

NOTE EXPLICATIVE

Demandeur:

Architecte : V

Le bien est un immeuble à front de rue de trois étages + combles situé à 28 Boulevard Clovis, cadastré 6° DIV, SECTION F, n°0100C6P0000.

A. Renseignements urbanistiques relatifs aux dispositions réglementaires régionales et communales qui s'appliquent au bien :

En ce qui concerne la destination :

Le bien se situe :

- Au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001, en zone(s) : zone d'habitation à prédominance résidentielle et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant.

B. Éléments administratifs à disposition

1°) Autorisations, permis et certificats

- Autorisation de bâtir visant à "construire une maison sur un terrain situé Boulevard Clovis 28", délivrée le 21 juin 1907 par l'Administration communale de Bruxelles.
- Autorisation de bâtir visant à " Abattage de deux arbres : un pin et un bouleau.", délivrée le 30 novembre 2021 par l'Administration communale de Bruxelles – les travaux n'ont pas été exécutés.

2°) Situation existante de droit:

Selon les Renseignements Urbanistiques de 13/02/2025, l'immeuble est affecté en maison unifamiliale.

Affectation : maison unifamiliale

Sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment cuisine, arrière cuisine, laverie, cave à vins, cave à provisions, cave à charbon;

Rez-de-chaussée : pièces de vie telle que débarras, cuisine, véranda, salle à manger, salon et vestibule

Entre sol : pièces de vie telles que salle de bains, bureau et WC

Étage 1 : pièces de vie telles que chambres à coucher et terrasse arrière

Étage 2 : pièces de vie telles que chambre à coucher, grenier et cabine

Étage 3 : grenier

Gabarit immeuble :

La hauteur de la corniche arrière, mesurée depuis le niveau de la terrasse arrière au REZ, est de 9 m.

3°) Situation existante de fait :

Affectation : 3 appartements

Sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment

Rez-de-chaussée: logement 1 - pièces de vie telles que cuisine, séjour, chambre et WC, terrasse et jardin

Entre sol : logement 1 : pièces de vie telle que chambre et SDB

Étage 1 : logement 2 - pièces de vie telles que cuisine, séjour, chambres et SDB avec terrasse arrière

Étage 2 et étage 3 : logement 3 - pièces de vie telles que cuisine, séjour, chambre et SDB

Combles : combles non aménagée

Gabarit immeuble :

Hauteur de la corniche arrière à partir du niveau de la terrasse arrière au REZ est de 12,43m.

Ce qui indique que la façade arrière a été surélevée de 3,43 m par rapport à la hauteur autorisée par le permis d'urbanisme de 1907.

C. Objet de la demande de cette demande de permis d'urbanisme

- Division de l'immeuble en 4 logements
- Modifier la destination des combles pour l'intégrer au logement du R+3 afin d'en faire un quatrième logement de type duplex (R+3 et combles)
- Construction d'annexes à l'arrière et contre le mitoyen de l'immeuble n°26 au REZ/R+1 et R+2
- Réaliser des balcons/terrasse à l'arrière au R+2 et R+3
- L'isolation thermique de la façade arrière
- Création d'une lucarne dans la toiture en pente arrière au R+3 contre le mitoyen de l'immeuble n°26.
- Division du sous-sol en caves privatives et locaux communs
- EAbattage d'un arbre au fond de la parcelle : un pin

1° La situation projetée de l'immeuble est la suivante :

- Sous sol: local compteurs, 4 caves privatives et local pour vélos/ poussettes.

Nous ne prévoyons pas de local poubelles. Il s'agit d'un immeuble avec 4 appartements et donc un nombre réduit d'habitants.

Chaque appartement aura son espace extérieur privatif.

Chaque appartement à son débarras dans l'appartement et une cave privative dans le sous sol.

Nous estimons qu'un local à poubelles n'est donc pas nécessaire.

De plus, nous voulons éviter que cet espace devienne un lieu où les déchets s'accumulent sans être évacués, ce qui en ferait un véritable local insalubre.

- Rez-de-chaussée : **APPARTEMENT 1** de 187 m² - logement de trois chambres avec terrasses et jardin.

Conformément aux Recommandations du 9 octobre 2008 relatives à la division des logements unifamiliaux, le projet prévoit une unité de logement de trois chambres bénéficiant d'un espace extérieur privatif (terrasses et jardin).

Une nouvelle annexe d'une profondeur de 3,8 m est prévue le long du mur mitoyen du bâtiment voisin (n°26).

Cette annexe se construit dans le prolongement de la 3^{ème} pièce en enfilade.

Cette extension vise à compenser l'impact du grand mur mitoyen du n°26, qui, par sa hauteur et sa profondeur, génère une ombre importante et prive de lumière naturelle la parcelle du n°28.

En construisant ces nouvelles annexes au rez-de-chaussée et aux étages vers le jardin, le projet cherche à récupérer de la lumière et à améliorer la qualité de vie des occupants.

Au rez-de-chaussée, cette nouvelle annexe comble également le « creux » existant entre le mur mitoyen du bâtiment voisin (n°26) et l'extension latérale déjà présente sur la parcelle, rationalisant ainsi le volume bâti.

L'accès à l'appartement se fait par le rez-de-chaussée via un hall d'entrée comprenant un vestiaire et un WC visiteurs.

Depuis ce hall, on accède à :

- L'espace de vie (séjour et cuisine ouverte).
- La SDD et ensuite la chambre 2
Cette chambre 2, située côté jardin, est également accessible directement depuis le séjour. Cette disposition permet une utilisation flexible, par exemple en tant que bureau ou second séjour.
- L'escalier vers l'entresol qui dessert la chambre 3, un second SDD et des toilettes supplémentaires.
- L'escalier vers le sous-sol qui dessert les caves privatives, une buanderie/débarras et une chaufferie privative.

La chambre 1, quant à elle, est située côté rue au rez-de-chaussée.

Cette pièce pourra également être utilisée comme séjour si les habitants préfèrent utiliser uniquement les chambres 2 et 3 (pour les chambres à coucher).

Une attention particulière a été portée à la pénétration de la lumière naturelle.

Le projet prévoit ainsi plusieurs coupoles vitrées (puits de lumières):

- À l'entresol : Deux coupoles sont prévues. La première, située au-dessus de la cage d'escalier, permet à la lumière du jour de descendre jusqu'au hall d'entrée du rez-de-chaussée – voire même jusqu'au sous-sol.
- La seconde coupole est placée en haut de la SDD. Etant donné que l'étage de l'entresol est conçu comme un "open space", cette disposition permet à la lumière naturelle de se diffuser et d'éclairer de manière homogène la SDD et le dégagement entre la chambre et la cage d'escalier.
- Au rez-de-chaussée : Une coupole est prévue au-dessus de la partie arrière du séjour. Compte tenu de la longueur importante de cet espace de vie (6,8 m), cet apport de lumière zénithale est agréable et assure un éclairage uniforme et de qualité.

L'aménagement de l'appartement est conçu pour être flexible, afin de permettre à différents types de familles de l'habiter selon leurs besoins.

Le séjour donne accès à une première terrasse de 11 m².

Une seconde terrasse de 12 m² est aménagée sur le premier niveau en talus.

Le reste de la parcelle est conservé en tant que jardin en pleine terre.

En matière d'énergie, des panneaux photovoltaïques existants sur le bâtiment sont raccordés à l'appartement 1, contribuant ainsi à son autonomie énergétique.

- **R+1 : APPARTEMENT 2** de 72 m² - logement une chambre avec terrasse arrière.

L'accès à l'appartement se fait au R+1 par un hall d'entrée desservant une armoire buanderie, un dégagement, la chambre côté rue, la SDD, le débarras et le séjour.

Une nouvelle annexe d'une profondeur de 4,5 m est prévue le long du mur mitoyen du bâtiment voisin (n°26).

Cette construction s'implante en façade arrière, dans le prolongement de la seconde pièce de l'appartement, en enfilade. Comme pour l'appartement 1, cette extension vise à compenser l'impact du grand mur mitoyen du n°26, qui génère une ombre importante et prive de lumière naturelle la parcelle du n°28, en cherchant à récupérer de la lumière vers le jardin. Dans cette nouvelle annexe, une cuisine ouverte est aménagée.

Elle donne accès à une terrasse arrière de 3,5 m².

La pièce de séjour conserve intégralement ses proportions d'origine (largeur, longueur), témoignant ainsi d'un profond respect pour la volumétrie historique du bâtiment.

Avec sa cheminée d'origine et sa double porte en bois d'époque, cet espace préservé forme le cœur authentique de l'appartement.

Le projet s'attache ainsi à respecter et à valoriser les qualités architecturales, esthétiques et patrimoniales de l'existant.

- R+2 **APPARTEMENT 3** de 65m² : logement une chambre avec terrasse arrière.

L'accès à l'appartement se fait directement depuis le palier du R+2 dans l'espace de vie (séjour et cuisine ouverte). Un dégagement dessert le WC et SDD, un débarras, une armoire buanderie et mène à la chambre côté rue.

Une nouvelle annexe d'une profondeur de 4,5 m est prévue en façade arrière, le long du mur mitoyen du bâtiment voisin (n°26).

Conformément à la logique du projet, cette extension poursuit l'objectif de compenser l'impact du grand mur mitoyen du n°26 en recherchant un apport supplémentaire de lumière naturelle vers le jardin.

Dans ce volume ajouté, une cuisine ouverte est aménagée et une terrasse (balcon) de 3 m² est intégrée.

Le séjour conserve ses proportions d'origine (largeur et longueur) ainsi que sa cheminée historique. Cette conservation permet de préserver le caractère et la volumétrie authentiques de l'étage, affirmant le respect du projet pour les qualités patrimoniales du bâtiment.

- R+3/ R+4 **APPARTEMENT DUPLEX 4** de 78m² - logement duplex une chambre avec terrasse

L'entrée privative du logement est située sur le palier du niveau R+2.

Un escalier privatif dessert le niveau R+3, donnant d'un côté accès à un WC et de l'autre côté à l'espace de vie (séjour et cuisine ouverte).

Pour agrandir le volume de l'espace de vie et améliorer l'apport de lumière naturelle, la création d'une lucarne en façade arrière est prévue. Celle-ci sera construite contre le mur mitoyen du bâtiment voisin (n°26).

Le séjour donne accès à une terrasse de 8 m².

Un second escalier 'de meunier' conduit aux combles 'non-habitable' qui abritent un débarras/buanderie.

2° MOBILITE DURABLE et SOLUTIONS DE STATIONNEMENT

Concernant ma demande de permis pour la transformation en quatre appartements, je souhaite apporter un complément d'information relatif aux solutions de stationnement.

Le projet s'inscrit dans une logique de mobilité durable : un grand local vélos est prévu dans l'immeuble. Il sera suffisamment spacieux pour accueillir au minimum deux vélos par logement, et davantage si nécessaire, encourageant fortement leur utilisation.

Le Boulevard Clovis dispose de nombreuses infrastructures cyclables ainsi que de nombreux stationnements vélos déjà installés, offrant des alternatives pratiques et sûres.

Notamment, l'intersection de la Rue de Gravelins et du Boulevard Clovis est dotée, à chacun de ses quatre angles, un stationnement vélo d'une capacité d'environ quatorze vélos (soit sept arceaux doubles par angle). La capacité totale de ce carrefour est donc d'environ cinquante-six places. Cet équipement se trouve à très courte distance, à trois maisons seulement.

En plus le Boulevard Clovis est excellemment desservi par les transports en commun (métro, bus, tram), réduisant la dépendance à la voiture personnelle.

Pour les résidents qui nécessiteraient tout de même une place de parking, il existe une solution pratique et de proximité. Plusieurs immeuble appartements dans les rues adjacentes (Square Marguerite 42, Square Ambiorix 32 & 40, Rue Archimède 93) proposent régulièrement des places de parking en location.

Ces places sont disponibles à moins de 5 minutes à pied du boulevard Clovis 28, offrant une alternative immédiate sans alourdir la pression sur le stationnement en voirie.

Ces différentes solutions, à l'accent mis sur le vélo et l'excellente desserte en transports en commun, permettent de répondre de manière réaliste et efficace à la question du stationnement.

3° PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BATI

Le projet s'attache à préserver et à valoriser les qualités architecturales, esthétiques et historiques du bâtiment. Cette démarche se concrétise par la conservation des éléments patrimoniaux suivants :

- Le sol en tomettes d'origine au niveau du sous-sol (R-1).
- Les mosaïques d'origine dans le hall d'entrée du rez-de-chaussée.
- L'escalier commun d'origine, élément central de la distribution historique.
- La restauration des vitraux colorés

La composition de vitrail coloré située dans l'imposte vitrée au-dessus de la porte d'entrée principale (façade avant) est répliquée dans un châssis fixe de la façade arrière, en partie haute de la toiture plate de l'entresol.

Cette fine bande horizontale de verres teintés assure l'éclairage naturel de la cage d'escalier commune.

Lors de l'ascension de l'escalier, une perception simultanée des deux vitraux est offerte, créant un effet de perspective et de lumière.

Une restauration de ces deux ouvrages de verrière sera entreprise afin de préserver leur éclat et leur intégrité d'origine.

Logement 1 – Rez-de-chaussée :

- L'évier en pierre bleue massive d'origine dans le sous-sol.
- Les plafonds à moulures dans les deux pièces en façade sur rue. Leur conservation est conditionnée à l'obtention d'une dérogation au compartimentage (plafond EI 60 entre logements) de la part du service incendie (SIAMU).
- Les corps de cheminée, dont les habillages en marbre, dans ces deux mêmes pièces.
- L'ensemble des portes intérieures en bois vitrées d'origine, qui permettent la communication entre les trois pièces en enfilade, fera l'objet d'une restauration.

Logement 2 – R+1 :

- Le corps de cheminée avec son habillage en marbre dans la pièce centrale.
- La double porte en bois d'origine

Logement 3 – R+2 :

- Le corps de cheminée avec son habillage en marbre dans la pièce centrale.

4° FACADES ET TOITURE

• Façade avant – Restauration et mise en valeur

La façade avant sera restaurée. Le projet prévoit :

- La restauration des menuiseries en bois, avec une mise en peinture dans un gris clair tirant sur le gris pierre (exemple : RAL 7044) et la restitution de leur division d'origine supposée (dessin, divisions, proportions, moulures et double cadres). Les petites moulures situées à droite et à gauche dans l'imposte vitrée ne seront pas reprises.
- La mise en peinture de la corniche en bois dans la même teinte gris clair (RAL 7044), afin d'assurer une harmonie avec la pierre bleue de la façade.
- La restauration de la porte d'entrée métallique, qui sera également peinte en gris clair (RAL 7044).
- La mise en peinture des deux grilles protégeant les ouvertures du sous-sol dans la même couleur (RAL 7044).
- Au niveau R+2, l'assise en pierre bleue d'origine ayant disparu, la configuration actuelle ne permet pas la restitution d'un balcon. Pour des raisons de sécurité et de préservation, un garde-corps métallique laqué gris clair sera donc installé directement derrière le châssis existant, afin de prévenir tout accès à la loggia en bois en contrebas.
- La restauration du vitrail coloré

• Façade arrière – Isolation et rénovation

La façade arrière fera l'objet d'une isolation par l'extérieur avec une finition en enduit (crépi) de couleur claire. Les nouvelles menuiseries seront également de couleur gris clair.

• Toitures – Isolation et aménagements

- Création d'une lucarne en façade arrière.
- Isolation thermique de la toiture en pente et de la toiture plate.
- Toiture végétalisée extensive sur la partie plate au niveau de l'entresol.

Outre ses qualités de rétention des eaux pluviales, cette toiture verte contribue à la biodiversité et à l'embellissement du cadre de vie.

Elle offrira une vue verte depuis les châssis des appartements du R+1 et R+2 (à côté de la nouvelle annexe) ainsi que depuis ceux de la cage d'escalier, apportant ainsi un bénéfice visuel 'vert' et environnemental aux logements sans jardin

5° GERER LES EAUX PLUVIALES SUR LA PARCELLE

Récupération et réemploi

Une nouvelle citerne de récupération des eaux pluviales en polyéthylène (PE), d'un volume de 2,1 m³, est prévue en partie enterrée.

Cette citerne sera raccordée aux installations de l'appartement 1 pour subvenir aux besoins en eau non potable, spécifiquement dédiés à l'arrosage et à l'entretien du jardin privatif.

Infiltration des eaux pluviales dans la parcelle

Afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, le projet prévoit :

- La pose de dalles de terrasse à joints ouverts sur la terrasse surélevée du rez-de-chaussée (partie située sur terre-plein). Cette solution technique permet à l'eau de ruissellement de s'infiltrer naturellement dans le sol à travers les joints.
- L'aménagement de toitures végétalisées extensives :
 - o Toiture de l'entresol : une surface de 23,7 m².
 - o Toiture du niveau R+3 : une surface de 3,6 m²

Ces toitures contribuent à la rétention et à l'infiltration retardée d'une partie des eaux de pluie, tout en réduisant le ruissellement.

6° ABATTAGE ARBRE

La présente demande a pour objet l'abattage d'un conifère (pin) situé sur la parcelle.

L'arbre est implanté immédiatement contre le mur mitoyen avec la parcelle voisine (n°26).

Par sa proximité immédiate et sa croissance, il cause des nuisances significatives au logement situé à l'arrière de cette parcelle voisine, notamment en termes d'ombrage excessif, d'encombrement racinaire potentiel et par l'accumulation d'aiguilles qui obstruent les gouttières et la toiture voisine.

Caractéristiques de l'arbre

Nombre d'arbres à abattre :	1
Essence :	Conifère - Pin
Circonférence à 1,50 m du sol :	100 cm (diamètre d'environ 32 cm)
Âge estimé :	80 ans
Projection au sol de la couronne :	7 m x 7 m
Hauteur :	22 m

Aucune plantation d'arbre supplémentaire n'est prévue dans le jardin, celui-ci étant déjà densément planté et offrant un couvert végétal suffisant. Le projet vise à maintenir la qualité végétale existante du jardin tout en supprimant la source de nuisance spécifique.