

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39098

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 23/09/2025

2. Dossier PU-39098 – NP/mp

<u>DEMANDEUR</u>	Le Logement Molenbeekois S.C.R.L. Monsieur Frédéric Dufour
<u>LIEU</u>	RUE DE LIVERPOOL 14 - 22
<u>OBJET</u>	Rénover 2 bâtiments de logements sociaux et les transformer en 22 nouveaux logements à Molenbeek-Saint-Jean
<u>ZONE AU PRAS</u>	zones de forte mixité
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 26/08/2025 au 09/09/2025 – pas de remarques
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) - application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire) - application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) notamment les articles 98 et suivants ;
Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 (M.B. 7.V.2019) relatif aux commissions de concertation ;
Vu le Règlement Régional d'Urbanisme ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par Le Logement Molenbeekois S.C.R.L. représentée par **Monsieur Frédéric Dufour** pour rénover 2 bâtiments de logements sociaux et les transformer en 22 nouveaux logements à Molenbeek-Saint-Jean, **Rue de Liverpool 14 - 22** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 26/08/2025 au 09/09/2025** pour les motifs suivants :

application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)
- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

Considérant **qu'aucune remarque** n'a été introduite lors de l'enquête publique ;

Considérant que le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente n'a pas remis son avis, celui-ci n'étant pas parvenu avant la tenue de la commission de concertation ;

Considérant que le bien se situe en zones de forte mixité au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 : que Le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine Heyvaert - Poincaré. ;

Contexte existant

Considérant que le bien se situe rue de Liverpool 14-22 à 1080 Molenbeek-Saint-Jean, sur des parcelles appartenant au Logement Molenbeekois (943M24, 943X24, 943B30, 943H27 et 943C30), ainsi que sur deux parcelles attenantes appartenant à la Commune de Molenbeek-Saint-Jean (943L24 et 943X32), pour lesquelles une convention de servitude doit être établie ;

Considérant que les parcelles sont inscrites au PRAS en zone de forte mixité, qu'elles ne se trouvent pas dans le périmètre d'un PPAS ni d'un permis de lotir, et qu'elles sont soumises aux prescriptions du CoBAT et du RRU approuvé par arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;

Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale depuis le 19 août 2024 ;

Considérant que la cité de Liverpool se compose de deux immeubles d'appartements sociaux, totalisant 39 logements existants, construits pour remplacer l'ancienne caserne de la Liverpoolstraat, et conçus par l'architecte François Van Meulecom (1889-1933) à la demande du Foyer Molenbeekois, fondé en 1899 ;

Considérant que le bâtiment A, en retrait d'angle sur rue, comprend 5 niveaux et est traversé par un passage couvert menant à une cour intérieure ; que le bâtiment B, situé à l'intérieur de l'îlot et composé de 4 niveaux, donne sur un jardin, les deux volumes étant séparés par ladite cour ;

Considérant que le jardin et la cour sont limitrophes de la parcelle du local HT et de celle de l'antenne de quartier (WAQ), séparées par de hauts murs de briques, et que les deux bâtiments sont longés par une venelle reliant la rue de Liverpool aux Halles ouvertes sur le Quai de l'Industrie ;

Considérant que les deux immeubles présentent une structure similaire composée de murs porteurs en briques, de dalles en briques armées (dalles hennuyères) et de dalles en béton (terrasses, balcons et escaliers), avec des toitures plates et cinq cages d'escaliers distinctes ;

Considérant que ces bâtiments présentent une valeur patrimoniale élevée, notamment par leurs façades de style Art Déco représentatives de l'œuvre de Van Meulecom, et qu'ils constituent des témoins historiques de l'investissement public dans l'amélioration des conditions de vie de la population ouvrière durant l'entre-deux-guerres à Bruxelles.

Description du projet

Considérant que le projet prévoit la rénovation complète des deux bâtiments, sans augmentation de volume, et modifie la distribution intérieure des bâtiments existants pour créer 22 nouveaux logements, du 1 chambre au 5 chambres ;

Considérant qu'au-delà de la rénovation des bâtiments, le projet réorganise les espaces extérieurs et modifie la matérialisation des limites parcellaires afin de créer un jardin ouvert, prévoyant notamment la gestion des eaux pluviales et l'accès des usagers ;

Considérant que le bâtiment A comporte 14 logements et le bâtiment B 8 logements, pour un total de 22 unités ; et qu'un local vélos de 22 places (racks doubles) ainsi qu'un local poussettes sont prévus au rez-de-chaussée et sont accessibles depuis le passage intérieur ;

Considérant que le rez-de-chaussée accueille des équipements d'intérêt collectif, comprenant un espace polyvalent avec kitchenette, participant à l'activation de la rue et du passage couvert ;

Considérant que le projet prévoit 3 logements au rez-de-chaussée du bâtiment A : un logement accessible PMR au n°14 et deux logements accessibles depuis le passage couvert au n°16 et au n°22 ; que le logement du n°14 est traversant avec un accès direct depuis la rue, tandis que les logements du n°16 et du n°22 sont orientés vers le jardin ;

Considérant que, bien que le nombre total de logements soit réduit de 39 à 22, les logements des étages supérieurs du bâtiment A et ceux du bâtiment B respectent la logique structurelle et conservent leur organisation intérieure initiale, avec chambres en façade avant et séjours orientés vers l'arrière et les espaces extérieurs.

Considérant que la structure existante est valorisée par la conservation et la rénovation des cages d'escaliers en béton ; que les dalles en briques, trop fragiles, sont remplacées par des planchers en poutres en bois, tandis que les murs porteurs en briques sont conservés et que l'ensemble du cloisonnement intérieur est renouvelé ;

Considérant que les façades sont rénovées, avec un travail de conservation pour les façades avant de style Art-Déco ; que les façades avant sont isolées par l'intérieur afin de conserver leur cachet et leur alignement, tandis que les façades arrière sont isolées par l'extérieur avec des isolants biosourcés ;

Considérant que tous les logements disposent d'espaces extérieurs, les balcons du bâtiment A étant conservés et les anciennes terrasses du bâtiment B, transformées en vérandas lors d'une rénovation antérieure, retrouvant leur fonction d'origine ;

Considérant que le projet prévoit la mise en œuvre de châssis en bois à capotage aluminium, avec conservation des ouvertures de façade avant et de leurs impostes divisées en partie haute, ajout de mains courantes, restauration des vitrines aux n°16 et n°22 surmontées d'auvents en acier, fermeture de l'ancien passage cocher du n°14 par un châssis donnant accès au logement PMR, ajouré par un claustra, et création de nouvelles ouvertures en façade arrière ;

Considérant que le socle du bâtiment A est carrelé, que les briques de façade avant sont nettoyées et rejointoyées, que les enduits et modénatures existants sont rafraîchis, et que les façades arrière sont finies par un enduit à la chaux de teinte claire ;

Considérant que le projet prévoit plusieurs unités PEB, avec chauffage et eau chaude sanitaire assurés par une chaufferie centralisée PAC air/eau par bâtiment, installation d'une ventilation double flux, placement en toiture des groupes de ventilation et modules extérieurs des PAC avec caissons acoustiques, panneaux solaires en toiture et réutilisation des deux citernes d'eau de pluie existantes (32,1 m³) pour l'alimentation des WC ;

Considérant que les locaux techniques sont situés dans les sous-sols des deux bâtiments et accessibles par les escaliers, et que le local Sibelga est déplacé dans le sous-sol du bâtiment A avec une trappe d'accès indépendante.

Description du projet – aspects patrimoniaux

Considérant qu'un soin particulier sera accordé aux matériaux et techniques spécifiques liés à cette architecture, afin de les conserver au mieux, et que le cahier des charges mentionnera les techniques appropriées de nettoyage et de réparation, dans une attitude conservatrice ;

Considérant que les évaluations sur site ont montré la nécessité d'un remplacement conséquent des boiseries de planchers et de toiture, les toitures et lucarnes devant être intégralement renouvelées ;

Considérant que les portes d'entrée sont partiellement à remplacer ou à restaurer, et que les châssis de fenêtres en PVC ainsi que les menuiseries extérieures et intérieures, jugés obsolètes, doivent être remplacés ;

Considérant que les maçonneries et joints de parement sont encore en bon état, que les fissures relevées ne portent pas à conséquence mais doivent être rebouchées, et que certains éléments de pierres naturelles (appuis et seuils) descellés doivent être réparés et conservés ;

Considérant que les ferronneries de la façade avant, en bon état, doivent être repeintes et entretenues ;

Considérant que le béton présente des traces de carbonatation, que le système de protection contre la foudre doit être restauré, et qu'un gommage léger permettra de conserver la patine et le calcin des pierres naturelles ;

Considérant que l'intérieur des bâtiments est fortement dégradé et ne conserve aucun élément intéressant, et que la grille d'accès non originale de la cour intérieure doit être remplacée, tandis que les éléments métalliques ajoutés dans la cour doivent être supprimés ;

Considérant que la reconstruction de certains éléments caractéristiques est envisagée, et que la façade avant ne sera pas isolée par l'extérieur, tandis que les façades arrière et les pignons seront isolés par l'extérieur ;

Considérant que des sondages ont révélé que les boiseries et ferronneries d'origine étaient de couleur vert foncé, que les matériaux de façade en pierre, stuc et simili sont encore présents, et que la brique est de couleur rouge ;

Considérant enfin que les nouveaux éléments respecteront l'identité et le caractère de l'architecture Art déco, l'isolation extérieure et le remplacement des châssis de portes et fenêtres visant à renforcer les caractéristiques Art déco de l'ensemble tout en améliorant l'état sanitaire des façades.

Motivation du projet

Considérant que la demande porte sur la rénovation lourde de deux immeubles de logements sociaux existants, situés rue de Liverpool 14-22 à Molenbeek-Saint-Jean, inscrits à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ainsi qu'à l'inventaire du patrimoine social établi par La Fonderie ;

Considérant que le projet respecte le volume bâti existant et n'entraîne pas d'extension, mais reconfigure la distribution intérieure afin d'améliorer la qualité d'habitabilité des logements, en réduisant leur nombre de 39 à 22 unités, mieux adaptées aux standards actuels de confort ;

Considérant que l'organisation typologique d'origine est respectée aux étages, avec le maintien de la logique spatiale distinguant les chambres côté rue et les séjours côté jardin, garantissant ainsi la continuité de la lecture architecturale des façades et la cohérence du bâti ;

Considérant que le projet prévoit la rénovation et la mise en valeur des façades avant de style Art Déco, inscrivant l'intervention dans une démarche de conservation patrimoniale, tandis que les façades arrière et pignons sont isolés par l'extérieur afin d'assurer la performance énergétique des logements ;

Considérant que le projet intègre des techniques de construction durables, notamment l'utilisation d'isolants biosourcés, l'installation de pompes à chaleur centralisées, la ventilation double flux, la pose de panneaux solaires en toiture ainsi que la réutilisation de deux citernes d'eau de pluie existantes pour l'alimentation des sanitaires ;

Considérant que le projet prévoit également la réorganisation des espaces extérieurs avec l'aménagement d'un jardin ouvert, permettant une meilleure gestion des eaux pluviales et l'amélioration de la qualité de vie des habitants ;

Considérant que la valeur patrimoniale élevée des bâtiments est prise en compte, qu'un soin particulier doit être accordé à la conservation des matériaux originaux (pierre, stuc, simili, ferronneries) et à la préservation de l'aspect d'origine ;

Que les châssis à revêtement ou capotage en aluminium ne peuvent être admis en façades visibles de l'espace public dès lors qu'il s'agit d'un bâtiment à haute valeur patrimoniale, et que ce matériau rompt avec le caractère et l'expression architecturale d'origine qu'il convient de préserver ;

Qu'il y a lieu de proposer des châssis en bois moulurés pour les façades avant des bâtiments A et B ;
Que la conservation des divisions verticales dans les impostes ne semble cependant pas nécessaire ;

Considérant que l'ensemble des travaux proposés participent et à l'amélioration substantielle du confort et de la durabilité des logements sociaux ;

Motivation relative aux dérogations

Considérant que, pour l'article 4 du RRU, relatif aux hauteurs sous plafond, les nouveaux planchers plus épais que les existants impactent les caves : la hauteur sous plafond des caves du bâtiment A est de 1,96 m et celle des caves du bâtiment B de 1,94 m ;

Considérant que, pour l'article 3 du RRU, relatif à la surface minimale des séjours avec cuisine intégrée (28 m² requis), certains appartements présentent une surface inférieure :

- Appartement 14.1 : 21 m² ;
- Appartement 16.1 : 20 m² ;
- Appartement 22.1 : 21 m² ;
- Appartement 14.2 : 25 m² ;
- Appartement 14.3 : 25 m² ;
- Appartement 14.4 : 25 m² ;

Considérant que, pour l'article 3 du RRU, relatif à la surface minimale de la première chambre à coucher (14 m² requis), certains appartements présentent une surface inférieure :

- Appartement 18.1 – chambre 01 : 13 m² ;
- Appartement 20.1 – chambre 01 : 12 m² ;
- Appartement 22.2 – chambre 01 : 12 m² ;
- Appartement 18.2 – chambre 01 : 13 m² ;
- Appartement 20.2 – chambre 01 : 13 m² ;
- Appartement 22.3 – chambre 01 : 12 m² ;
- Appartement 18.3 – chambre 01 : 13 m² ;
- Appartement 20.3 – chambre 01 : 13 m² ;

- Appartement 22.4 – chambre 01 : 12 m² ;
- Appartement 18.4 – chambre 01 : 13 m² ;
- Appartement 20.4 – chambre 01 : 13 m² ;
- Appartement 22.5 – chambre 01 : 12 m² ;

Considérant que, pour l'article 10 du RRU, relatif à la superficie nette éclairante (minimum 1/5 de la superficie du local), certaines chambres présentent une superficie nette éclairante inférieure :

- Appartement 22.1 – chambre : 3,4 m² (au lieu de 3,6 m²) ;
- Appartement 18.1 – chambre 01 : 2,4 m² (au lieu de 2,6 m²) ;
- Appartement 20.1 – chambre 01 : 2 m² (au lieu de 2,4 m²) ;
- Appartement 22.2 – chambre 02 : 1,2 m² (au lieu de 1,8 m²) ;
- Appartement 18.2 – chambre 01 : 2,4 m² (au lieu de 2,6 m²) ;
- Appartement 20.2 – chambre 01 : 2 m² (au lieu de 2,6 m²) ;
- Appartement 22.3 – chambre 02 : 1,2 m² (au lieu de 1,8 m²) ;
- Appartement 18.3 – chambre 02 : 1,2 m² (au lieu de 1,8 m²) ;
- Appartement 20.3 – chambre 01 : 2 m² (au lieu de 2,6 m²) ;
- Appartement 22.4 – chambre 02 : 1,2 m² (au lieu de 1,8 m²) ;
- Appartement 18.4 – chambre 01 : 2,4 m² (au lieu de 2,6 m²) ;
- Appartement 20.3 – chambre 01 : 1,8 m² (au lieu de 2,6 m²) ;
- Appartement 16.5 – chambre 02 : 1,2 m² (au lieu de 1,8 m²) ;
- Appartement 22.5 – chambre 02 : 1,2 m² (au lieu de 1,8 m²) ;

Considérant enfin que, pour l'article 16 du RRU, relatif à l'obligation d'un local poubelles commun, aucun local n'est prévu ;

Considérant que les dérogations sollicitées concernent uniquement des situations ponctuelles et limitées, clairement identifiées logement par logement dans la note explicative ;

Considérant que les réductions de hauteur sous plafond en caves (1,96 m et 1,94 m) découlent de la nécessité de remplacer les planchers existants trop fragiles, et qu'elles n'affectent pas les locaux habitables ;

Considérant que les séjours légèrement inférieurs à 28 m² (20 à 21 m² pour les appartements 14.1, 16.1 et 22.1) résultent du respect de la structure existante et de l'isolation par l'intérieur des façades avant, et que plusieurs autres séjours atteignent 25 m², offrant un équilibre satisfaisant des surfaces ;

Considérant que certaines premières chambres présentent une surface de 12 à 13 m² (au lieu de 14 m²), mais que cette limitation est directement liée à la conservation des façades existantes, et qu'elle est compensée par des aménagements intérieurs garantissant le confort des occupants ;

Considérant que certaines chambres présentent une superficie nette éclairante inférieure aux minima du RRU (écarts de 0,2 à 0,8 m²), mais que ces situations sont dues à la conservation des ouvertures actuelles afin de préserver les façades patrimoniales, et qu'elles n'empêchent pas l'accès satisfaisant de lumière naturelle dans les logements concernés ;

Considérant enfin que l'absence de local poubelles commun résulte de l'absence de conciergerie prévue par le bailleur, et qu'un tel local pourrait constituer une source de nuisances, le projet garantissant néanmoins une organisation adéquate de la gestion des déchets ;

Considérant que, dans leur ensemble, ces dérogations n'altèrent ni la qualité architecturale ni la valeur patrimoniale des immeubles, qu'elles sont justifiées par les contraintes techniques et de

conservation, et qu'elles n'empêchent pas d'assurer des logements confortables, lumineux et adaptés aux normes contemporaines ;

Considérant de ce qui précède qu'il y a lieu de considérer que les dérogations demandées sont acceptables

Conclusion

Considérant que le projet porte sur la rénovation lourde de deux immeubles de logements sociaux inscrits à l'inventaire du patrimoine, sans augmentation de volume, et vise à améliorer la qualité d'habitabilité par la création de 22 logements adaptés aux normes actuelles ;

Considérant que le projet valorise les façades Art Déco, conserve la structure et les éléments patrimoniaux significatifs, et intègre des techniques durables, telles que l'isolation biosourcée, les pompes à chaleur, la ventilation double flux, les panneaux solaires et la réutilisation des citernes d'eau de pluie ;

Considérant que les espaces extérieurs sont réorganisés afin de créer un jardin ouvert, assurant une meilleure gestion des eaux pluviales et offrant des équipements collectifs améliorant la qualité de vie des habitants ;

Considérant que les dérogations sollicitées au RRU sont limitées, clairement identifiées, justifiées par les contraintes structurelles et patrimoniales, et n'altèrent ni le confort ni la qualité du projet ;

Considérant que le projet respecte les critères du bon aménagement des lieux.

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS FAVORABLE UNANIME sur le projet à condition** :

Article 1

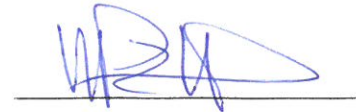
De mettre en œuvre les remarques de l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Placer des portes d'entrée et des châssis en bois moulurés en façade avant des bâtiments A et B et supprimer les petits bois verticaux dans les impostes ;

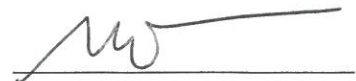
DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

