

## NOTE EXPLICATIVE

### **1. Objet de la demande**

**Modification du permis d'urbanisme PU2018/149-80/180-182 délivré le 16 Octobre 2019 pour la construction de 6 appartements, 17 logements étudiants + 2 espaces bureau.**

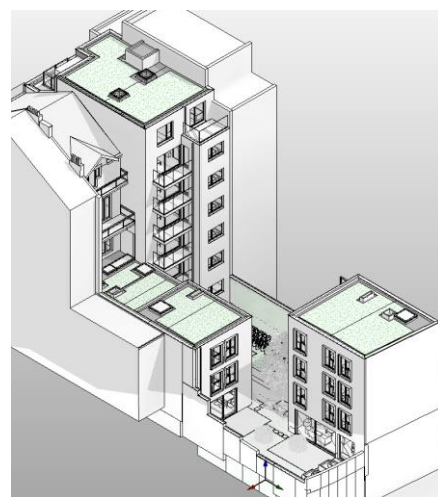
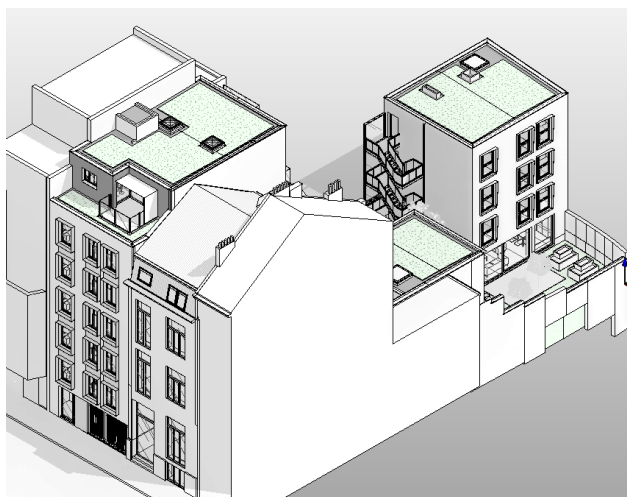
La présente note vise à détailler les motivations et objectifs poursuivis par la présente demande, en explicitant le contexte dans lequel elle s'inscrit ainsi que les principaux axes d'amélioration du projet.

Cette démarche s'inscrit dans le cadre d'une évolution du projet initial, visant à répondre aux réalités rencontrées sur le terrain ainsi qu'aux attentes actuelles. Les modifications envisagées découlent d'une réflexion approfondie concernant la fonctionnalité des espaces, les contraintes d'exécution, la sécurité incendie et l'intégration architecturale dans un relevé de géomètre précis effectué avant nos études.

La présente demande a pour objet l'adaptation du projet situé au n°180/182 de l'avenue de la Couronne à Ixelles.

### **2. RENSEIGNEMENTS GENERAUX**

#### **a- Vue d'ensemble**



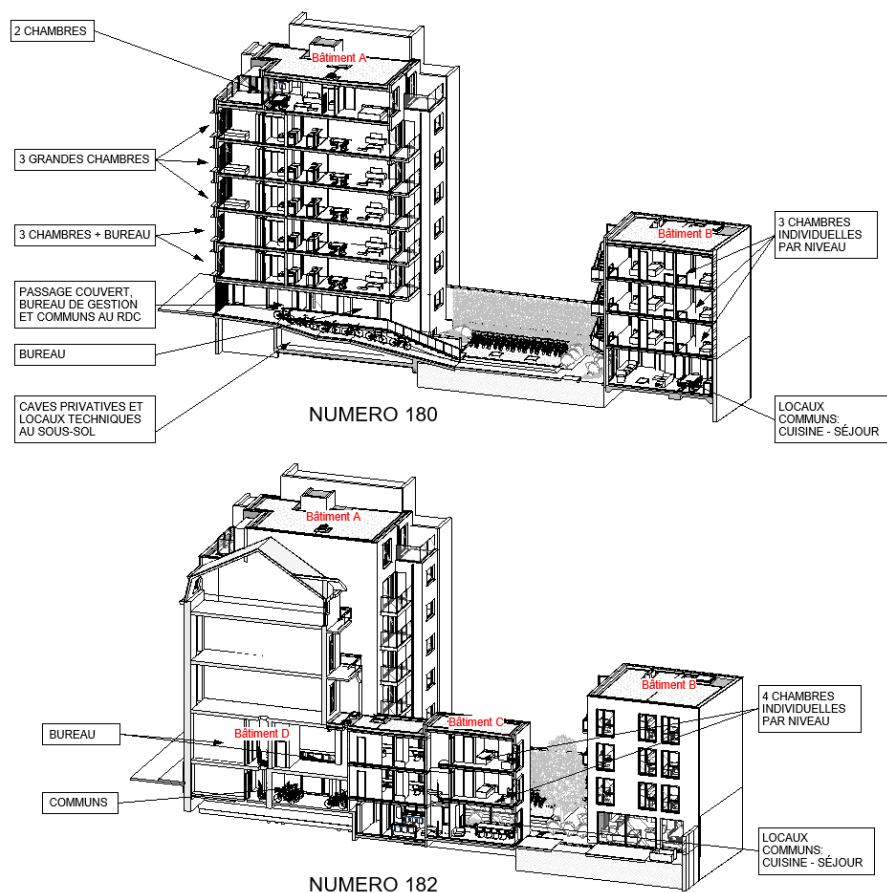
#### **b- Historique du bien**

**Octobre 2019 →** Obtention d'un permis d'urbanisme pour « la démolition et reconstruction d'un immeuble à appartements à l'avant et un arrière bâtiment destiné à du logement étudiants, transformer partiellement l'immeuble 182 notamment étendre et rehausser les annexes destinées à du logement étudiants. »

**Aout 2025 →** Introduction d'un Permis de d'urbanisme pour la mise en conformité d'adaptations réalisées lors de l'étude du dossier d'exécution, pour la faisabilité technique et structurelle du projet, et la réorganisation de certains aménagements afin d'améliorer la qualité du projet.

### c- Composition du projet

#### Présentation du programme :



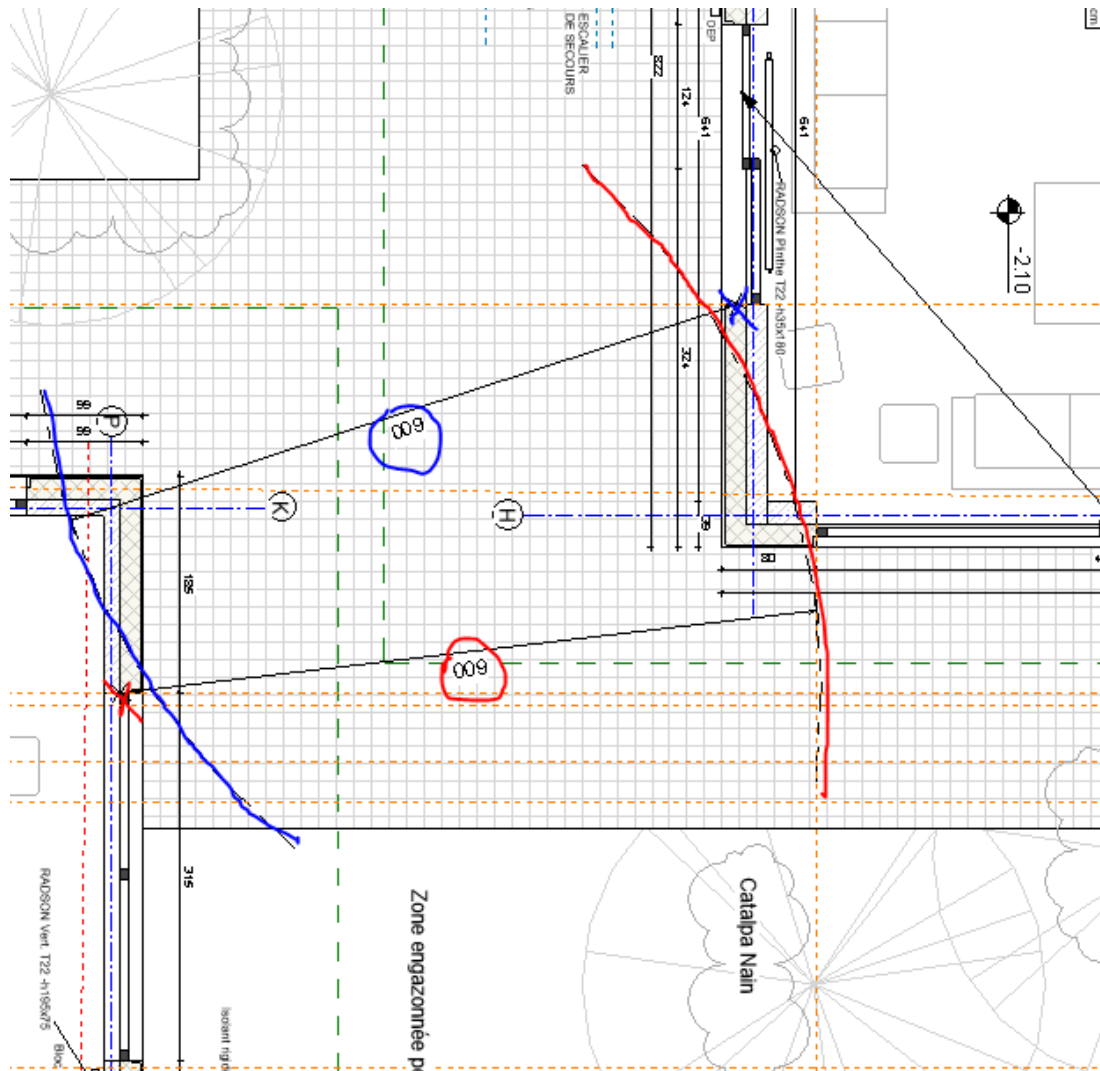
BATIMENT	
Bâtiment A	6 appartements + bureau de gestion
	- 2 appartements 3ch+bur
	- 3 appartements 3ch
	- 1 appartement 2ch
	- 1 bureau de gestion des logements étudiants (bureau ajouté)
	- Local poubelle + hall d'entrée immeuble avec boîte aux lettres
	- Caves privatives + locaux compteurs
	- Aménagement 9 emplacements vélos dans passage couvert
Bâtiment B	
	- Un espace commun + cuisine + local tchnique + un WC (ajouté)
	- 9 logements étudiants
Bâtiment C	
	- Un espace commun + un WC (ajouté)
	- Une cuisine + arrière cuisine + local technique
	- 8 logements étudiants
Bâtiment D	
	- Un espace bureau type profession libérale
	- Un local pour 13 vélos
Espace extérieur	
	- Un espace pour 15 vélos
	- Terrasse pour bâtiment B et C

### 3. SITUATION PROJETEE

#### ADAPTATIONS SUITE AU NORMES DE BASE DU SIAMU

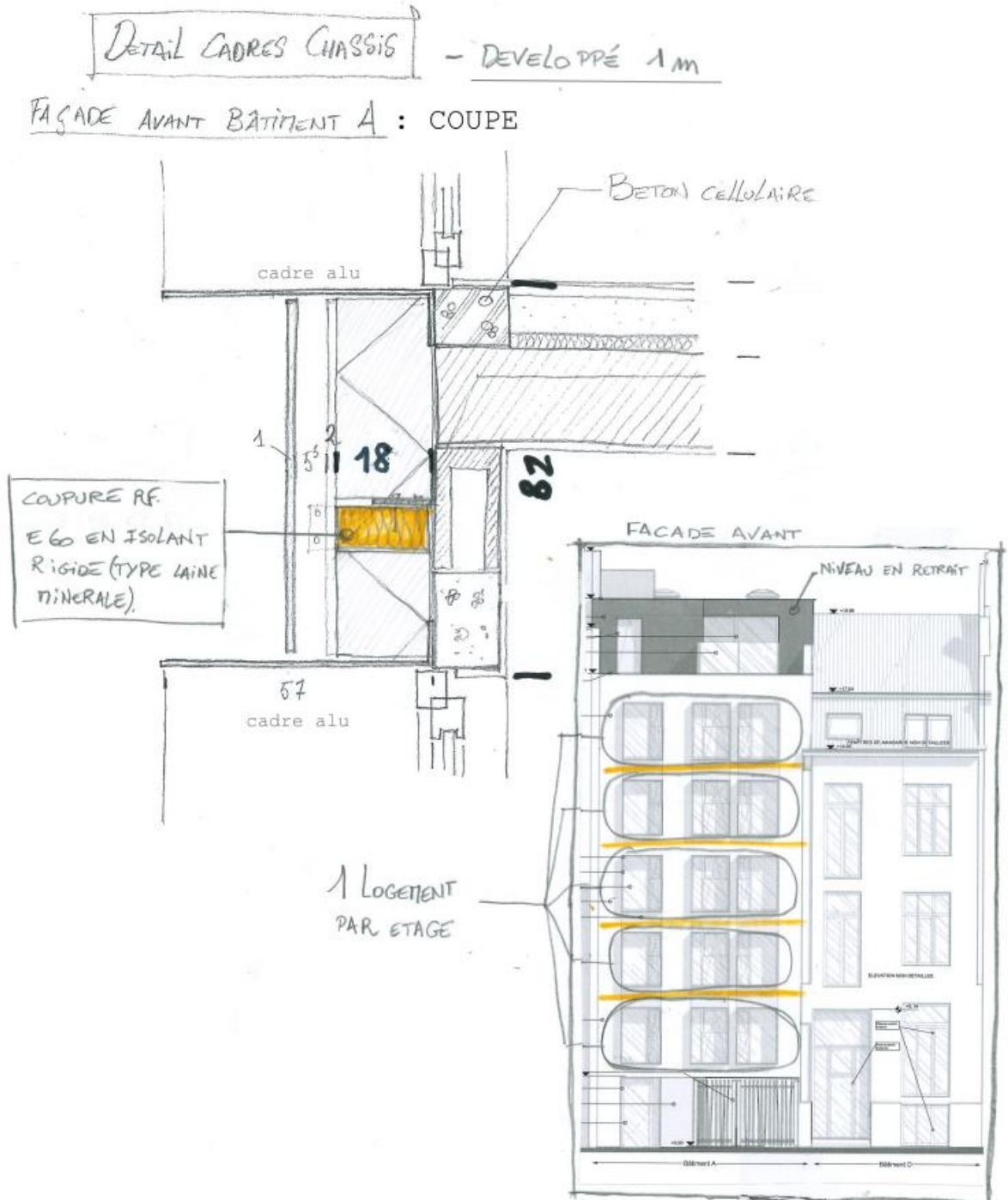
a- *Distance de 6m entre vitrage avec le bât arrière 182*

Cela a entraîné une réorganisation du fenêtrage des bâtiments B et C, car, dans le permis délivré, le recul de 6 mètres entre deux bâtiments bas n'était pas respecté.



b- Suppression de cadre EI60 en façade avant

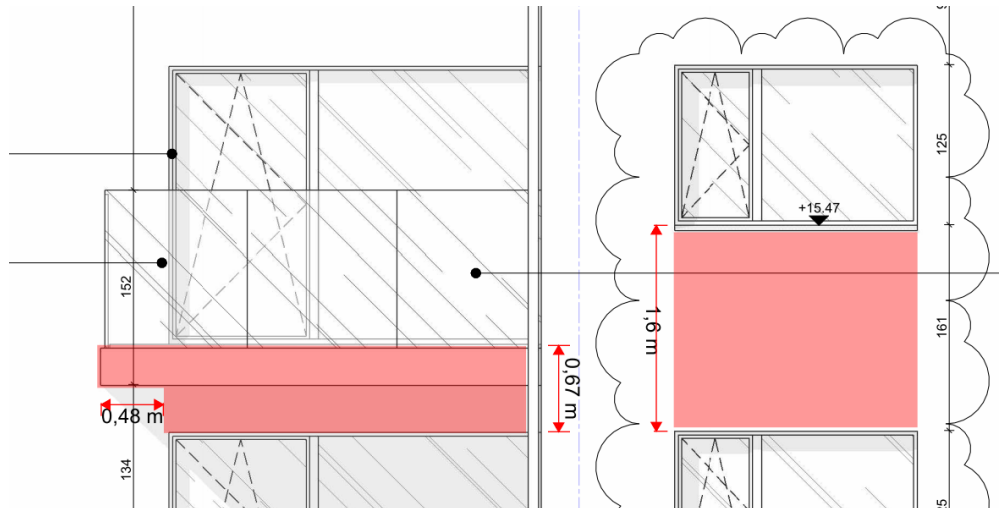
Les cadres EI60, destiné à respecter le développé d'un mètre imposé par les normes de base pour les bâtiments moyens se sont avérés très complexes à mettre en œuvre techniquement. Une laine de roche EI60 a donc été placée afin de répondre à cette exigence. Ce détail, qui n'a aucune incidence visuelle sur la façade avant, a été validé par le Major Denis Vandeputte.



c- Adaptation de la façade arrière

Dans le but de respecter le développé d'un mètre, les garde-corps en verre et les allèges de châssis en verre EI60 se sont révélés complexes d'un point de vue technique. La nouvelle façade propose donc des allèges de fenêtres en maçonnerie de 1,60m ainsi que des balcons en béton élargis 48cm + allège 67cm, permettant de satisfaire aux exigences des normes de base pour les bâtiments moyens pour le développé de 1m entre entités.

La surface éclairante des chambre reste très confortable car il y a également une porte fenêtre latérale donnant accès au balcon.



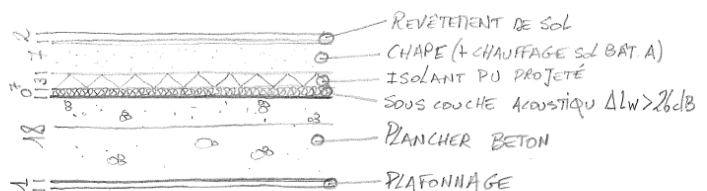
## FACADES

d- Diminution hauteur passage couvert

Dans le projet initial, la hauteur sous plafond de 250 cm combinée à une épaisseur de dalle de 30 cm ne permettait pas de respecter simultanément les 250 cm minimum requis, les exigences PEB et les normes acoustiques.

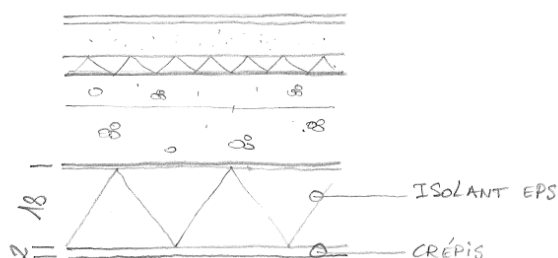
Le passage couvert non carrossable, initialement prévu avec une hauteur libre de 300 cm au niveau du trottoir, a été porté à 260 cm. Cette modification a permis d'augmenter l'épaisseur des dalles à 32 cm, tout en garantissant des hauteurs sous plafond de 254 cm du 1er au 5e étage, et de 250 cm au 6e étage.

ENTRE NIVEAUX



AU DESSUS DU PASSAGE COUVERT

LOIEMENT



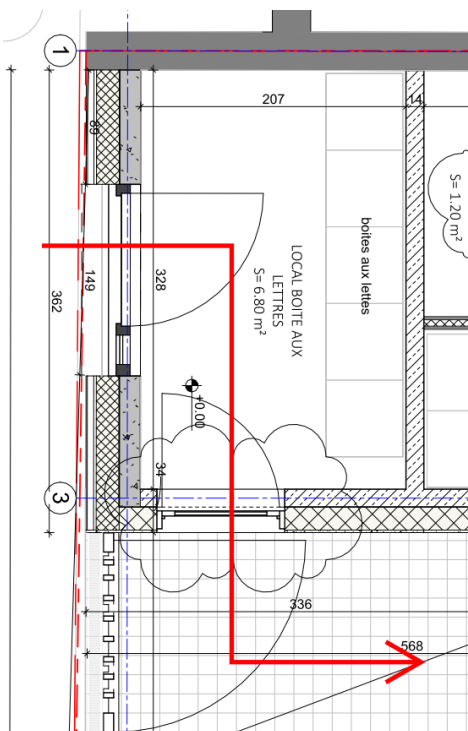
Cette nouvelle coupe d'exécution a été ajustée sur base d'un relevé géomètre précis, permettant de confirmer les niveaux avec exactitude. Toute cette révision du dossier d'exécution a été menée sans **jamais** dépasser les hauteurs d'acrotère autorisées par le permis délivré en 2019.

e- Grille d'entrée (moins haute et barreaux modifiés)

Le portail d'entrée a été redessiné afin d'offrir un meilleur rendu esthétique

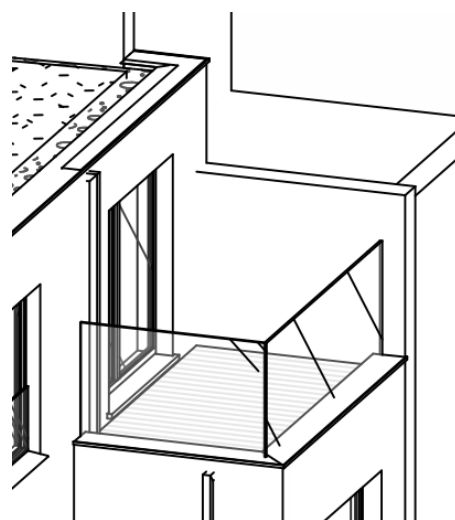
f- Porte entre passage couvert et local boîte aux lettres

Cette porte a été placée à cet endroit afin de faciliter l'accès au site pour les occupants après la récupération de leur courrier dans le local des boîtes aux lettres.



g- Facade arrière bâtiment A Terrasse au niv. 6 pour chambre, sur petite toiture plate. Chassis jusqu'en bas.

Cette petite toiture plate en façade arrière a été transformée en terrasse accessible, avec l'installation d'un garde-corps, sans dépasser la hauteur du mitoyen existant et sans dérogation au RRU. De plus, cette terrasse respecte les dispositions du Code civil en matière de vues directes. Cette modification implique également l'abaissement de l'allège de la fenêtre de la chambre afin de permettre l'accès à la terrasse.





## AMENAGEMENTS

### h- Communs : inversion escalier et ascenseur dans le bâtiment A

Cette réorganisation a permis d'accéder aux appartements par un autre point d'entrée et, dès lors, de créer un hall desservant les étages du +1 au +5, évitant ainsi un accès immédiat aux espaces de vie des appartements. Cela améliore considérablement la qualité des logements.

### i- Communs : adaptation des dimensions et positionnement des gaines

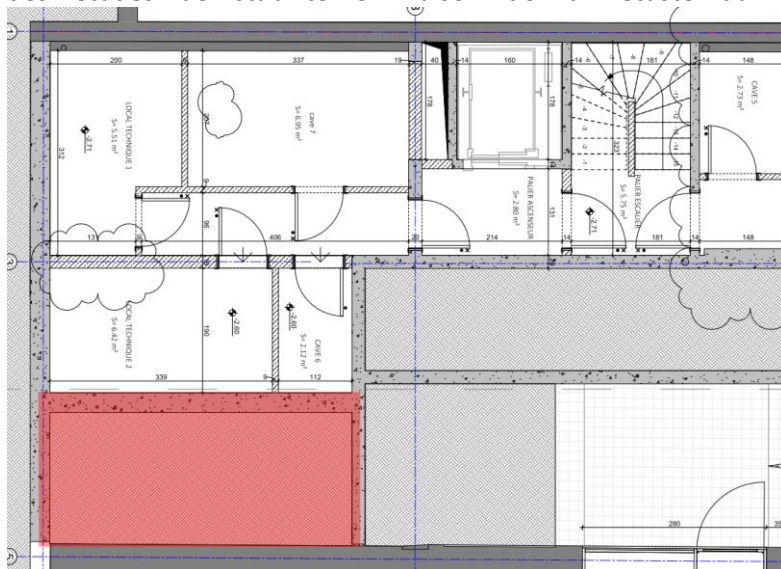
C'est la conséquence des ajustements réalisés lors de la coordination entre l'étude de stabilité et les techniques spéciales.

### j- « local entretien » en cave, déplacé « dans » local poubelle au rdc

Cette nouvelle position permet de créer une grande cave au sous-sol, prévue pour l'exploitation des logements étudiants, c'est-à-dire un espace de stockage destiné à l'entretien quotidien.

### k- Réaménagement des locaux en caves en fonctions du déroulement du chantier

Diminution de la surface totale du sous-sol afin de s'éloigner du mitoyen 182, contrainte imposée lors des études de stabilité en raison de la vétusté du bâtiment mitoyen existant 182.



### l- Accès local vélo extérieur. Fenêtre du local vélo changée en porte en verre.

Cela permet d'améliorer la luminosité naturelle dans le local à vélos du bâtiment D.

### m- Réorganisation des espaces vélos

Dans le projet de base, il y avait deux locaux à vélos pour une surface totale de 49,9 m<sup>2</sup>. Sur la base de 2 m<sup>2</sup> par vélo, le projet prévoyait un total de 25 vélos.

Notre proposition s'organise différemment :

- Un local intérieur de 28,45 m<sup>2</sup> → 14 vélos
- Un espace extérieur → 16 vélos
- Une zone sous le bâtiment A extérieur → 9 vélos

Total : 39 vélos, soit une augmentation de 14 places.

Cette solution permet également de libérer le local intérieur du bâtiment A, qui pourra être réaffecté en bureau de gestion des logements étudiants.

*n- Ajout d'un bureau de gestion de logements étudiants*

Ce local est un plus pour assurer la gestion quotidienne des logements étudiants, ce local est donc annexe au logement. Cette zone était donc affectée en logement et reste du logement.

*o- Appartements bâtiment A (niv.1 à 5) : révision des aménagements des appartements*

Ces réorganisations générales des plans respectent la philosophie de base du projet, améliorent l'ergonomie intérieure des appartements sans créer de dérogation au RRU.

*p- Appartements bâtiment A (niv.1 à 5) : Nouvelle fenêtre de la chambre parentale vers la terrasse*

Cela permet une double orientation de la chambre parentale, offrant ainsi un meilleur confort.

*q- Appartements bâtiment A (niv.1 à 5) : Allège fenêtre chambre parentale façade arrière*

Le but de cette modification est de respecter les normes de base, notamment le développement d'un espace d'1 mètre entre entités sans vitrage EI60.

*r- Appartement bâtiment A niv. +6 :*

Réorganisation de l'appartement et ajout d'une salle de douche, tout en respectant le RRU en tout point.

*s- Bâtiment B et C : Ajout d'un WC au rdc*

Il manquait des WC dans les espaces communs des logements étudiants des bâtiments B et C.

*t- Bâtiment B et C : Studio : réaménagements des sdb de tous les studios*

Réaménagement général pour faciliter la ventilation et les techniques spéciales et pour améliorer l'habitabilité.

*u- Abords extérieurs*

Les abords extérieurs ont été redessinés avec précision, dans la même philosophie que le permis obtenu (potager, terrasse, accès, etc.), tout en assurant une coordination générale avec l'abri à vélos, les accès, l'égoutage en sous-œuvre, les bassins d'orage, les plantations, etc.

Cette réorganisation a été prévue en tenant compte du tableau de bruxelles environnement concernant l'efficacité de biodiversité par rapport aux surfaces perméables.

Pour constater que la situation de droit prévoit une surface de perméabilité pondérée de 151,67m<sup>2</sup> pour 153,11m<sup>2</sup> dans notre nouvelle proposition.

Ce tableau est repris en annexe nommé : 784 - PU - 25-11-07 - cbs-outilcalcul

Comme demandé il y a également un plan de l'aménagement de la zone de cours et jardins reprenant plus clairement les surfaces perméables, imperméables, les bacs plantés, les zones en pleine terre plantée, ... En précisant les matériaux, les surfaces (m<sup>2</sup>)

ce document est nommé : 784 - PU - 25-10-31 - Aménagement zone cours et jardin

*v- Accès bâtiment A zone boîte aux lettres*

Cet espace était affecté en commerce et notre demande est de lui donner l'affectation de logement pour permettre un accès privatif abritant les boîtes aux lettres de tout le site.

*w- Bureau dans le bâtiment existant*

Cet espace était affecté en bureau annexé au logement, notre souhait est donc de modifier l'affectation de cet espace de logement à bureau pour une profession libérale. Cela permet de dissocier complètement le logement collectif de la copropriété du bâtiment 182



## CONCLUSION

Cette demande ne modifie pas la base du projet, mais constitue plutôt une mise en conformité et une adaptation du permis initial. Elle conserve la philosophie, les volumes et le programme de base, tout en permettant, grâce à un relevé précis réalisé par le géomètre, d'ajuster le projet à la configuration réelle du site. Ces modifications apportent des améliorations d'aménagement, des ajouts nécessaires, et une coordination générale rigoureuse lors de l'étude d'exécution, intégrant les aspects de stabilité, techniques spéciales, performance énergétique (PEB) et acoustique. Il ne s'agit en aucun cas d'une nouvelle demande, mais d'une évolution cohérente et analytique visant à optimiser la qualité globale du projet et à rendre l'exécution possible.