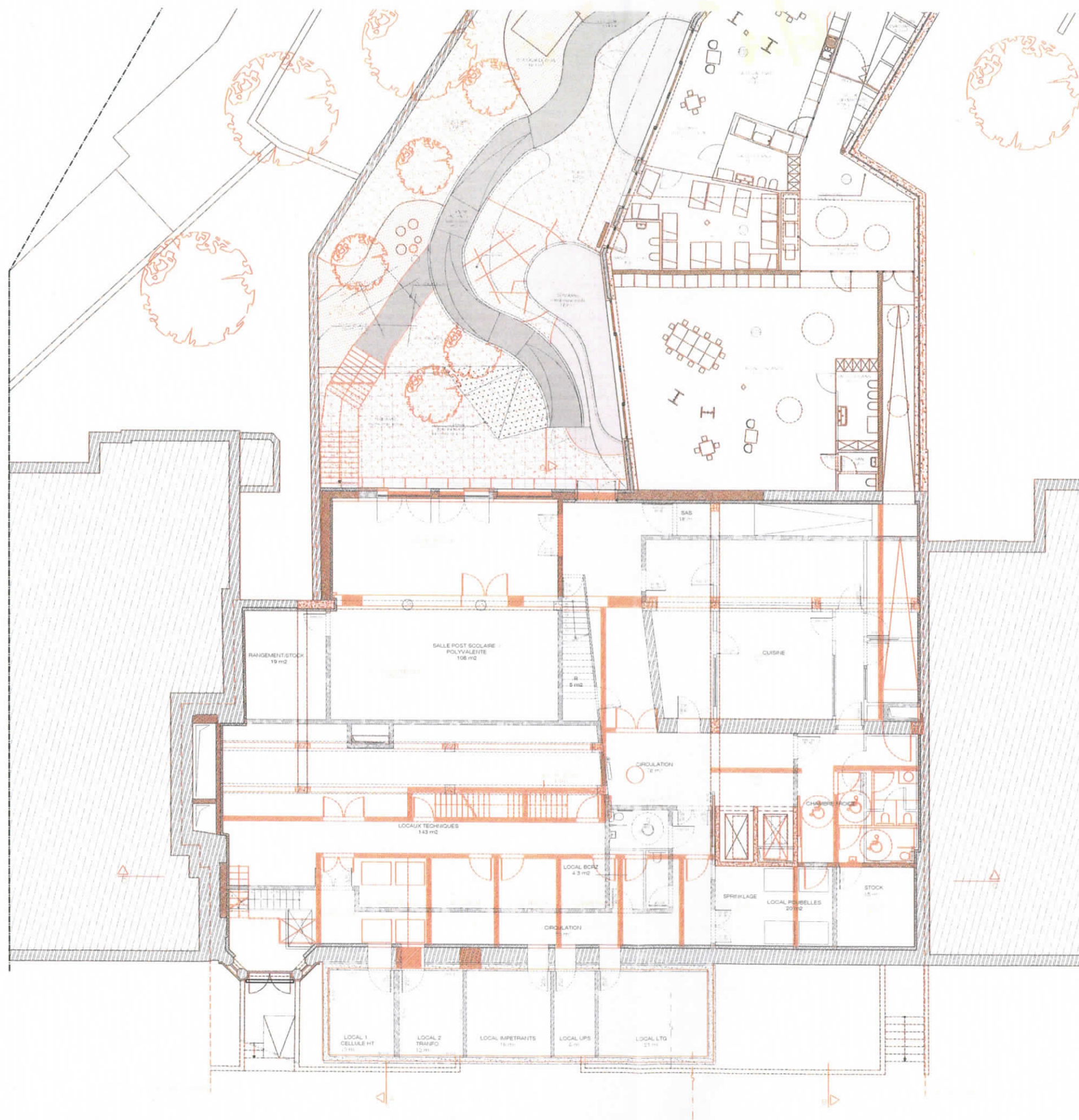
Sous-sol :

- Suppression de la salle post scolaire polyvalente ;
- Suppression des locaux techniques dans la zone des cours et jardins à l'avant du Palmerston et intégration de ces locaux au sein du bâtiment ;
- Agrandissement de la zone technique au sous-sol ;
- Modification de la circulation intérieure ;
- Suppression de l'accès vers le jardin.

Rez de chaussée :

- Scission du rez de chaussée en 2 niveaux différents :
 - o Hall d'entrée et poste de garde au niveau de la rue ;
 - o Salle de réunion, sanitaires, salle post scolaire polyvalente et administration situés sur palier intermédiaire à +1,21m par rapport au niveau de la rue.
- Réorganisation de la circulation verticale vers le sous-sol.

Les modifications apportées permettent de conserver la façade arrière comme à l'existant.



— PU INTRODUIT LE 13.12.2017
— PU MODIFICATIF

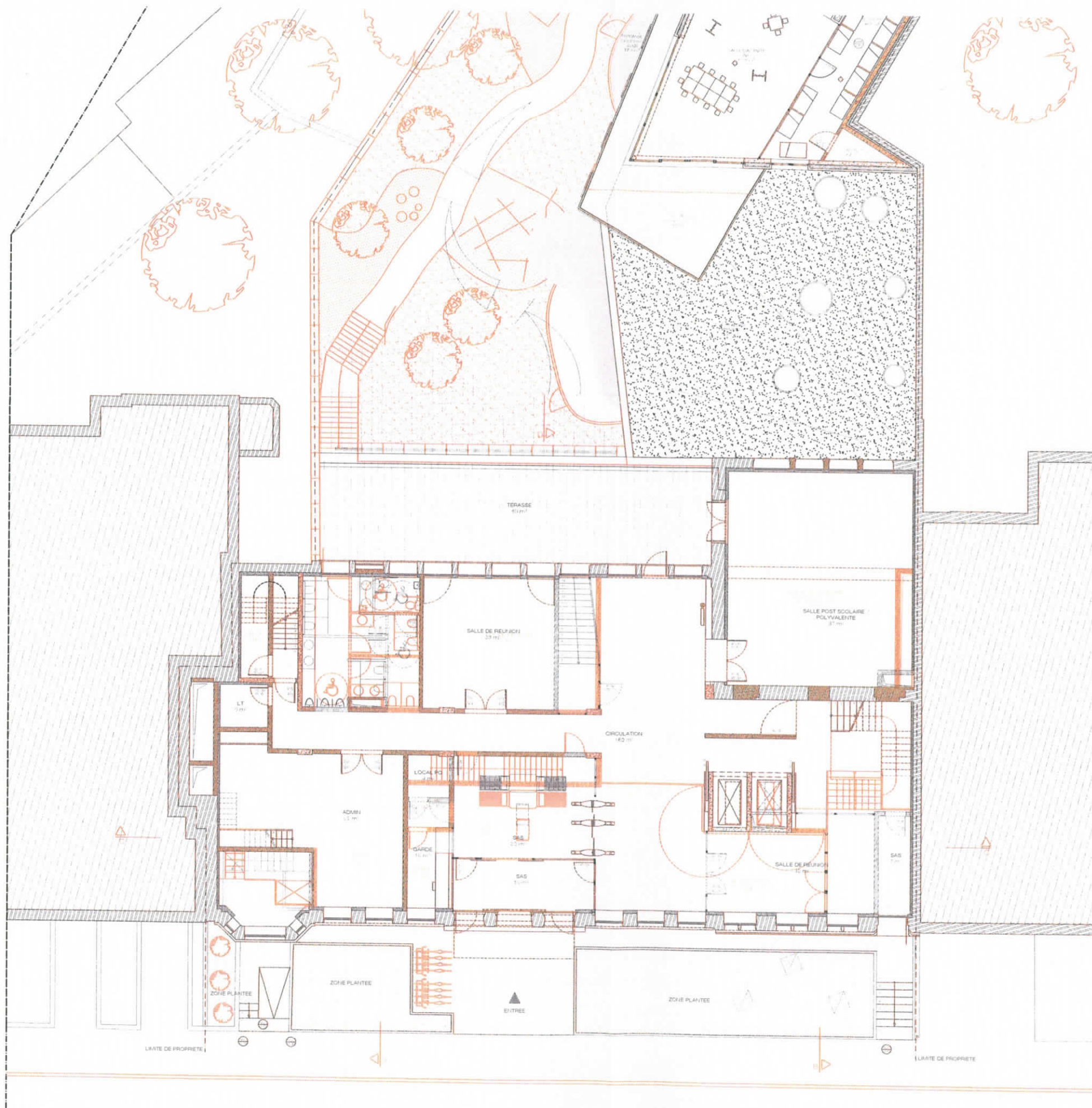


PALMERSTON - PERMIS D'URBANISME
 ROOSE PARTNERS ARCHITECTS

RUE DU FILLEUL 18 BRUXELLES 1190 BRUSSEL TEL 02/ 514 17 43 E-MAIL archi@roose.be

SITUATION PROJETEE
 PLAN SOUS-SOL

600CC28
 ECH. 1/100
 23-10-2017



PU INTRODUIT LE 13.12.2017
 PU MODIFICATIF





R+4
+15.59

R+3
+11.87

R+2
+8.19

R-1
-4.00
R-1
-4.61

— PU INTRODUIT LE 13.12.2017
— PU MODIFICATIF



PALMERSTON - PERMIS D'URBANISME
ROOSE PARTNERS ARCHITECTS

RUE DU FILLEUL 18 BRUXELLES 1190 BRUSSEL TEL 02/ 514 17 43 E-MAIL archi@roose.be

SITUATION PROJETEE
FACADE ARRIERE

600CC28
ECH. 1/100
23-10-2017