

COURONNE
AVENUE DE LA COURONNE, 588-590
1050 – Ixelles

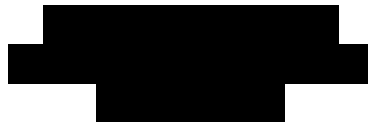
NOTE EXPLICATIVE
25 Novembre 2025

Demande d'un permis d'urbanisme pour
la transformation et rénovation de deux bâtiments de logements

Demandeur – Maitre d'ouvrage



Architectes



0. Situation du bien concerné :

Les biens concernés sont situés **au bout de l'avenue de la Couronne (n°588-590) à Ixelles** et sont actuellement aménagés en **kots étudiants**. Ils sont référencés sur les parcelles cadastrales suivantes :

- 21445ème division, section C, n°278X14 (21445C0278/00X014)
- 21445ème division, section C, n°278W14 (21445C0278/00X014)

Ces parcelles regroupent **trois bâtiments contigus** :

- Les premiers bâtiments **(en bleu sur la photo)**, sont implanté sur deux rues. Le premier bloc possède sa façade sur l'avenue de la Couronne et le deuxième est implanté face à la rue Fraiteur.
- Le second bâtiment **(en rouge sur la photo)**, est situé à l'angle de l'avenue de la Couronne et de la rue Fraiteur.

Caractéristiques de la demande

La demande porte sur **les trois blocs** et prévoit :

- L'**unification des bâtiments** pour leur donner plus de cohérence au niveau des **façades et des plateaux**.
- Le **rehaussement d'un étage** à cheval sur le **bloc 1 et le bloc 3** mais en retrait par rapport aux voisins directs (n°586) **de façon à ne pas créer de nuisances sur les propriétés mitoyennes, en créant ainsi un volume d'angle, répondant à celui existant sur l'angle directement en vis-à-vis du projet.**

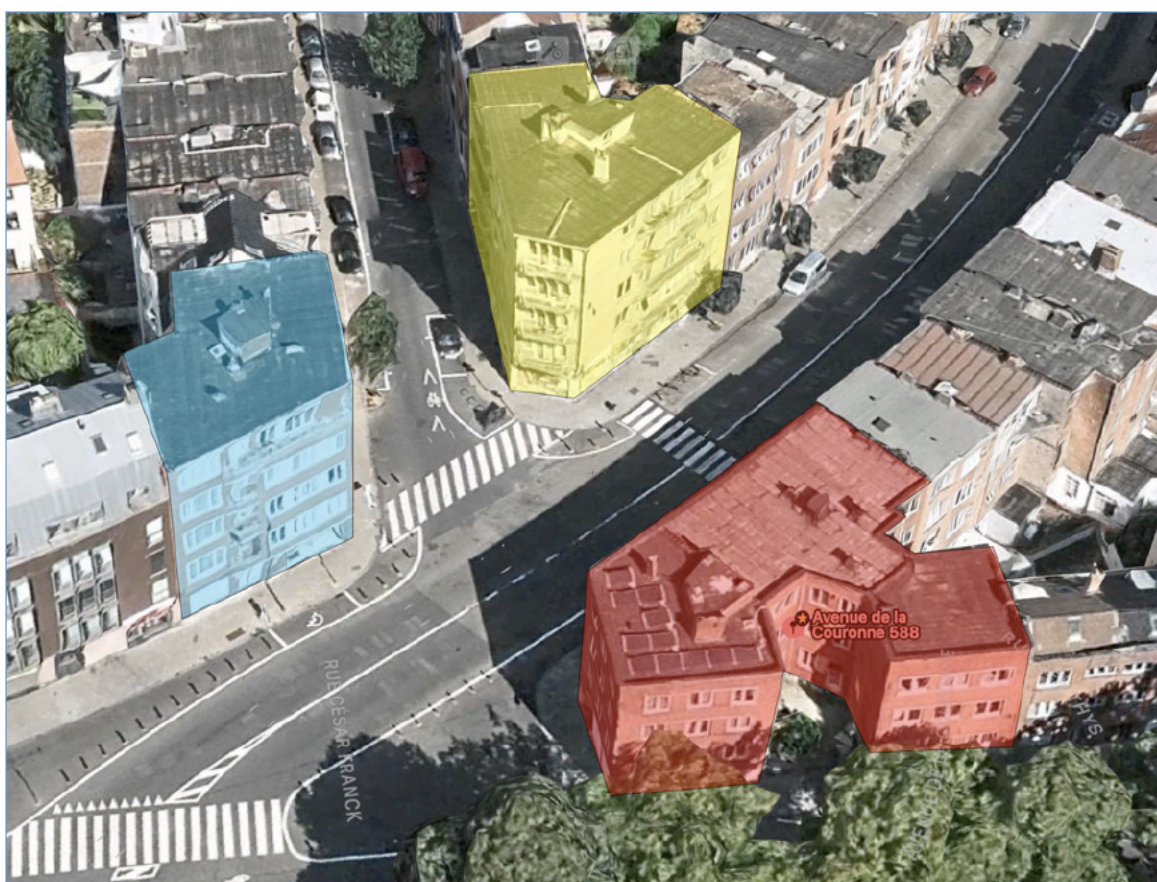
Environnement immédiat

Le bâtiment constitue l'angle de l'avenue de la Couronne et de la rue Fraiteur ; en terme de gabarit, il prolonge les gabarits de l'avenue de la Couronne qui sont pour la plupart en R+3.

Les bâtiments en vis-à-vis aux angles opposés sont de gabarit R+4 ; la future extension paraît donc cohérente au vue du contexte direct.



588 en bleu et 590 en rouge



Immeubles constituant l'angle d'avenue de la couronne et de la rue César Franck

L'accès aux différents niveaux du bâtiment 588 est actuellement organisé, en situation de droit, via l'avenue de la Couronne et pour le 590 se fait sur l'angle, par une deuxième cage d'escalier. Nous conservons ce double accès en situation projetée (voir ci-dessous) car le niveau des bâtiments existants ne sont pas parfaitement alignés.



REZ-DE-CHAUSSEE
Situation Projetée

Les bâtiments dont il est question pour cette demande de permis d'urbanisme se situent :

- En zone d'habitation au PRAS ;
- Dans une Zone de protection (20m) d'un site classé (le cimetière d'Ixelles)
- Dans une Zone de Revitalisation Urbaine (ZRU).



0.1 Zone d'habitation au PRAS

L'affectation principale de la zone d'habitation est le logement ; le projet respecte ainsi cette affectation via son programme.

La prescription 2.5 prévoit que :

« 1° seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots ;

2° les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité ;

3° la nature des activités est compatible avec l'habitation ;

4° la continuité du logement est assurée ».

Le projet, en proposant d'améliorer la végétalisation de la parcelle, l'architecture des immeubles et de réaliser des logements plus qualitatifs que ce qui est actuellement existant s'inscrit dans les prescriptions précitées.

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.»

0.3. Zone de protection (20m)

Les façades des immeubles, du côté de la rue Fraiteur, sont situés en zone de protection d'un site classé, en l'occurrence le cimetière communal d'Ixelles, classé depuis 2016.

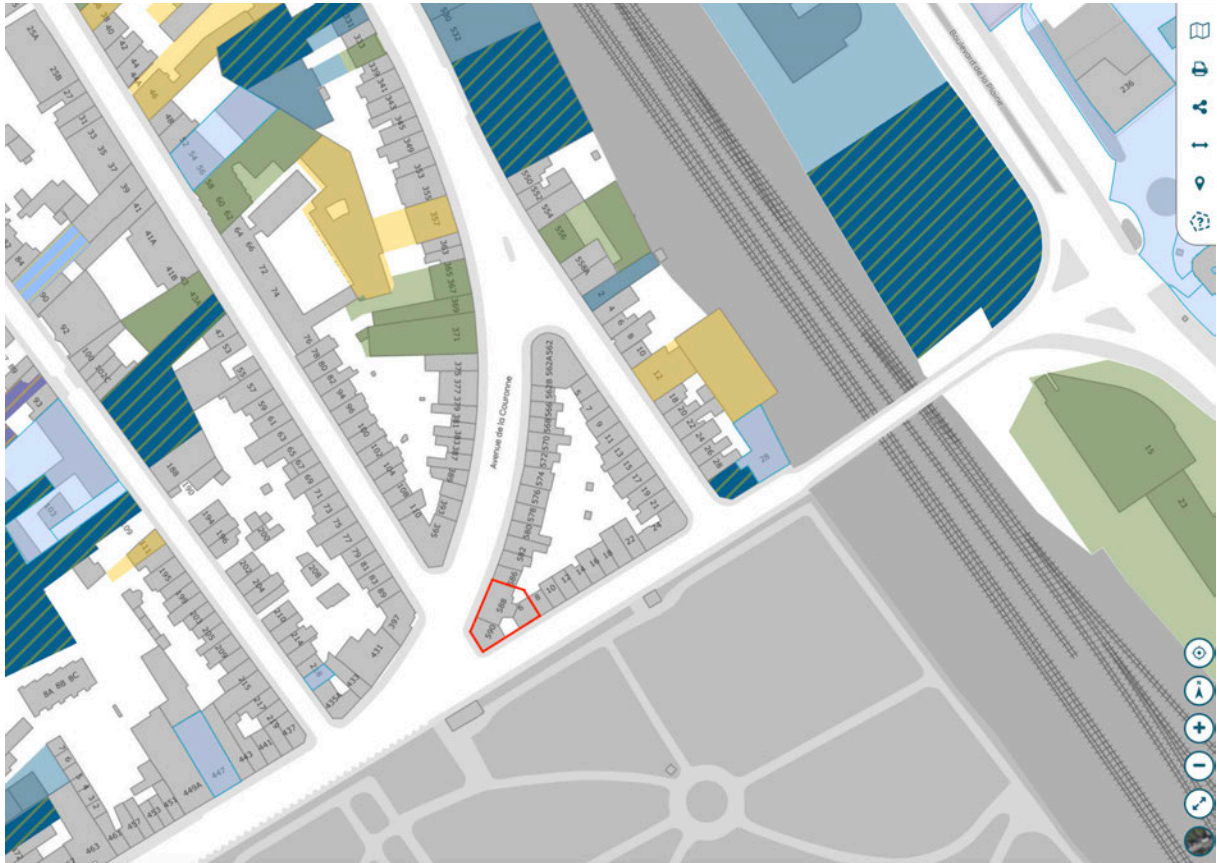
0.4. Zone inondable



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 et permettre à chaque chambre du projet de disposer d'un espace de stockage complémentaire privativé.

0.5. Inventaire de l'état du sol

Les parcelles ne sont pas reprises à l'inventaire de l'état du sol et il n'y a pas eu d'activité professionnelle à risque depuis la construction de l'immeuble.



1. Aspect historique

Ces immeubles ont dès l'origine été construits comme un seul bâtiment avec des chambres étudiantes et ont été érigées par un seul propriétaire. Le projet est pensé dès l'origine comme un projet à forte densité. Il y'a peu de surface perméable.

Depuis la constructions de ces bâtiments, aucune demande de permis n'a été introduite sur ces immeubles.



Immeuble 588 ; ortho photo de 1953

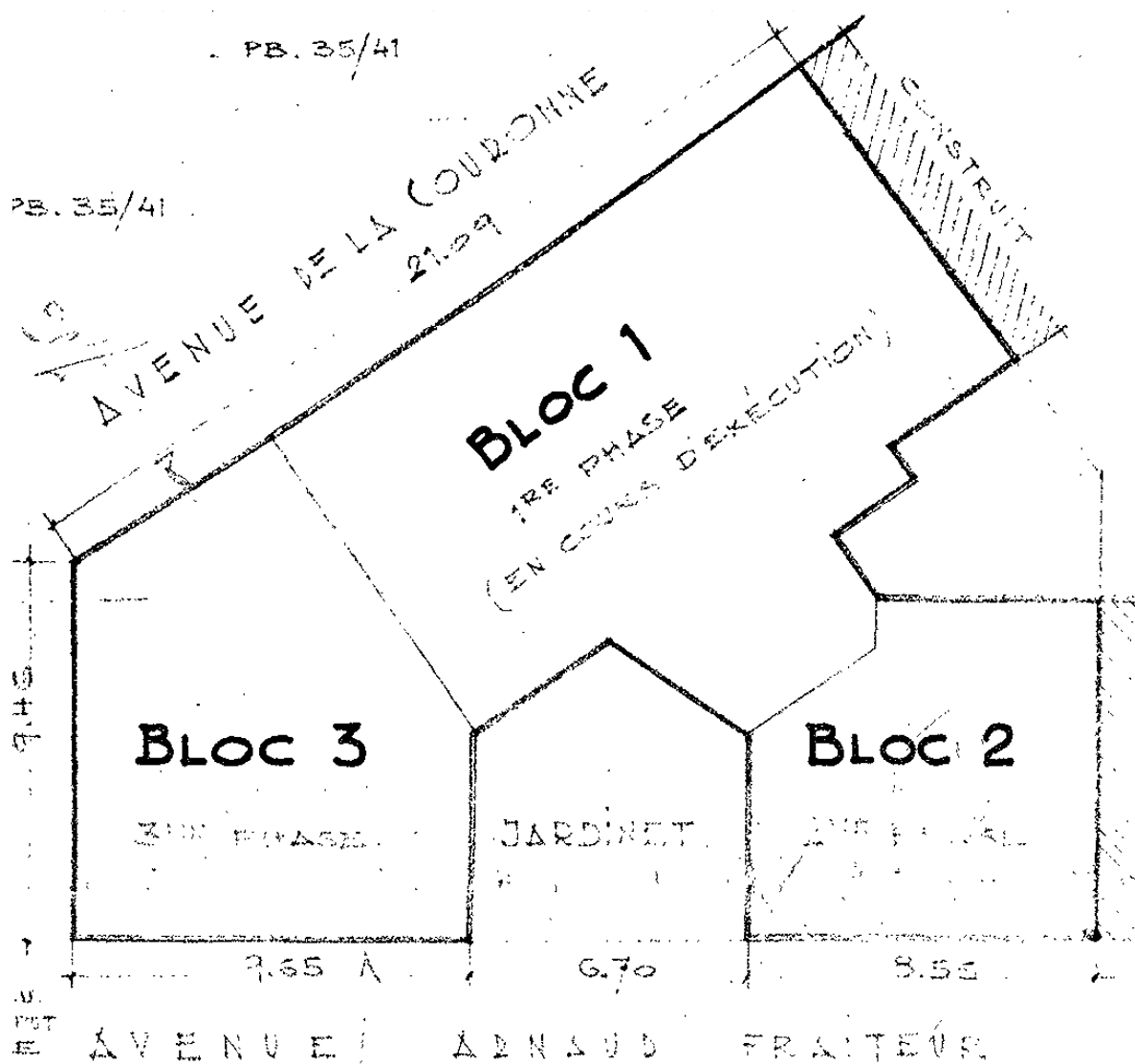


Immeuble 590; ortho photo de 1971

2. Situation existante de droit

La construction a été divisée en trois blocs, comme sur le schéma d'implantation ci-dessous.

Il est à noter que l'immeuble du 590 apparaît déjà sous la dénomination de bloc 3 sur les plans datés de 1952. Dès l'origine, l'espace non-construit avenue Fraiteur est pensé comme un jardinet.



PLAN 400. D'IMPLANTATION.

Les 3 blocs existants comportent, en situation de droit, 9 unités de logement et 22 chambres individuelles, réparties comme suit :

- 22 chambres individuelles
- 1 appartement-studios
- 6 appartements d'une chambre
- 1 appartement quatre chambres

Immeuble 588 avenue de la Couronne (bloc 1) & 6 rue Fraiteur (bloc2)

Les plans d'archives révèlent que les immeubles situés au 588 avenue de la Couronne et au 6 rue Fraiteur ont été construits presque simultanément et conçus comme des immeubles de rapport. Dès leur origine, ces deux bâtiments sont reliés l'un à l'autre.

Les blocs 1&2 comportent 7 unités de logement et 14 chambres individuelles, réparties comme suit :

- 14 chambres individuelles
- 1 appartement-studios
- 6 appartements d'une chambre.

Les deux bâtiments sont séparés par un vide sanitaire.

Cette situation est confirmée par les plans d'archives et par les renseignements urbanistiques délivrés par la Commune d'Ixelles le 11 août 2023.

Compositions des façades

La façade principale, donnant sur l'avenue de la Couronne, incarne une architecture résidentielle utilitaire caractéristique de la seconde moitié du XXe siècle à Bruxelles. Son langage formel repose sur une alternance rigoureuse de briques rouges et de bandeaux horizontaux en pierre, qui délimitent chaque niveau et renforcent la cohérence visuelle de l'ensemble. Les châssis des étages, alignés en larges baies horizontales, accentuent cet effet de bandeau, conférant à la façade une lecture claire et ordonnée.

L'entrée principale, positionnée à gauche, est mise en valeur par un parement en pierre bleue, soulignant ainsi sa fonction d'accès. Le rez-de-chaussée, partiellement occupé par trois garages aux portes pleines, reprend ce même encadrement en pierre, un matériau qui domine la composition de ce niveau et ancre visuellement le bâtiment dans son socle.

Côté rue Fraiteur, la façade, plus étroite, décline la même grammaire architecturale : brique rouge et bandeaux en pierre bleue, qui structurent l'horizontalité. Cependant, un léger décalage des niveaux de ces bandeaux, par rapport à la façade arrière du bloc principal, révèle les subtiles différences d'altimétrie entre les deux volumes. Ce décalage introduit une dynamique discrète mais perceptible dans la lecture de l'ensemble.

Une particularité du bloc 2 réside dans l'appareillage des briques du jardinet : une zone aveugle, ponctuée de briques en saillie, rompt avec l'horizontalité dominante et introduit une verticalité entre les deux façades. Ici, la pierre bleue est réduite à son strict minimum, laissant la brique rouge exprimer sa texture et son relief via ce jeu d'appareillage.

La façade de la rue Fraiteur est surmontée, en arrière-plan, de motifs décoratifs en brique, alignés sur les axes des baies, ajoutant une touche d'ornementation discrète mais efficace.

Enfin, le jardinet est délimité par un muret de brique, surmonté d'une grille en fer forgé, qui allie fonctionnalité et esthétique artisanale.

Par son dépouillement, sa régularité et son attention aux détails constructifs, cet ensemble illustre l'adaptation aux besoins urbains d'après-guerre, tout en s'intégrant harmonieusement dans le tissu architectural hétérogène du quartier.



Immeuble 590 avenue de la couronne (bloc 3)

L' immeuble situés au 590 avenue de la Couronne a un programme légèrement différent ; il contient un grand appartement de 4 chambres en duplex et 8 chambres individuelles. Le bloc 3 et le bloc 2 partage le jardinet de la rue Fraiteur .

Le bloc 3 comportent 1 unités de logement et 8 chambres individuelles, réparties comme suit :

- 8 chambres individuelles
- 1 appartement quatre chambres

Compositions des façades

La façade du bloc 3 est un trait d'union entre celle des blocs 1 et 2.

L'entrée du bâtiment se fait sur l'angle, empruntant le même vocabulaire de celle du bloc 1, celle-ci est encadré par de la pierre bleue avec les deux entrées de garages. A la différence que cette entrée est travaillée avec un redans amenant ainsi une oblique pour marquer celle-ci.

Aux étages, les fenêtres sont travaillées de la même manière : des bandeaux horizontaux séparés par la brique de façade comme sur le bloc 2. On remarque que l'architecte a choisit une brique à nuance marron, ce qui dénote avec les blocs 1 et 2. Par contre, les 3 blocs sont homogénéisés par un couvre mur continu.

3. Situation existante de fait :

Aujourd'hui, les trois blocs appartiennent toujours à un seul propriétaire et sont exploités comme 55 chambres d'étudiantes.

Le bâtiment n'a connu que quelques modifications marginales, notamment le remplacement de certaines menuiseries extérieures par des éléments en PVC.

Néanmoins, les bâtiments actuels ne répondent pas aux normes de salubrité et de sécurité en vigueur. Le projet vise donc à moderniser et à améliorer les trois blocs afin de les mettre en adéquation avec les exigences de confort contemporain ; le projet vise également à rétablir une situation régulière pour ledit immeuble dont la situation existante ne correspond pas avec la situation de droit.

4. Objet de la demande :

Le projet vise à unifier les trois volumes existants en recherchant une cohérence d'ensemble, tant dans l'organisation du plan de chaque étage que dans les typologies proposées.

Cette volonté d'unité se traduit également par un traitement homogène des façades, assurant une lecture architecturale claire et harmonieuse du bâti, dans le respect de l'existant et du contexte de la zone de protection existante.

Un **étage** partiel supplémentaire est proposé afin d'améliorer le confort des chambres existantes et de permettre au bâtiment de répondre aux angles voisins et en vis-à-vis.

Chacune de ces chambres bénéficiera d'une salle de bain privative, répondant ainsi aux standards actuels de confort.

En terme d'unités, nous augmentons seulement de **3 unités** sur l'ensemble du projet, alors que la surface augmente de **193 m²**, ce qui montre que l'essentiel de l'augmentation contribue à l'agrandissement des unités existantes et à la création d'un espace commun confortable.

Le projet vise ainsi une rénovation en profondeur et la transformation de l'ensemble en un seul bâtiment comprenant **12 unités de logement** et **21 chambres individuelles**, réparties comme suit :

- 21 chambres individuelles
- 7 appartements-studios ;
- 5 appartements d'une chambre.

Récapitulatif	État	Logement				Total par étages
Étages	État	Chambres individuelles	Studio	1 Chambre	4 Chambres	
4	De droit					
	Projeté	3	1	1		
3	De droit	5		1		
	Projeté	6	2	1		
2	De droit	4	1	2	1	
	Projeté	6	2	1		
1	De droit	11		2		
	Projeté	6	2	1		
0	De droit	2		2		
	Projeté			1		
Total	De droit	22	1	6	1	30
	Projeté	21	7	5	0	33

Les chambres individuelles seront plus spacieuses (la surface moyenne est de [19 m² avec la salle de douche]) et disposeront comme dit précédemment toutes d'une salle de bain privative. Elles partageront, au rez-de-chaussée, des espaces communs tels qu'un réfectoire, et au sous-sol, une buanderie collective. Des kitchenettes d'appoint seront également prévues à chaque étage. Relevons que, par rapport à la situation de droit, le nombre de chambres individuelles diminue d'une unité.

Un réfectoire de 64 m² occupera la majeure partie du rez-de-chaussée du bloc 1 et s'ouvrira sur une cour végétalisée de 21 m² mise en valeur par un travail paysager.

Au premier, deuxième et troisième étages, des petits salons partagés d'environ 25 m² comportant des canapés et des kitchenettes d'appoints seront aménagés comme espaces partagés pour les chambres individuelles afin de ne pas dépendre uniquement du rez-de-chaussée pour les espaces communs.

Les façades intérieures seront également agrémentées de plantes grimpantes afin de renforcer la qualité paysagère et l'harmonie visuelle de l'ensemble.

Une terrasse infiltrante est créée dans la partie jardinet, à front de la rue Fraiteur. Comme la

terrasse se situe entre deux des blocs du projet, elle ne créera pas de nuisances visuelles ou sonores aux voisins. Un règlement d'ordre intérieur en imposera la fermeture à 22h afin d'éviter tout tapage nocturne.

Les 21 chambres individuelles disposeront donc de 140 m² d'espace commun ainsi que 21 m² d'espace extérieur.



Compositions des façades

Le projet privilégie une réinterprétation soignée des façades afin d'unifier les bâtiments, tout en répondant aux attentes de la commune, du service des monuments historiques et aux exigences environnementales (PEB).

Le projet a pour ambition d'unifier les trois blocs et de leur donner une identité visuelle commune ; ainsi un seul type de brique de parement habillera la totalité des façades : elle sera dans un ton rouge cohérent avec le contexte urbain et les bâtiments voisins. Elle se rapprochera de la teinte actuelle des blocs 1 et 2. Concernant la façade de la nouvelle extension, un changement de rythme a été décidé afin de trancher entre la restauration du bâtiment existant et le nouvel étage ajouté. Un seul type de fenêtre a été choisi pour rythmer cette façade.

Pour prolonger la volonté de relier visuellement les bâtiments, une corniche en béton architectonique reliera les trois blocs entre eux ; de plus un soubassement en béton unique remplacera la pierre bleue pour une continuité esthétique renforcée. Ce soubassement sera remonté par un bandeau horizontal reliant l'avenue de la Couronne à la rue Fraiteur. Ce bandeau permettra l'intégration de détails soignés, tels que les numéros de police, qui participeront à l'identité du projet.

Nous réinterprétons également les vocabulaires des cadres en béton existants, nous les adaptons au projet. Chaque unité disposera de son encadrement en béton, les baies ont été verticalisées

Les cadres en béton autour des grandes fenêtres permettent la mise en place de fenêtres toute hauteur avec garde-corps, favorisant la lumière naturelle et donnant une identité forte à chaque unité.



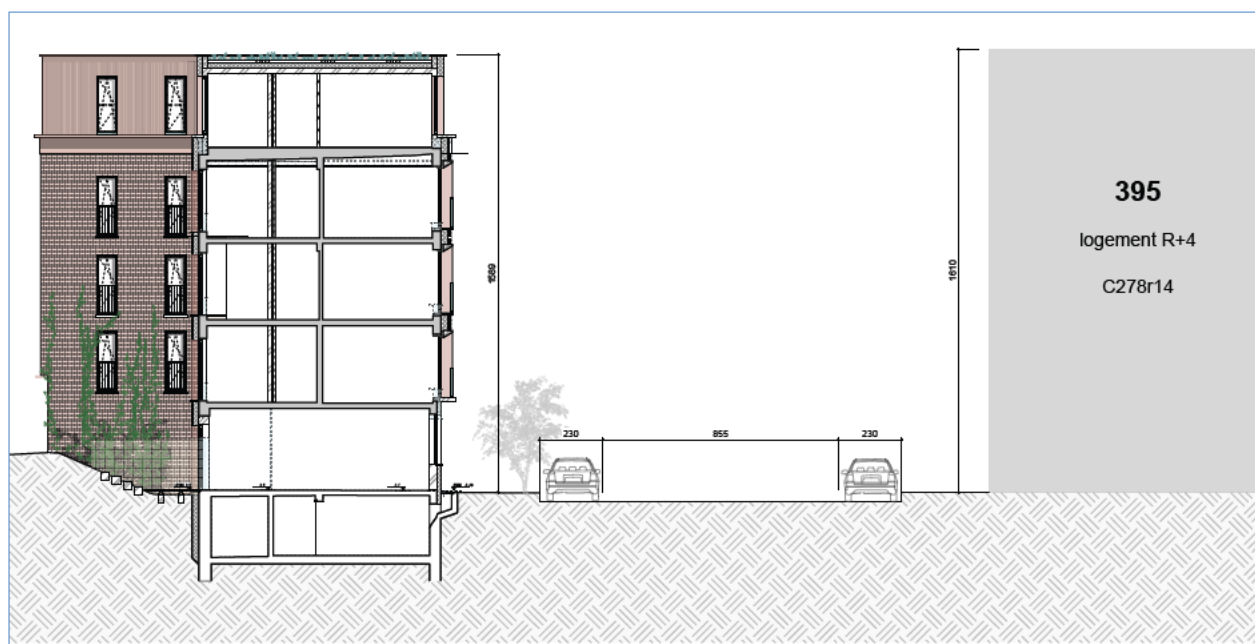
5. Volumétrie

La volumétrie a été adaptée au fil des réunions menées avec la maîtrise d'ouvrage, en présence de la Commune, d'URBAN et de la DPC. Elle intègre désormais un retrait important en limite mitoyenne ainsi qu'un retrait visuel par rapport à la rue.

Comme expliqué précédemment, un nouvel étage partiel et en retrait est prévu. Sa conception volumétrique a été étudiée afin d'éviter toutes nuisances pour le voisin direct : l'extension se situe à plus de 7 mètres de la mitoyenneté du n° 586 avenue de la Couronne, ce qui permet d'éviter les ombres portées.

Par ailleurs, le projet ne s'étend pas en direction du voisin de la rue Fraiteur ; aucun riverain en mitoyenneté directe n'est donc affecté par une perte d'ensoleillement au cours de l'année.

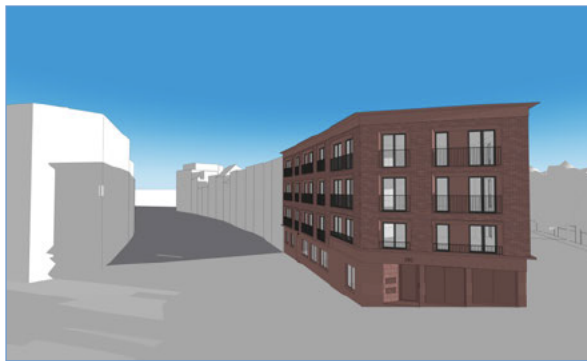
La hauteur de l'extension a été calibrée en cohérence avec les bâtiments d'angle situés en vis-à-vis. Selon les données Urbis, les bâtiments du n° 395 et 397 avenue de la Couronne présente une hauteur approximative de 16,1 mètres. L'extension projetée, à 15,89 mètres, s'inscrit donc dans des gabarits similaires.



Ensoleillement

Une étude d'ensoleillement a été réalisée en interne. L'impact direct le plus défavorable concerne le voisin du n° 395 (de l'autre côté de la rue donc) durant l'hiver, lorsque le soleil est bas, principalement entre 8h30 et 10h30.

Vous trouverez ci-dessous les simulations d'ensoleillement réalisées pour les dates du 21/12 et du 21/03, comparant la situation existante avec et sans rehausse du bâtiment. Cette analyse permet d'affirmer que la perte d'ensoleillement est insignifiante et qu'aucune diminution notable de luminosité n'est à relever.



Axonométrie 21/12 sans projet extension



- Axonométrie 21/12 avec projet extension



- Axonométrie 21/03 sans projet extension



Axonométrie 21/03 avec projet extension

6. Matérialité

Pour les bâtiments existants, les façades seront revêtues d'une brique de parement rouge pâle à ton chaud, associée à un béton teinté dans une gamme chromatique similaire, principalement présent au rez-de-chaussée et dans les encadrements de fenêtres.

Au rez-de-chaussée, le soubassement sera réalisé en béton architectonique ondulé, afin d'apporter une texture contemporaine et un effet d'assise au bâtiment. Dans les angles, la brique sera posée verticalement afin de marquer subtilement les biais et renforcer la lecture des volumes.

Les portes de garage existantes en bois blanc seront remplacées par de nouvelles portes en aluminium teinte rouge pâle assortie à la brique et au béton, garantissant une continuité chromatique sur l'ensemble de la façade.

Aux étages il y'a une brique de parement chaud, avec des encadrements en béton autour de chaque ensemble de fenêtre

Pour l'extension, une tôle avec une ondulation similaire que le soubassement est proposée ; cette tôle marque une différence de matérialité pour le neuf tout en faisant un rappel au rez-de-chaussée dans sa texture



7. Techniques Spéciales et performance Énergétique du Bâtiment

Les techniques spéciales et les performances énergétiques du projet ont été étudiées avec le bureau d'études spécialisé **Pluricité**, afin d'intégrer les solutions techniques et les matériaux adaptés dès la conception.

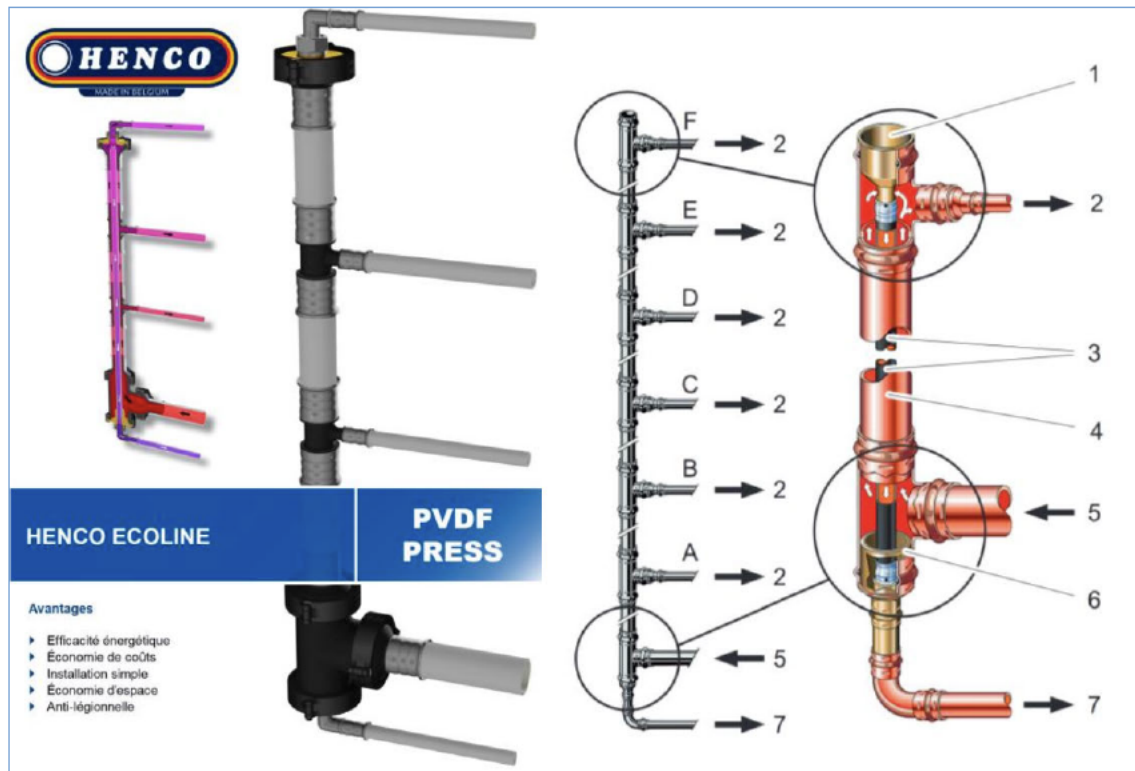
Comme indiqué ci-dessus, les façades du projet (hormis la surélévation du bâtiment) seront isolées par l'extérieur.

L'usage de matériaux isolants naturels a été étudié afin de respecter les exigences de performance énergétique du bâtiment.

Production d'énergie

L'intervention sur le bâtiment se voulant le plus faible possible, il a été décidé de conserver le système de chauffe au gaz. Une nouvelle chaufferie sera tout de même prévue, avec de nouvelles chaudières haut rendement. Un système complet de cascade avec ballon tampon, vase d'expansion et une fumisterie aux normes est prévu dans le projet. On profite alors du haut rendement des chaudières gaz pour chauffer le bâtiment via des radiateurs.

Une attention particulière sera portée au choix des équipements économiseurs d'eau et à la distribution d'eau chaude dans les bâtiments, permettant ainsi de limiter fortement les pertes de la boucle d'eau chaude sanitaire.



La distribution se fera via des trémies judicieusement placées afin de limiter la longueur et le nombre de conduites et plus particulièrement des boucles d'eau chaude sanitaire.

Le choix d'isolants très performants (coquille en PUR) et l'intégration du retour de la boucle ECS au conduit de distribution d'eau chaude sanitaire permettront de réduire les pertes de 40-50%.

Les compteurs ECS seront placés pour chaque salle de bain afin de pouvoir maîtriser la consommation des habitants.

Réseau d'eau séparatif

Les raccordements des différentes évacuations d'eau des appareils aux étages sont reliés aux tuyaux de descente dans les gaines. Ces conduites d'évacuation des eaux usées sont dotés d'une aération (primaire, secondaire). Les eaux fécales (= eaux usées des toilettes) et les eaux résiduaires (= eaux usées des douches, lavabos, lave-vaisselle, etc.) sont évacuées ensemble - mais séparément de l'eau de pluie - vers les égouts publics.

DISTRIBUTION D'EAU

La conception du réseau de distribution d'eau sera conforme aux prescriptions de Belgaqua et aux conditions générales de la distribution d'eau et des services d'assainissement éditées par Vivaqua. Le bâtiment sera équipé des 4 réseaux de distribution d'eau distincts :

- - Réseau de distribution d'eau froide avec compteur de passage Vivaqua localisé sur les paliers
- - Réseau Incendie pour les dévidoirs
- - Sprinklage du local poubelle

- - Réseau de distribution d'eau chaude sanitaire avec compteur de passage privatif localisé dans les appartements

VENTILATION

VENTILATION DES LOGEMENTS

Aux vues des débits de conception demandés par la PEB, et le réseau de poutres à chaque niveau, une circulation verticale de la ventilation est prévue. Des groupes de ventilation de type individuels seront installés à chaque pied de trémies, afin de distribuer la pulsion et l'extraction dans chaque logement superposé. La prise d'air neuf se réalise en toiture, et le rejet dans les caves. Cela permet également une ventilation minimum du sous-sol, afin de conserver un air sain.

VENTILATION DU LOCAL POUBELLE

Le local poubelle sera équipé d'un groupe d'extraction, dont le rejet se fera en toiture.

VENTILATION DU RDC COLLECTIF

Le local partagé du RDC sera ventilé via son propre groupe double-flux, dont la prise et le rejet d'air se fera dans le jardin commun.

L'entièreté des groupes de ventilation seront placés au sous-sol, pour la plupart du bâtiment. Cela permet de centraliser les différentes distributions. Seuls les appartements qui ne sont pas superposés à un sous-sol, auront leur groupe de ventilation placé au dernier étage du bâtiment.

INSTALLATION ÉLECTRIQUE

ECLAIRAGE

Un éclairage LED très performant en complément de l'éclairage naturel sera privilégié pour son avantage en termes de consommation électrique.

SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE

Les avantages du solaire photovoltaïque sont nombreux : fiable et flexible, très fortement soutenu à Bruxelles à travers le mécanisme de soutien des certificats verts. Il s'agit d'une solution rentable économiquement. La superficie des panneaux solaires en toiture sera maximisée.

Le système électrique de l'immeuble étant conçu sur un seul compteur général, cela permettra de maximiser l'autoconsommation sur site. L'installation pourra encore être optimisée lors de l'établissement du dossier d'exécution. Nous évaluons à ce stade une installation de 44 panneaux, équivalent à une puissance d'environ 20 kWc.



8. DÉROGATIONS

Bien que le projet soit qualitatif et bien intégré dans son environnement, il nécessite les dérogations suivantes

RRU Titre 1 – chapitre 2 – Article 5 (Hauteur de la façade avant) : Le gabarit de l'extension projetée déroge à ladite disposition en ce qu'il dépasse le gabarit de la hauteur de référence le plus haut (étant le n° 586 avenue de la couronne dont la façade culmine à 12,35 m) et dépasse de plus de trois mètres le gabarit de la hauteur de référence la plus basse (étant le n° 8 rue Fraiteur dont la façade culmine à 11,30 m).

Cet étage est toutefois situé en retrait de 5,14 mètres par rapport au bâtiment voisin de gauche (n° 586 avenue de la couronne) et de 15,17 mètres par rapport au bâtiment voisin de droite (n°8 rue Fraiteur), assurant ainsi des reculs latéraux importants visant à éviter une rupture dans l'équilibre du contexte bâti entre ces trois immeubles voisins.

Relevons en outre que la rehausse est prévue, de façon limitée, à l'angle des bâtiments existants, destinés à marquer cet angle, de la même façon que sur l'îlot directement voisin.

En effet, les bâtiments d'angle situés de l'autre côté de la rue présentent une hauteur de R+4 ; ainsi, le bâtiment d'angle situé en vis-à-vis du projet, au **395 avenue de la Couronne**, présente une hauteur comparable. Selon les informations fournies par Urbis, ce bâtiment atteint **16,1 m**, tandis que le nôtre atteindra **15,89 m** avec la nouvelle annexe.

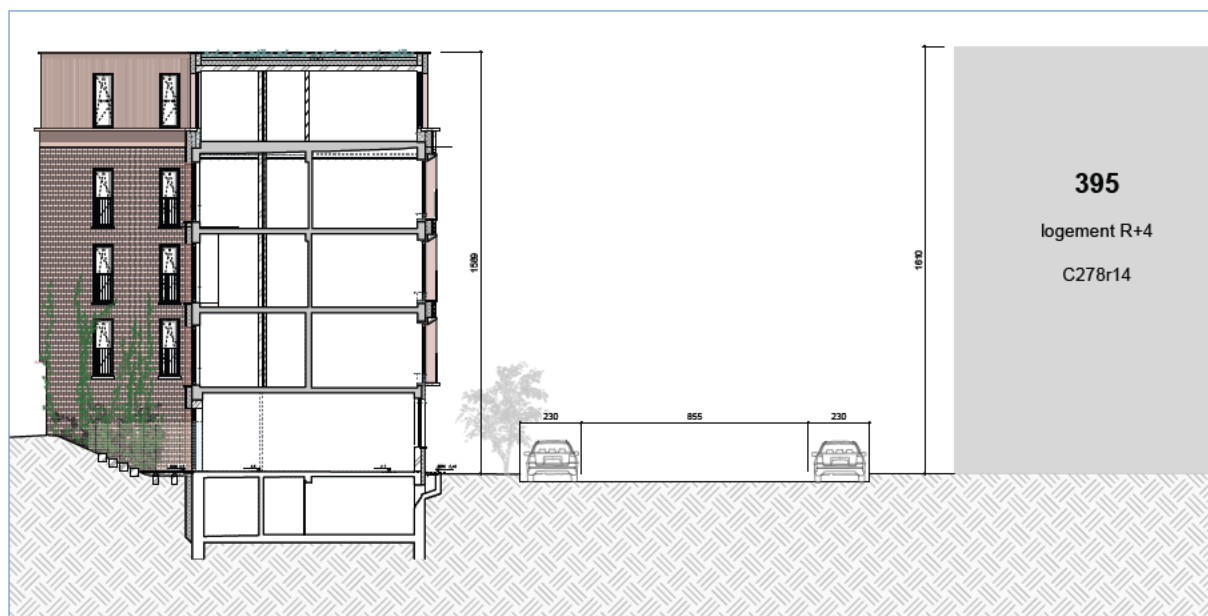
Par ailleurs, notre bâtiment se situe à plus de **18 mètres** en vis-à-vis du 395.

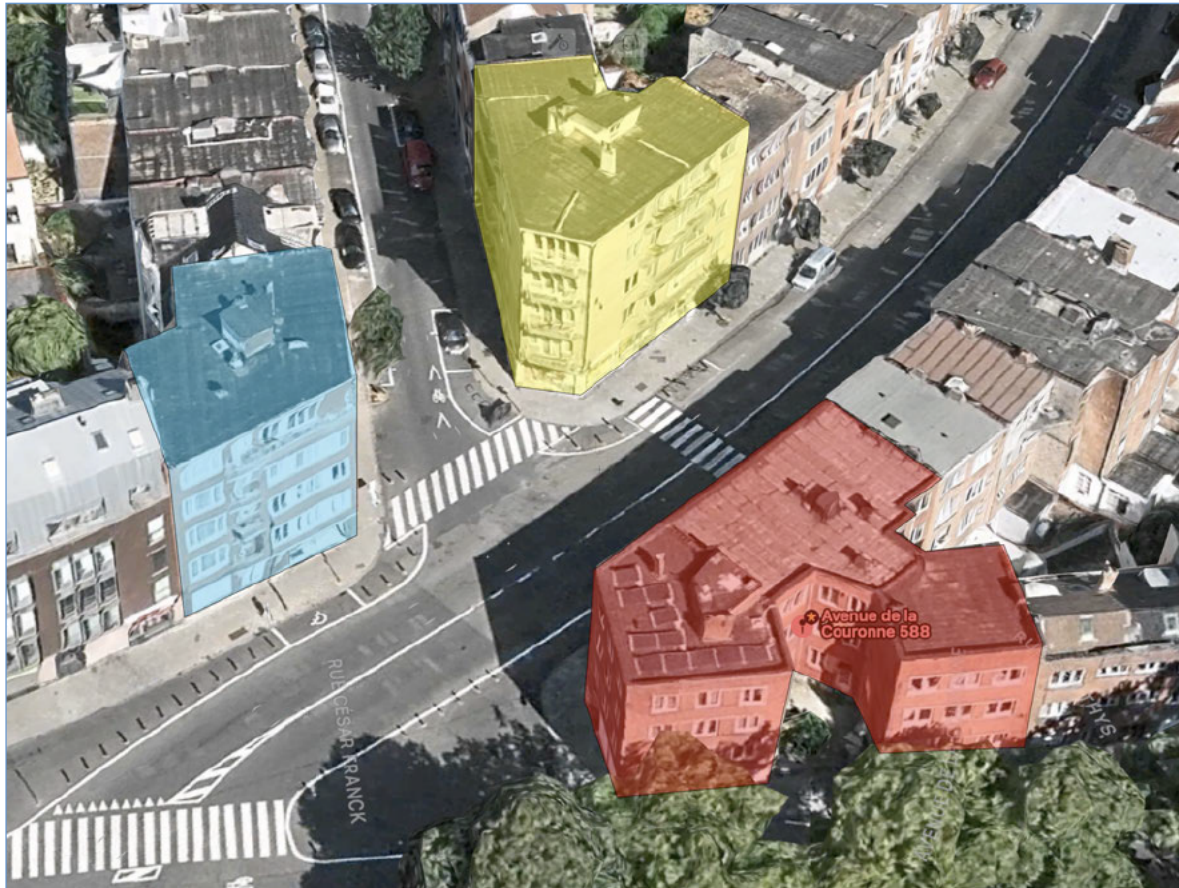
Aucune terrasse en toiture n'a été prévue, conformément aux réunions de travail avec le service d'urbanisme, ce qui permet d'éviter toutes nuisances.

Cette dérogation nous semble toutefois nécessaire afin :

1. **d'offrir des espaces de qualité et des locaux communs plus spacieux**, tout en conservant un nombre de chambres pratiquement équivalent à la situation de droit ;
2. **d'insérer au mieux le bâtiment dans son contexte bâti**, les autres bâtiments d'angle en vis-à-vis présentant des hauteurs d'environ 16 m, ce qui reste comparable au projet.

Enfin, cette extension est bien intégrée , ne crée **pas de vis-à-vis supplémentaire et ne génère aucune perte d'ensoleillement significative** pour le 395 avenue de la Couronne, en raison de son volume limité et de son implantation. Les autres propriétés voisines ne subissent aucune perte d'ensoleillement.





RRU Titre 1 – chapitre 4 – Article 11 (AMENAGEMENT ET ENTRETIEN DES ZONES DE REcul)

Le projet prévoit une adaptation de la typologie de la zone de recul à front de la rue Fraiteur, actuellement aménagée en jardinet désordonné. Celle-ci est transformée en **patio** constituant un **espace extérieur qualitatif au bénéfice des espaces communs ; un aménagement paysager est ainsi prévu.**

Cette reconfiguration nécessite une dérogation à l'article 11 du Titre 1 du RRU, dans la mesure où l'organisation du jardinet est modifiée et qu'il est prévu d'y implanter une terrasse.

Toutefois, les objectifs poursuivis par la réglementation (qui impose que la zone de recul soit aménagée en jardinet et plantée en pleine terre) sont pleinement respectés :

- **plus de la moitié de la surface** de la zone de recul demeure **plantée en pleine terre**, garantissant la présence de surface végétalisée de qualité ;
- la terrasse projetée repose sur un **béton caverneux**, permettant de **maintenir un niveau de perméabilité important** et d'assurer l'infiltration partielle des eaux de pluie;
- l'aménagement proposé améliore la qualité d'usage, en créant un espace extérieur commun attractif et appropriable par les occupants, tout en conservant une valeur paysagère.

Au regard de ces éléments, la dérogation sollicitée apparaît justifiée, proportionnée et compatible avec l'esprit du RRU, en assurant à la fois la **perméabilité du sol** et la qualité de l'intégration urbaine.

RRU Titre 1- chapitre 5- article 16 (COLLECTE DES EAUX PLUVIALES)

Conformément à l'article 16 du Titre I du RRU relatif à la collecte des eaux pluviales, nous considérons que cette dérogation n'est en principe pas nécessaire, dans la mesure où elle concerne les nouvelles constructions. Néanmoins, si l'Administration estime son application compte tenu de la rehausse projetée, nous sollicitons cette dérogation pour autant que de besoin.

En effet, il nous est physiquement impossible d'installer une citerne de récupération des eaux pluviales sur cette parcelle. Toute implantation se situerait sous le jardinet, ce qui est proscrit par les règles de bonnes pratiques, car une citerne trop proche des fondations engendrerait un risque potentiel d'affouillement.

Une note technique rédigée par le bureau de stabilité **Forme&Structure** est annexée à la demande de permis d'urbanisme afin de justifier cette impossibilité.

Ceci étant précisé et comme indiqué ci-après, des mesures sont prises dans le projet pour assurer une bonne gestion des eaux pluviales sur la parcelle concernée.

RRU Titre 2 – chapitre 2 – Article 3 (Normes minimales de superficie) :

« 4° pour la première chambre à coucher, 14 m², et pour les autres chambres à coucher, 9 m². »

Ponctuellement quatre chambres individuelles ainsi que celles des appartements de type 1 sont légèrement inférieures à ce que prévoit le RRU actuel. Cependant, nous améliorons nettement la situation de droit, puisque toutes les chambres disposent désormais de leur propre salle de bain et de leur WC.

En revanche, les chambres individuelles respecteront presque toutes les surfaces fixées par le projet de modification du RRU (Good Living, non encore adopté), qui prévoit une surface de 12 m² par chambre étudiante dans un logement étudiant collectif.

En outre, les espaces communs sont améliorés, renforçant encore la qualité de l'ensemble.

REGLEMENT GENERAL SUR LES BATISSES TITRE III –DES ZONES DE RECULE-NIVEAUX

Bien que ce règlement général sur les bâtisses soient, pour certaines dispositions, obsolètes, celui-ci demeure formellement d'application de sorte que les dérogations reprises ci-dessous sont sollicitées pour autant que de besoin.

Article 26.

« Le sol de la zone de recul doit être dressé de manière à présenter une rampe régulière qui ne peut dépasser 5 centimètres par mètre. »

Conformément à la dérogation mentionnée à l'article RRU, Titre 1 – Chapitre 4 – Article 11 (Aménagement et entretien des zones de recul), la zone de recul sera aménagée en patio, accessible depuis l'espace commun du rez-de-chaussée. Il est donc nécessaire de déroger à l'article 26 afin de permettre cet aménagement.

REGLEMENT GENERAL SUR LES BATISSES TITRE IV — CLÔTURE DES PROPRIÉTÉS Longeant la Voie Publique

Article

31.

« Tout propriétaire d'un terrain bordant la voie publique est tenu de le clôturer par un mur ou un grillage implanté conformément à l'alignement décrété ou au front bâti réglementaire. »

Suivant cette disposition, la clôture doit présenter :

- une **hauteur minimale de 2,50 m** mesurée depuis le niveau du trottoir ;
- un **aspect esthétique soigné** ;
- une **plinthe d'au moins 0,50 m de hauteur** ;
- un **couronnement d'une épaisseur minimale de 0,10 m**.

La plinthe et le couronnement doivent être réalisés en **Pierre de taille** ou en **matériaux artificiels durs, imperméables et résistants aux intempéries**.

La maçonnerie doit avoir une épaisseur minimale de **0,28 m** (soit **1,5 brique**), sauf lorsque le niveau du terrain diffère sensiblement de celui de la rue ; dans ce cas, un **mur de soutènement** doit être construit avec une épaisseur conforme aux règles de l'art.

Pour tout terrain vague dépourvu de constructions ou d'installations, le Collège peut autoriser la mise en place d'une **clôture provisoire** constituée de planches, de treillis, de métal déployé ou de plaques de béton, selon le modèle prescrit par l'Administration. Si le terrain vague est situé le long d'une voie publique pour laquelle une **zone de recul** est imposée, la clôture provisoire doit être réalisée **exclusivement en treillis ou en métal déployé**, suivant le modèle imposé par l'Administration.

Pour les terrains affectés à la culture, le Collège peut autoriser la plantation d'une **haie vive** en guise de clôture.

Dans le cadre de notre projet, il est dérogé à ces contraintes : la clôture qui borde la rue Fraiteur est conçue dans un style plus moderne, correspondant mieux à l'esthétique souhaitée du bâtiment. Aucune plinthe de 0,50 m n'est prévue. Il est donc nécessaire de déroger aux prescriptions relatives à la plinthe de l'article 31 afin de permettre cet aménagement.

REGLEMENT GENERAL SUR LES BATISSES TITRE VII — DES MURS EN ÉLÉVATION

Épaisseurs des façades longeant la voie publique

Article 37.

« L'épaisseur des façades longeant la voie publique est déterminée d'après la hauteur qu'elles peuvent atteindre en vertu des prescriptions du présent règlement. »

Cette disposition prévoit :

- Dans les rues où la hauteur maximale de façade ne peut dépasser **15 mètres**, l'épaisseur minimum est de :
 - **36 cm** au rez-de-chaussée (ou **2 briques**)
 - **28 cm** aux étages (ou **1,5 brique**)
- Dans les rues où la hauteur des façades peut dépasser **15 mètres**, l'épaisseur minimum est de :
 - **46 cm** au rez-de-chaussée (ou **2,5 briques**)
 - **38 cm** au 1er étage (ou **2 briques**)
 - **28 cm** aux étages supérieurs (ou **1,5 brique**)

Épaisseurs des façades postérieures et des murs parallèles ou de refend

Article 38.

L'épaisseur des façades postérieures, des murs parallèles ou des murs de refend servant à supporter des gîtes ne peut être inférieure à :

- **36 cm** (ou **2 briques**) au rez-de-chaussée
- **28 cm** (ou **1,5 brique**) aux étages

Article 39.

Les façades des arrière-bâtiments ne peuvent avoir une épaisseur inférieure à **28 cm** (ou **1,6 brique**).

Ces articles précités sont désuets au vu des nouvelles normes constructives : la réhausse serait faite avec un bloc porteur de 15 cm complété par 20 cm d'isolation.

9. SIAMU

Des plans spécifiques destinés au SIAMU sont transmis en annexe.

La fusion des entités prévoit la mise en conformité du bâtiment existant (classé « bâtiment moyen ») avec la réglementation incendie en vigueur.

Chaque entité dispose d'au moins d'une fenêtre en voirie accessible par le service d'intervention incendie.

L'ascenseur dessert sept appartements sur un même palier ; toutefois, le bâtiment dispose de deux escaliers, dont l'un est entièrement compartimenté.

Ci-dessous les autres mesures de prévention incendie prévues dans le projet :

Éclairage de sécurité : prévu

L'immeuble est équipé d'un éclairage de sécurité qui répond aux prescriptions de l'article 6.5.4 de l'arrêté royal du 20 mai 2022. Les espaces équipés d'un éclairage de sécurité : chemin d'évacuation, escaliers, parking, couloir d'accès aux caves et locaux techniques ; locaux communs au rez-de-chaussée.

Signalisation et pictogramme réglementaire : prévu

Signalisation et pictogrammes conformes aux normes en vigueur.

Dispositif de désenfumage / EFC : non prévu

Bornes incendie : non prévue

Des bornes incendie souterraines (DN80) existent à proximité immédiate du site. Une borne incendie n'est donc pas prévue.

Dévidoirs et Hydrants : prévus

Des robinets d'incendie armés sont prévus aux étages. Les dévidoirs ne sont pas équipés d'hydrants (raccords DSP). La position des dévidoirs est reprise sur les plans.

Extincteurs : prévus

Étages : extincteurs à poudre (6kg ABC) à raison d'un appareil par niveau.

RDC : extincteurs à poudre (6kg ABC) à raison de 2 par commerce.

Locaux techniques : 1 extincteur CO par local technique

Sprinkler : prévus

Local poubelles

Dispositifs de détection : prévus

locaux vélos, local poubelle, locaux techniques et chemin d'évacuation : détection généralisée
La centrale incendie est localisée à l'entrée du bâtiment. Les appartements sont équipés de détecteurs autonomes.

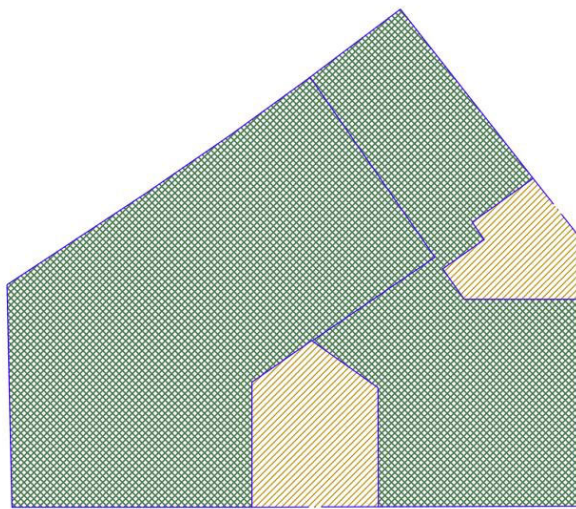
Moyens d'annonce et d'alerte : prévus

L'installation est équipée d'une centrale d'incendie conventionnelle et comprend des détecteurs, boutons poussoir et sirènes. Appartements : le moyen d'annonce et d'alerte est assuré par GSM. Des boutons-poussoirs raccordés sur la centrale incendie conventionnelle placée au sous-sol.

Poste de commandement pompier :

Un tableau de commande pompier est localisé à l'entrée du bâtiment

10. GESTION DES EAUX



TYPES DE SURFACE

	TOITURE CLASSIQUE - 0 m²
	TOITURE VEGETALISEE A RETENTION - 356,30 m²
	TERRASSE / BALCON - 0 m²
	PLEINE TERRE - 58,22 m²

11.

Bruxelles Environnement (BE) recommande de gérer toutes les eaux d'une pluie centennale sur la parcelle pour viser l'objectif de « zéro rejet à l'égout ». L'infiltration doit être la solution à privilégier avant le rejet des eaux de pluie en eau de surface et, en dernier recours, la rétention par bassin d'orage (ou autre ouvrage artificiel enterré).

Le présent projet concerne toutefois principalement une rénovation du bâtiment existant, avec légère rehausse, de sorte qu'il ne peut s'affranchir d'une situation préexistante qui est maintenue. Ceci étant précisé, diverses mesures sont prises pour améliorer la situation existante.

Toitures à rétention

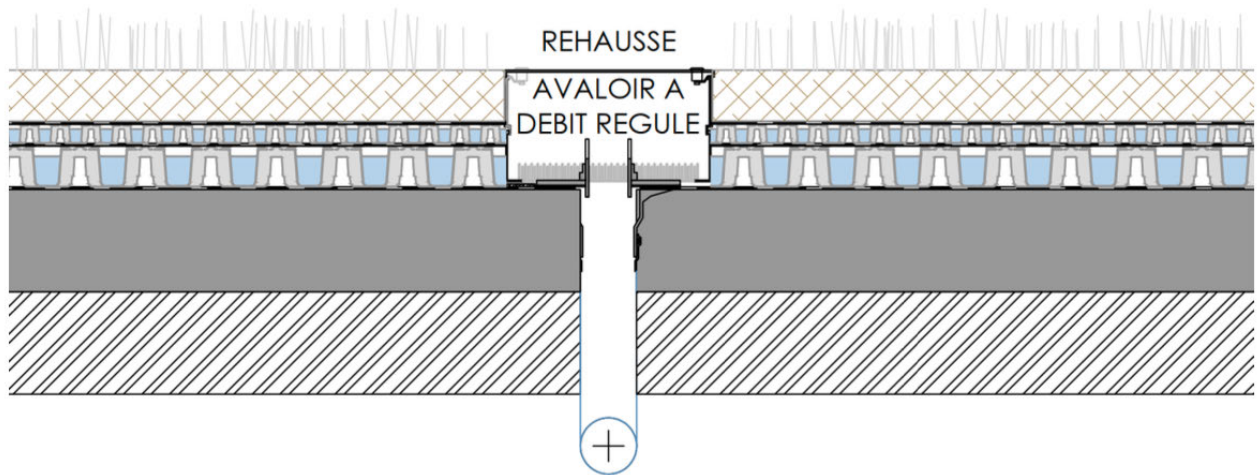
Les toitures, toutes végétalisées, sont conçues comme des **toitures à rétention d'eau**. Un système alvéolaire de drainage et de stockage avec géotextile filtrant intégré offre plusieurs avantages :

- réduction des déversements et du volume d'eau ruisselée vers l'égout ;
- écrêtage et décalage de débit de pointe en cas d'orage ;
- diminution des îlots de chaleur grâce à la régulation de l'air par la végétation ;
- empêche la formation d'eau stagnant sur les toitures à faibles pente ;

Le bâtiment existant n'offrant que très peu de pleine terre, et surtout très proche des fondations et autres murs porteurs, il est difficile d'envisager une récupération ou autre dispositif de gestion d'eau de pluie en enterré. Nous proposons donc une gestion d'eau de pluie directement en toiture, via la mise en œuvre de toitures stockantes. Il est donc prévu deux couches de rétention d'eau en toiture :

- une première couche, reliée à un avaloir à débit régulé, permettant de temporiser l'eau de pluie tombée lors d'un orage. Il est envisagé de placer une membrane type Optigrün, permettant d'offrir un volume tampon de 60 L/m².

- une seconde membrane, offrant cette fois un volume de rétention permanent de 8,5 L/m² permettant d'irriguer la toiture verte



Citerne d'eau de pluie

Aucune récupération d'eau de pluie n'est envisagée, comme expliqué plus haut. Ces eaux seront donc dirigées vers l'égout, l'infiltration à proximité des fondations étant à éviter. En effet, infiltrer l'eau à moins de 3 mètres des fondations présente un risque d'affouillement. Une note séparée du bureau de stabilité Forme & Structure appuie cette analyse et sera transmise en annexe.

Par ailleurs, l'usage est conforme au calculateur de réutilisation de l'eau de pluie édité par Bruxelles Environnement.

Le débit régulé des toitures sera relié, via un siphon, au réseau d'eaux usées, juste avant le raccordement à l'égout existant.

Réutilisation des eaux pluviales

Remplissez les cases vertes

A. Données

Encodez ci-dessous les affectations du bâtiment concerné par ordre de priorité en fonction de l'affectation que vous souhaitez privilégier pour y raccorder les eaux pluviales.

Affectation 1

Logement

Affectation 2 (à remplir obligatoirement)

Logement

Encodez ci-dessous les surfaces de toitures en projection horizontale.

Toitures non végétalisées

0 m²

Toitures végétalisées avec un substrat < 10 cm

0 m²

Toitures végétalisées avec un substrat ≥ 10 cm
et avec une réserve d'eau de min 8 l/m²

356,3 m²

B. Estimation des usages

Encodez ci-dessous le nombre total de W.C. de votre projet.

Nombre total de W.C. affectation 1

2 W.C.

Nombre total de W.C. affectation 2

26 W.C.

Volume d'eau de pluie disponible par jour en moyenne

0 l/jour

Usages journaliers standards affectation 1

50 l/jour.WC.

Usages journaliers standards affectation 2

50 l/jour.WC.

C. Résultats

Volume de citerne

0 m³

Nombre de W.C. de l'affectation 1 à raccorder

0 W.C.

Nombre de W.C. de l'affectation 2 à raccorder

0 W.C.

Au minimum 1 robinet extérieur doit également être raccordé à la citerne

#DIV/0!

11.DECHETS

Le projet prévoit l'aménagement d'un local poubelles de 11,5 m² au rez-de-chaussée. Celui-ci permet le rangement et espaces de manœuvre de 5 conteneurs :

- 2 x 660 litres pour les déchets résiduels (non-recyclables) ;
- 1 x 240 litres pour les déchets PMC ;
- 1 x 240 litres pour les déchets papier/carton ;
- 1 x 240 litres pour les déchets en verre.

Ce local est dimensionné de manière adéquate par rapport aux quantités de déchets générées et à la fréquence des enlèvements (2 fois / semaine). Il intègre également une zone de manœuvre suffisante pour les conteneurs.

En outre, concernant les déchets alimentaires, nous prévoyons le rajout d'un conteneur de 25 litres (dimensions au 40 x 32 cm) et si les besoins se font sentir, un conteneur de 140 litres (dimensions au sol : 50 x 55 cm).

12.STATIONNEMENT

Vélos

En situation existante, aucun emplacement vélo n'est présent sur le site. En situation projetée, le projet prévoit l'aménagement de **38 emplacements vélo** réservés aux occupants. Ce nombre représente un ratio supérieur aux recommandations de Bruxelles Environnement (BE) (un vélo par chambre).

Cette augmentation aura vraisemblablement un impact positif, en incitant les occupants à se déplacer à vélo plutôt qu'en voiture.

Les locaux vélos sont répartis en trois espaces :

- Le premier local, doté de **6 places**, donne sur la rue de la Couronne. Il s'agit de la reconversion d'un ancien parking du bâtiment.
- Le deuxième local, accessible depuis la rue Fraiteur, dispose de **8 places**.
- Le dernier local, situé dans le bloc 2, contient **24 places**.

Les places vélos ont été dimensionné avec des places de 60 cm par 200 cm hors zone de manœuvre. Des U inversés et/ou des râteliers seront installés dans les locaux vélos pour y attachés les vélos.

Tous les locaux sont accessibles de plain-pied par rapport à la rue et sont fermés afin de prévenir les vols.

Voitures

Le projet ne prévoit plus aucun emplacement pour voitures. Tous les parkings existants ont été reconvertis soit en locaux vélos, soit en locaux poubelles. Ceci étant précisé, vu le nombre généreux d'emplacements pour vélos et leur accessibilité aisée, la localisation du projet à proximité directe de commerces et de transports en commun, l'absence de parking pour voiture se justifie amplement.

13. Conclusion

Le présent projet s'inscrit dans une démarche de rénovation ambitieuse visant à redonner cohérence, qualité architecturale et confort aux trois immeubles situés aux 588-590 avenue de la Couronne et 6 rue Fraiteur. En unifiant les volumes, en réorganisant les typologies et en améliorant substantiellement les performances énergétiques, le projet répond pleinement aux objectifs de mise en conformité, de modernisation et d'intégration urbaine attendus dans ce contexte sensible.

La revalorisation des façades, le traitement paysager soigné, la création d'espaces communs généreux et la mise en place d'équipements modernes contribuent à offrir un cadre de vie durable, confortable et adapté aux besoins actuels. Le projet améliore notablement la situation existante : chambres mieux dimensionnées, salles de bains privatives, espaces collectifs qualitatifs, locaux vélos accessibles, meilleure gestion des flux et des techniques, renforcement de la sécurité incendie, ainsi qu'une gestion de l'eau conforme aux contraintes du site.

Les quelques dérogations sollicitées sont justifiées, proportionnées et guidées par la volonté d'offrir un habitat qualitatif tout en assurant une insertion harmonieuse dans le tissu urbain. Elles résultent d'une analyse attentive du contexte, d'une concertation constructive avec les services compétents et d'une recherche constante d'équilibre entre contraintes techniques, exigences réglementaires et qualité architecturale.

En définitive, le projet présente une réponse cohérente, respectueuse et ambitieuse pour ce site stratégique. Il permettra de transformer un ensemble vieillissant en un bâtiment unifié, performant et durable, participant à la revitalisation du quartier et à l'amélioration du cadre de vie des futurs habitants.

Le Maître d'ouvrage,

L'Architecte,