damien mathelart
ARCHITECTES

p. +32 473 31 26 47
m. damien@mathelart.be
a. av. Louise, 271 B-1050 bruxelles
w. www.mathelart.be

Date	Sujet	références
17/06/2026	**Notice explicative**_indice A	**MUR** – permis d'urbanisme – Mission d'architecture relative à la transformation d'un immeuble à appartements - Avenue des Mûriers, 27 – 1170 Watermael-Boitsfort

1. Données

Cette notice est annexée à la demande de permis qui a pour objet la transformation d'un immeuble à appartements située Avenue des Mûriers, n°27, à Watermael-Boitsfort.

Le bien est propriété de



SITUATION RÉGLEMENTAIRE :

PRAS : zone d'habitation

PPAS : Pas de Plan Particulier d'Aménagement des Sols

Lotissement : Pas de plan de lotissement

HISTORIQUE DES PERMIS :

Permis pour la construction d'un ensemble (immeuble à appartements + maison de rapport), vu et approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins Watermael-Boitsfort, le 25 novembre 1932.

LOCALISATION DU PROJET :

Le bien concerné est situé Avenue des Mûriers, au numéro 27, dans la commune de Watermael-Boitsfort, sur une parcelle cadastrée dans la 1ère division, section D, numéro 3B11. Il fait partie d'un ensemble de maisons mitoyennes, entre les numéros 25 et 29 de la même rue. La rue se termine par un immeuble d'angle (plus haut) réalisé en même temps que l'immeuble de rapport.





OBJET DE LA DEMANDE

Cette demande concerne la transformation et l'agrandissement d'un immeuble de trois appartements en ajoutant une extension à l'arrière sur les 3 niveaux ainsi qu'en modifiant le volume en toiture pour créer un appartement supplémentaire.
Ce projet permettrait d'agrandir les séjours et de réaménager l'ensemble des logements afin de répondre aux exigences du RRU en matière de surfaces minimales. Chaque appartement deviendrait un vrai appartement de 1 chambre. Il permettrait aussi d'ajouter un logement supplémentaire grâce à la rehausse de la toiture existante, dans le respect du gabarit maximal autorisé par le RRU, ainsi que l'aménagement d'une terrasse en façade arrière, visant à améliorer l'habitabilité du duplex créé.

L'autre objectif de ces travaux est l'amélioration des performances énergétiques des logements. Il s'agit en effet, d'isoler complètement la façade arrière ainsi que la toiture ce qui permet d'améliorer +/- 60% de la surface de déperdition des logements.

D'un point de vue PEB, le duplex est considéré comme une unité neuve tandis que les autres unités sont des unités PEB rénovées simplement (URS). Bien que les travaux influencent au moins 50% de la surface de déperdition, les installations techniques ne sont pas remplacées.

Le projet prévoit :

- L'isolation de la façade arrière,
- L'isolation de la toiture,
- L'installation de nouveaux châssis en façade arrière
- L'installation d'une ventilation double flux pour le duplex et simple flux pour les autres appartements
- La prolongation du réseau du chauffage commun existant vers le duplex

2. Description de la situation existante de droit



L'immeuble situé au n°27 de l'avenue des Mûriers s'inscrit dans la typologie traditionnelle bruxelloise de la maison mitoyenne. Il se compose d'une cave, d'un rez-de-chaussée, de deux étages et de combles aménagés.

Chaque niveau s'organise autour d'un volume principal comprenant deux pièces en enfilade, l'ensemble étant couvert par une toiture à double versant percée d'une lucarne à l'arrière du bâtiment.
Un volume secondaire, accolé sur la moitié de la largeur de la construction et développé sur trois niveaux (rez-de-chaussée, premier et deuxième étages), est surmonté d'une toiture plate. Il regroupe les espaces techniques, à savoir la cuisine, la salle de bain ainsi que l'accès à un espace extérieur. Ces deux volumes ont été construits simultanément.

Le rez-de-chaussée accueille un logement composé de deux pièces en enfilade : une chambre à rue et un séjour orienté vers le jardin. À l'arrière, le volume secondaire abrite la cuisine, la salle de bain ainsi qu'un accès au jardin.

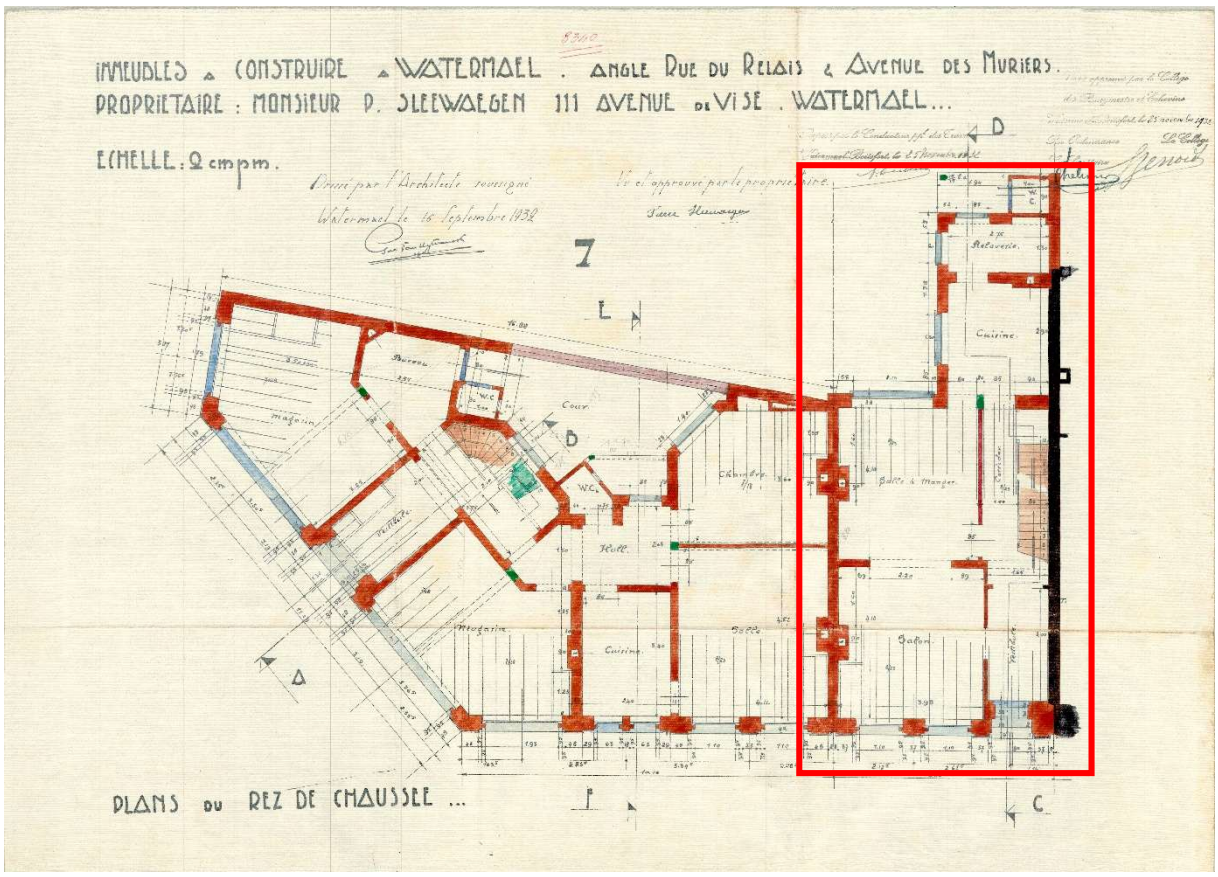
Le premier étage reprend une organisation similaire, avec les deux pièces en enfilade utilisées comme espaces de séjour, auxquelles s'ajoute, en façade avant, une pièce supplémentaire faisant office de petite chambre.

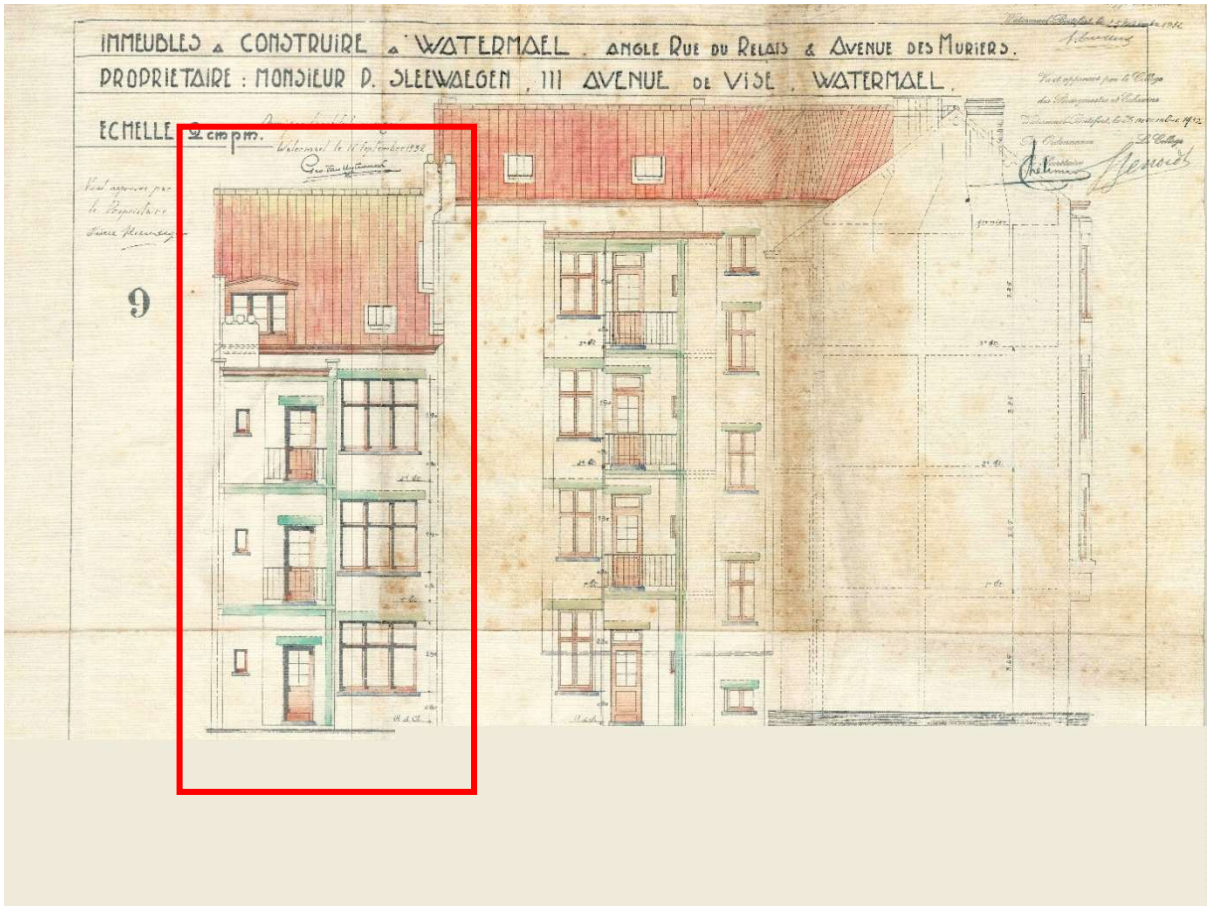
Le troisième logement, situé au deuxième étage, reprend une disposition comparable à celle du premier étage pour les espaces de séjour, la cuisine et la buanderie, tandis que les combles accueillent deux chambres et une salle de bain.

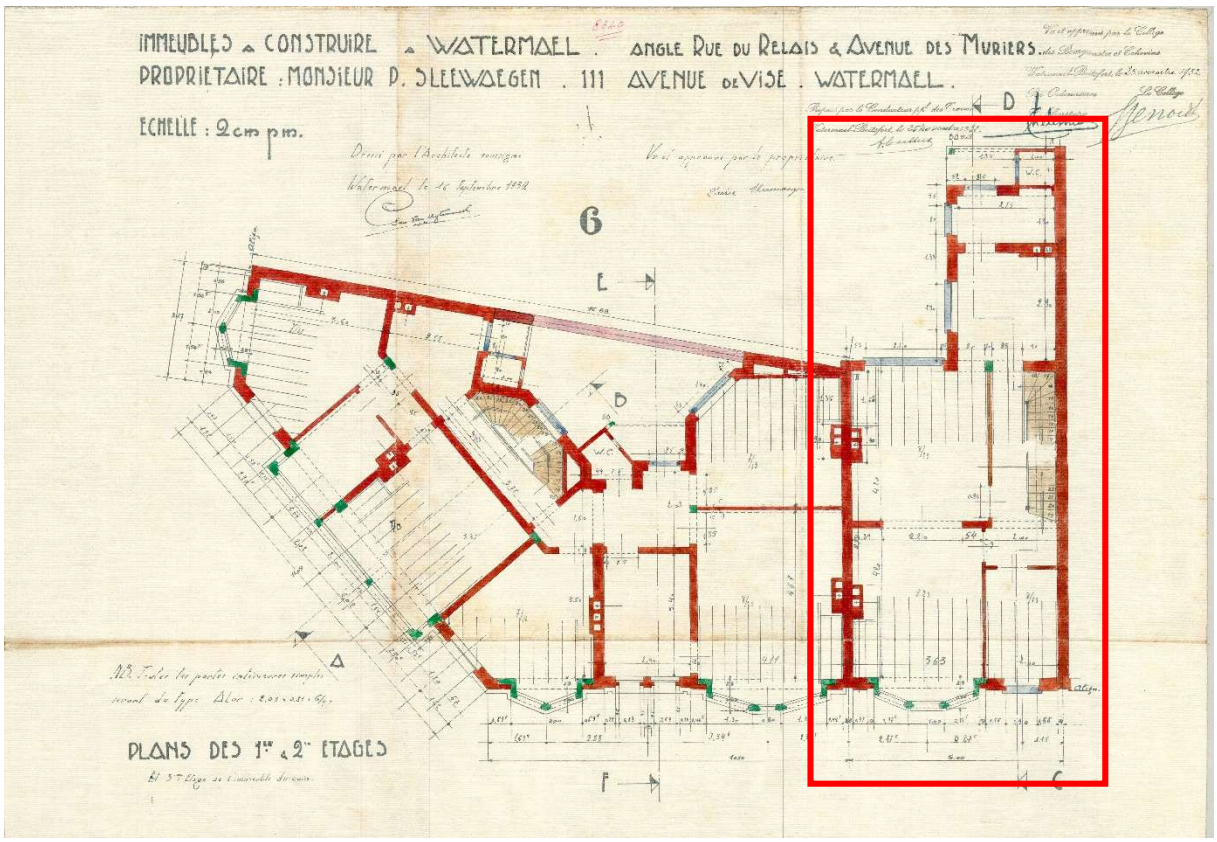
La façade avant est alignée à ses voisins contrairement à la façade arrière où elle dépasse le n°29 de 16 cm et le n°25 de 250 cm. La corniche est à une hauteur de 11,30 m par rapport au niveau du trottoir et le faîte du toit culmine à 14,85 m.

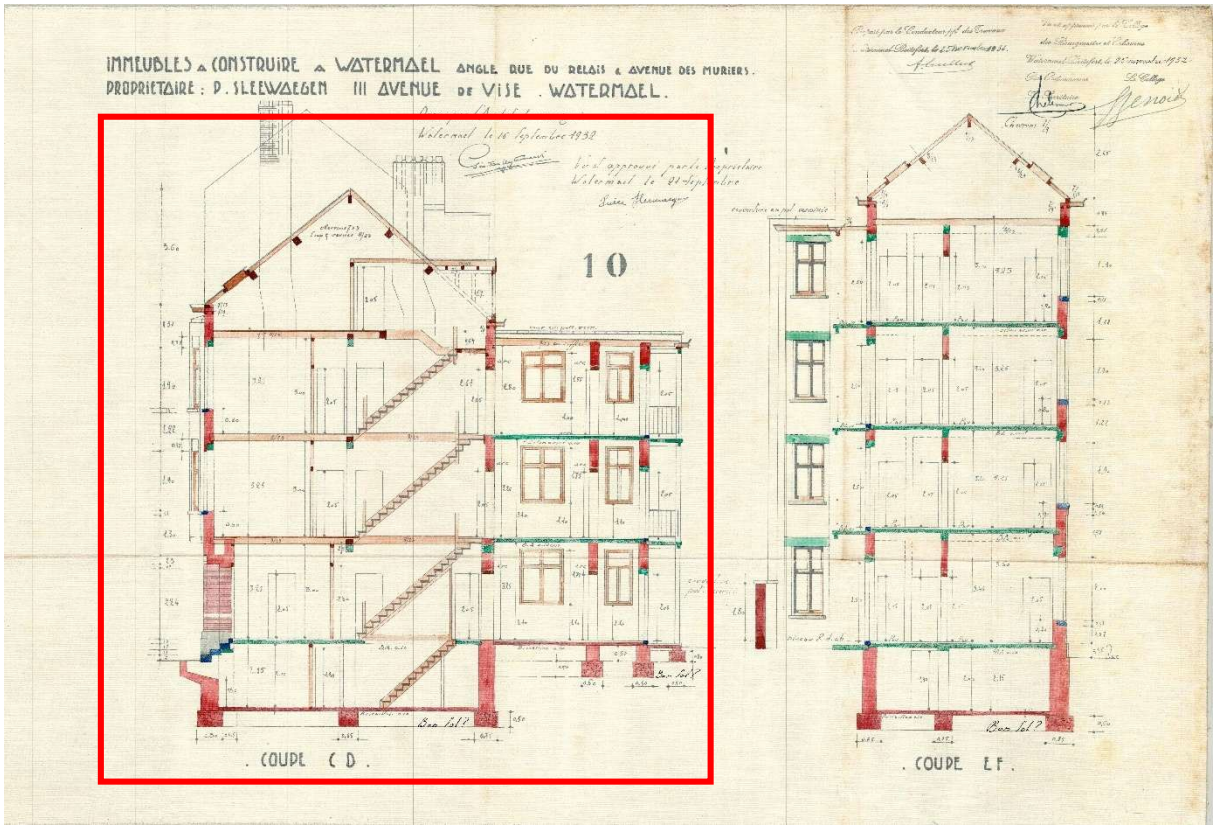
La parcelle est mitoyenne de cinq autres propriétés : trois sur son côté ouest, une au nord, délimitée par un mur mitoyen, et une dernière à l'est, séparée par une clôture.

Le bien bénéficie d'une orientation peu favorable à l'arrière, avec des espaces extérieurs privatifs exposés au nord, tandis que la façade avant est orientée au sud, côté rue.


IMMEUBLES à CONSTRUIRE à WATERMAEL . ANGLE RUE DU RELAIS & AVENUE DES MURIERS.
PROPRIETAIRE : MONSIEUR P. SLEEWAEGEN 111 AVENUE DE VISE . WATERMAEL...
ECHELLE : 2 cm p m .
7
PLANS DU REZ DE CHAUSSEE ...


IMMEUBLES à CONSTRUIRE à WATERMAEL . ANGLE RUE DU RELAIS & AVENUE DES MURIERS.
PROPRIETAIRE : MONSIEUR P. SLEEWAEGEN , 111 AVENUE DE VISE . WATERMAEL.
ECHELLE : 2 cm p m.
9


IMMEUBLES A CONSTRUIRE A WATERMAEL . ANGLE RUE DU RELAIS & AVENUE DES MURIERS.
PROPRIETAIRE : MONSIEUR P. SLEEWAEGEN . 111 AVENUE DE VISE . WATERMAEL .
ECHELLE : 2cm p m.
6
PLANS DES 1er & 2e ETAGES


IMMEUBLES A CONSTRUIRE A WATERMAEL ANGLE RUE DU RELAIS & AVENUE DES MURIERS.
PROPRIETAIRE : P. SLEEWAEGEN 111 AVENUE DE VISE . WATERMAEL .
10
. COUPE C D .
. COUPE E F .

3. Description de la situation projetée



Le projet vise à transformer cette immeuble appartement afin d'y rénover les logements une chambre et d'y ajouter un logement en duplex.

À l'arrière du bâtiment, une extension a été créée jusqu'au deuxième étage compris, permettant de créer une chambre donnant sur l'arrière. Cette extension s'écarte de 3 mètres par rapport à l'alignement du bâtiment voisin (n°25), respectant ainsi la limite maximale de dépassement autorisée par le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU).

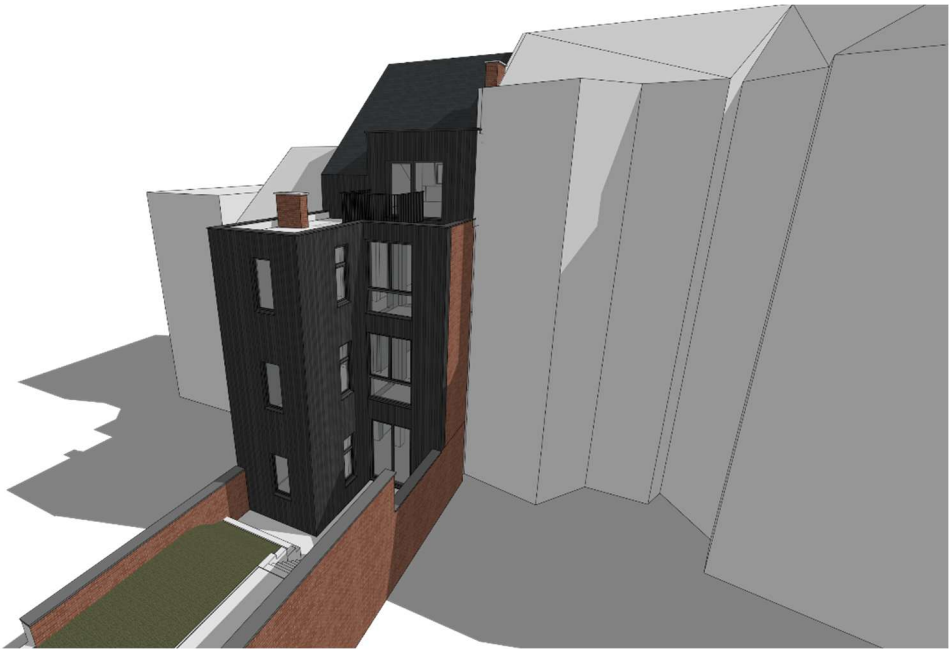
Aux premier et deuxième étages, le logement a été réorganisé afin de proposer un séjour et une chambre séparés par une double porte pouvant être ouverte pour former un espace traversant et lumineux. La cuisine a été déplacée en façade avant et s'ouvre sur la salle à manger. Le balcon arrière a été supprimé afin d'agrandir la salle de bain communiquant directement avec la chambre
Ces espaces respectent les superficies minimales imposées par le RRU. Les nouvelles baies respectent les impositions minimales pour l'éclairage naturel.

La toiture a été rehaussée ne dépassant pas de plus de 3 mètres le gabarit le plus bas des habitations mitoyennes, sans dépasser le bâtiment le plus élevé, afin d'y créer un duplex. Ce logement supplémentaire occupe le 3ème étage auquel a été ajouté une mezzanine, occupée par la chambre. Le duplex dispose d'une terrasse, accessible par la lucarne du salon, donnant sur le jardin. Le revêtement de toiture sera en tuile de ton foncé dont la surface permettra l'installation de panneaux photovoltaïques. Les eaux de toiture seront redirigées dans les évacuations existantes.

La nouvelle façade de l'extension avant sera en bois peint en blanc, rappelant les éléments de même couleur déjà présents sur la façade existante. Elle intégrera des châssis en bois, alignés avec les ouvertures présentent aux étages inférieurs, dans le respect de la composition de la façade d'origine.

La composition de la façade arrière est entièrement isolée et recouverte d'un bardage vertical de ton gris anthracite.





4. Réponses aux remarques de l'administration et justicication des dérogations sollicitées

4.1. Évolution du projet suite à la présentation préalable à l'administration communale

Préalablement à l'introduction de la présente demande de permis d'urbanisme, le projet a été présenté aux représentants du Service de l'Urbanisme de Watermael-Boitsfort (réunion du 9/12/2025), représenté par Mme Aurela Qose, ainsi qu'à Madame l'Échevine Collet. Cette présentation a permis d'obtenir un premier retour sur les orientations du projet.

Deux observations principales ont été formulées lors de cette réunion :

Amélioration de l'habitabilité des logements

L'administration a souligné que la réalisation d'une annexe arrière sur l'ensemble de la hauteur du bâtiment constituait une solution pertinente pour améliorer l'habitabilité des logements existants. Elle indiquait que les deux options envisagées, à savoir une annexe limitée au rez-de-chaussée ou une annexe développée sur toute la hauteur de la façade arrière, étaient envisageables.

Le projet a été revu en tenant compte de cette recommandation. L'extension arrière est désormais développée sur trois niveaux, ce qui permet d'augmenter significativement les surfaces habitables des logements, d'améliorer leur organisation interne et de garantir le respect des exigences du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de surfaces minimales. Chaque logement bénéficie ainsi d'une configuration plus qualitative et plus confortable.

Amélioration de l'intégration architecturale de la façade avant

Lors des échanges avec l'administration, la question de la cohérence architecturale de la façade avant a également été soulevée. Le projet initial présentait une expression architecturale qui s'éloignait du langage de la façade existante et de celui de l'immeuble voisin faisant partie du même ensemble architectural.

Afin de répondre à cette préoccupation, un travail approfondi a été réalisé sur la composition de la façade avant. Le projet a été entièrement revu afin de retrouver une cohérence avec la modénature du bâtiment existant et avec celle de l'immeuble voisin, construit simultanément et appartenant au même ensemble urbain. Les nouveaux percements, les proportions des baies ainsi que les éléments de composition ont été redessinés de manière à s'inscrire dans la continuité de l'architecture d'origine tout en permettant l'intégration harmonieuse des nouvelles interventions.

4.2. Dérogations sollicitées

Le projet soumis à permis fait l'objet de deux dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme.

Dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – Profondeur de la construction

La dérogation concerne le dépassement du profil de la construction mitoyenne la plus profonde, située au n°25.

Ce dépassement résulte exclusivement de l'isolation thermique extérieure de la façade arrière. En effet, l'épaisseur de l'isolant en polyuréthane entraîne un léger dépassement du profil existant :

- pour les niveaux rez-de-chaussée à deuxième étage inclus : dépassement de 12 cm ;
- pour le troisième étage : dépassement de 16 cm.

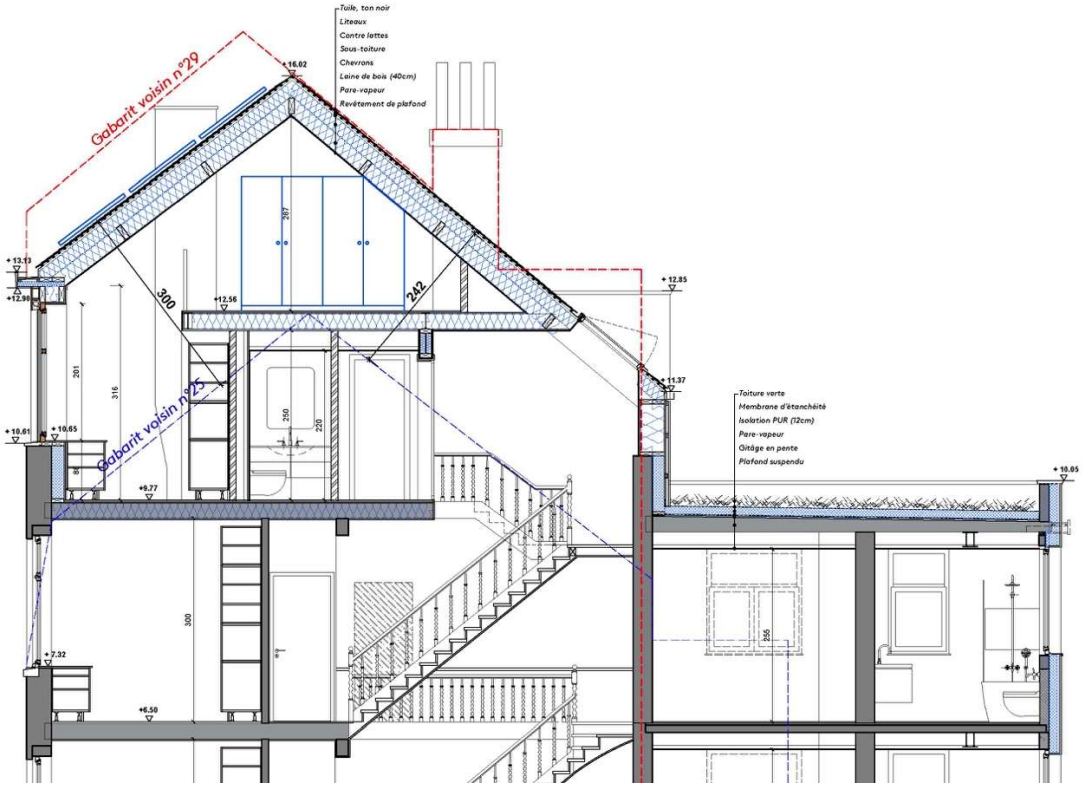
Il convient de souligner que le duplex aménagé aux troisième et quatrième niveaux est considéré, d'un point de vue énergétique, comme une unité assimilée à du neuf et est dès lors soumis à des exigences de performance énergétique plus contraignantes que les autres logements. L'épaisseur d'isolation mise en œuvre répond directement à ces exigences réglementaires.

Cette augmentation de profondeur demeure extrêmement limitée et ne résulte pas d'une volonté d'accroître les surfaces bâties mais de la nécessité d'assurer une isolation performante du bâtiment. Par ailleurs, ce dépassement n'engendre aucun préjudice pour les propriétés voisines, notamment en matière d'ensoleillement ou d'ombrage, compte tenu de son caractère très marginal.

Dès lors, la dérogation sollicitée apparaît proportionnée et pleinement justifiée au regard des objectifs d'amélioration énergétique poursuivis par le projet.

<u>Dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU – Hauteur de la façade avant</u>

L'accusé de réception du dossier incomplet mentionne également une dérogation à l'article 6 relatif aux toitures.



À cet égard, il convient de préciser que le projet respecte les dispositions de l'article 6 du RRU. En effet, la toiture projetée ne dépasse pas le profil mitoyen le plus élevé et ne dépasse pas de plus de 3 mètres le profil mitoyen le plus bas, cette mesure étant prise perpendiculairement au versant de toiture conformément aux prescriptions réglementaires. Le volume de toiture projeté respecte donc intégralement les limites autorisées.

En revanche, le projet présente effectivement une dérogation à l'article 5 relatif à la hauteur de la façade. La nouvelle corniche projetée se situe 5,75 cm au-dessus de la corniche du bâtiment voisin immédiat. Il convient toutefois de noter que ce même voisin présente une toiture mansardée dont la corniche supérieure se situe à seulement 3,65 cm au-dessus de la corniche projetée.

Cette légère différence de niveau ne résulte pas d'une volonté d'augmenter artificiellement le volume bâti mais constitue la conséquence géométrique directe du respect de l'article 6 relatif aux toitures. En effet, lorsque la toiture est rehaussée dans les limites autorisées par le RRU, la ligne de corniche doit nécessairement être relevée de manière corrélative. La rehausse de la façade constitue ainsi la conséquence logique et inévitable de la mise en conformité du nouveau volume de toiture avec les prescriptions réglementaires.

Le projet s'inscrit pleinement dans l'esprit du RRU qui permet, dans certaines conditions, l'aménagement d'un niveau supplémentaire en toiture sans dépasser le gabarit du voisin le plus élevé.

Enfin, le projet prévoit un bâtiment de quatre niveaux hors sol surmontés d'une toiture, soit un gabarit identique à celui du voisin de gauche et inférieur à celui du bâtiment d'angle situé à droite, qui comporte un niveau supplémentaire. La dérogation sollicitée est donc particulièrement limitée et n'affecte pas la perception générale du front bâti.



5. Conclusion

Le projet prévoit ainsi une extension des espaces intérieurs, par la réalisation, dans un premier temps, d'un volume en saillie à l'arrière du rez-de-chaussée améliorant ainsi l'habitabilité des logements existant. Dans un second temps, par la rehausse de la toiture créant un nouveau logement disposant de sa propre terrasse en façade arrière.

Ce projet prévoit également le rénovation énergétique de l'ensemble du bâtiment.

En vous remerciant pour l'attention portée à la présente,

Damien Mathelart,
Ir arch, gérant