

**NOTE EXPLICATIVE**  
**POUR LE DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME**  
**RELATIF À LA TRANSFORMATION D'UNE MAISON UNIFAMILIALE**  
Avenue Alfred Solvay, 6-8  
1170 Watermael-Boitsfort

---

**Date :** Avril 2026

**Adresse du bien concerné :**

Avenue Alfred Solvay, 6-8  
1170 Watermael-Boitsfort  
Division : 2 E 21652

**I. Description du bien**

Il s'agit d'une maison unifamiliale issue anciennement de la réunion de deux habitations. La maison est mitoyenne d'un côté à une cour d'école et de l'autre à une maison d'habitation. Elle bénéficie d'une zone de recul à rue et d'une cour à rue.

Un jardin en partie arrière agrmente l'ensemble.

**A. Situation urbanistique :**

Le bien concerné est situé sur la parcelle **2 E 21652**.

Le bien se situe dans une rue où la publicité et l'installation d'enseignes sont interdites.

Le jardin se trouve dans une zone de liaison du réseau écologique bruxellois.

L'extrémité du jardin fait partie de la zone d'aléa d'inondation faible selon le rapport de 2019.

Le bien est repris dans le scénario 2 des quartiers à loyers majorés destinés aux AIS.

Le bien est repris en zones d'habitation sur le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS).

La hauteur du bâti est indiquée entre 0 et 15m.

**B. Situation de droit :**

Le service des Archives de la commune dispose de plans datant de 1981, 2004, 2014 et 2020.

Selon les derniers plans de la situation de droit, le bien est repris comme maison unifamiliale répartie sur 4x niveaux, qui se composent comme suit :

- R-1 : **Caves** et **pièce de vie** située dans la véranda, avec accès à la terrasse et au jardin arrière.
- Ro : **Jardin** et terrasse à l'avant, **hall** d'entrée, **séjour** et **cuisine**.

- R+1 : **Chambres.**
- R+2 : **Bureau** équipé d'une **kitchenette**

### **Historique du bien :**

#### Dossier PU/222297

En 2004, un permis est octroyé pour la construction d'une véranda.

#### Dossier PU/499129

En 2014, un permis est octroyé pour la transformation de l'habitation, portant sur la toiture arrière.

#### Dossier 17/PU/1755318

En 2020, un permis est octroyé pour la mise en conformité du chien-assis en façade arrière.

### **Situation existante de fait :**

L'aménagement intérieur a été légèrement adapté par rapport à la situation de droit, sans qu'aucune intervention structurelle ne soit constatée.

Au deuxième étage, le balcon terrasse repris sur les plans d'archives 2020 ainsi que sa structure n'ont pas été réalisés.

Quelques éléments de la façade à rue diffèrent de la situation de droit.

### **I. Objet de la demande :**

Le demandeur souhaite modifier l'aménagement intérieur de la maison, avec certaines interventions structurelles.

Le projet présente les demandes suivantes :

1. Mise en conformité des châssis en façade à rue : rez-de-chaussée et lucarnes
2. Nouveaux châssis et teinte en façade à rue au rez-de-chaussée et premier étage
3. Réaménagement de la zone de recul et de la cour à rue
4. Création d'un portail et portillon d'entrée
5. Création d'un porche d'entrée
6. Modification d'une baie au rez-de-chaussée
7. Création d'une nouvelle trémie d'escalier
8. Modification aménagement intérieur

### **II. Description des interventions soumises à la demande de permis :**

1. Mise en conformité des châssis en façade à rue : rez-de-chaussée et lucarnes

Le dessin des châssis et portes de la façade avant diffère de la situation de droit.

Les fenêtres des chiens-assis du deuxième étage ont été remplacées : les châssis ouvrants doubles à croisillons ont été remplacés par des châssis ouvrants doubles sans croisillons.

Au rez-de-chaussée, les anciens châssis ouvrants doubles à croisillons avec imposte ont été remplacés par des châssis ouvrants simples.

Les deux portes en façade avant ont également été simplifiées : elles sont désormais constituées d'une partie vitrée, sans imposte ni croisillons.

## 2. Nouveaux châssis et teinte en façade à rue au rez-de-chaussée et premier étage

En façade avant, la porte du salon sera remplacée par un châssis présentant la même hauteur d'allège que la fenêtre existante. Par ailleurs, les deux châssis du premier étage seront remplacés afin de restaurer leur état d'origine et d'améliorer leurs performances.

Dans un souci d'uniformisation de la façade, l'ensemble des châssis et porte sera peint dans une teinte identique à celle des châssis des lucarnes, à savoir une teinte anthracite.

Cette intervention permettra non seulement de préserver l'harmonie et l'esthétique de la façade, mais également d'assurer une meilleure isolation ainsi qu'une durabilité accrue des menuiseries, en conformité avec les standards actuels.

## 3. Réaménagement de la zone de recul et de la cour à rue

La zone a été réaménagée afin d'allier fonctionnalité et qualité paysagère. La partie avant, côté rue, sera dotée d'un revêtement de sol perméable en gravier, permettant à la fois la circulation et l'infiltration des eaux de pluie, conformément aux bonnes pratiques de gestion durable des eaux pluviales.

Des arbres en palissade seront plantés de part et d'autre de la parcelle, créant une frontière végétale structurante, tout en renforçant l'intimité de la parcelle. Des palissades ou grilles végétalisées compléteront cet aménagement, avec des essences non invasives afin de préserver l'écosystème local et éviter toute propagation indésirable.

Cet aménagement est conçu pour créer une zone de recul végétalisée en façade, qui contribue à l'intégration paysagère du projet dans son environnement urbain et à la qualité du cadre de vie. La combinaison de végétation, de matériaux perméables et de structures légères permet un équilibre entre esthétisme, fonctionnalité et respect de l'environnement.

## 4. Création d'un portail et portillon d'entrée

Afin de privatiser, sécuriser la zone de recul et de faciliter l'accès à la propriété, un nouveau portail et un portillon seront créés. Ces éléments sont réalisés en aluminium ajouré de ton foncé (noir/anthracite) et d'une hauteur de 180 cm. Ils permettent de sécuriser l'entrée tout en conservant une esthétique légère et harmonieuse. Leur configuration assure un passage facile pour les résidents, les vélos et les visiteurs, tout en préservant l'intimité et la tranquillité de la maison.

## 5. Création d'un porche d'entrée

Un porche d'entrée vitré est aménagé au niveau de l'entrée principale de la maison. Il est prévu un vitrage à croisillons, des allèges en enduit avec soubassement en pierre bleue, reprenant les matériaux et le style de la façade avant existante.

Ce porche permet de protéger l'entrée principale des intempéries tout en mettant en valeur le point d'accès, particulièrement dans le cadre de la réunification des deux maisons. Il assure ainsi une identification claire de l'entrée, tout en conservant la luminosité et la transparence grâce au vitrage, et en apportant un relief architectural harmonieux. Ce dispositif combine fonctionnalité, confort et

intégration esthétique, offrant un abri pratique aux résidents et visiteurs tout en respectant l'esprit et les matériaux de la façade. Il reste assez discret de la rue voire peu visible.

#### 6. Modification d'une baie au rez-de-chaussée

Actuellement, la façade avant reflète encore la réunion de deux logements, avec deux portes d'entrée principales. La porte située dans le salon n'ayant plus d'utilité, elle sera remplacée par une fenêtre, de même hauteur que celle de la fenêtre voisine, afin d'avoir une meilleure visibilité de l'ensemble. Cette modification permet de clarifier l'accès principal tout en harmonisant l'aspect de la façade, en conservant les proportions et le rythme des ouvertures existantes.

#### 7. Création d'une nouvelle trémie d'escalier

Les circulations verticales de l'habitation sont repensées afin d'améliorer le confort, la fonctionnalité et la luminosité des espaces. L'escalier existant présente en effet une pente importante, une largeur insuffisante et un caractère peu sécurisant.

Dans ce cadre, les trémies et escaliers sont redimensionnés afin d'offrir un usage plus confortable au quotidien. Le projet prévoit l'agrandissement des trémies existantes en vue d'intégrer des escaliers conformes, plus sûrs et adaptés aux standards actuels.

#### 8. Modification aménagement intérieur

##### **Situation projetée :**

Le bien est réparti sur 4x niveaux, qui se composent comme suit :

- R-1 : Caves, salle de jeux pour les enfants et salle à manger dans la véranda donnant sur la terrasse et le jardin arrière
- Ro : zone de recul ; hall d'entrée, salon, cuisine, WC et bureau
- R+1 : Chambre 01 et 02, bureau, 2x salle de douche attenante, WC, buanderie
- R+2 : Une chambre avec sa salle de bain attenante, un WC et un dressing

La zone d'entrée a été aménagée afin d'accueillir un vestiaire. Une double porte en verre a été ajoutée pour séparer cet espace des pièces principales, tout en conservant la transparence et la circulation visuelle.

La cuisine a été agrandie et repensée, étant le cœur de la maison et bénéficiant en partie de la lumière apportée par la verrière. Un espace bureau a également été aménagé, permettant de travailler à domicile tout en restant en lien avec la cuisine et l'espace central.

La baie vitrée entre le salon et l'entrée a été supprimée afin d'offrir un espace plus confortable et intime au salon. Une cloison intérieure avec verrière est prévue entre le salon et la cuisine, permettant de préserver l'apport de lumière tout en privatisant partiellement les espaces.

Au premier étage, l'espace initialement dédié au bureau est réaffecté pour accueillir la chambre 02 ainsi qu'une salle de douche attenante. Un bureau est aménagé en lieu et place de l'ancienne chambre. Par ailleurs, un espace buanderie est intégré au sein de la salle de douche 02, permettant d'optimiser l'usage des surfaces existantes tout en préservant la fonctionnalité de l'habitation. Enfin, la position de la porte de la chambre 01 est modifiée.

Au deuxième étage, l'ensemble de la suite a été repensé afin de maximiser la vue sur le jardin. La configuration permet désormais de placer en façade avant une salle de bain, un dressing et une toilette privative, offrant ainsi une organisation plus fonctionnelle et un confort optimal pour les occupants.

### III. Justifications des dérogations :

Compte tenu des contraintes liées à la situation de droit, la demande nécessite les deux dérogations suivantes :

#### Titre II, article 4, hauteur sous plafond :

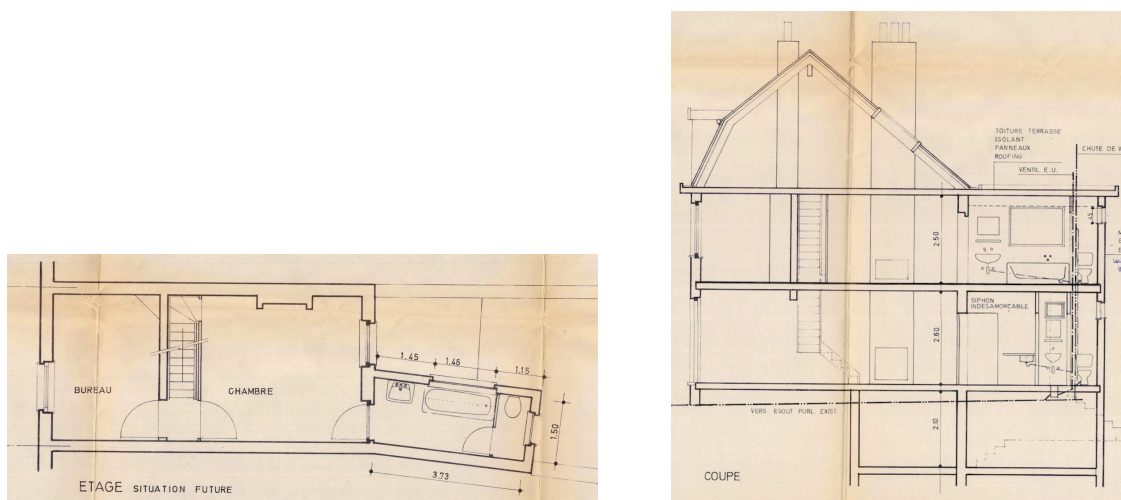
Le projet porte sur la rénovation et la réorganisation d'un bâtiment existant, dont les caractéristiques structurelles ne permettent pas, sans interventions lourdes et disproportionnées, de respecter strictement l'ensemble des prescriptions actuelles du Règlement Régional d'Urbanisme.

Dans ce contexte, certaines pièces présentent une hauteur sous plafond légèrement inférieure à la hauteur minimale de 2,50 m, telle que prévue à l'article 4 du Titre II du RRU. Les écarts constatés restent toutefois limités, n'affectent pas la qualité d'usage des espaces, et s'inscrivent dans une logique de valorisation raisonnée du bâti existant.

Le **bureau** présente une hauteur sous plafond de 2,34 m. Cet espace, destiné à un usage ponctuel et calme, bénéficie d'une surface suffisante, d'un apport adéquat de lumière naturelle et d'une ventilation conforme. La hauteur existante permet un usage confortable et fonctionnel, sans porter atteinte aux conditions de salubrité ou de bien-être.

Une partie de la **cuisine** présente une hauteur sous plafond de 2,39 m. Cette zone s'inscrit dans un espace largement ouvert et lumineux, en relation directe avec les pièces de vie. La différence de hauteur reste faible et imperceptible à l'usage, et n'entrave ni la fonctionnalité, ni le confort de la cuisine, qui demeure pleinement conforme aux attentes d'un espace de vie principal.

Au premier étage, la **chambre 01** ainsi que le **bureau** présentent une hauteur sous plafond de 2,48 m. Cette configuration est déjà attestée dans les plans d'archives de 1981, où l'on distingue un bureau en façade avant et une chambre en façade arrière, directement reliée à sa salle de bain. À cette époque, la hauteur sous plafond y était de 2,50 m.



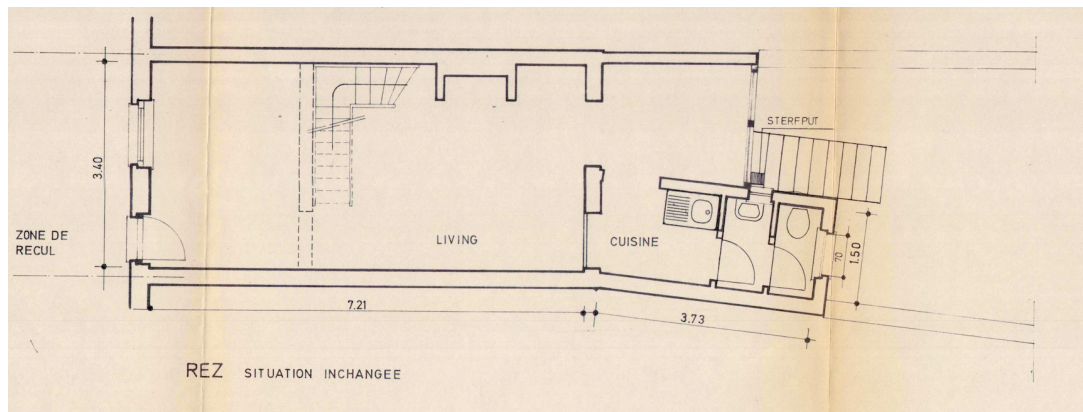
*Extrait des plans d'archives datant de 1981, plan premier étage et coupe*

Les dérogations sollicitées concernent des écarts limités et homogènes, directement liés aux contraintes structurelles du bâtiment existant. Elles n'entraînent aucune atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la qualité de vie des occupants, et permettent au contraire une utilisation optimale et cohérente des volumes existants. Dès lors, elles peuvent être considérées comme recevables dans le cadre de la présente demande de permis.

## Titre II, article 10, surfaces vitrées :

Certaines pièces du projet ne respectent pas strictement les exigences du Règlement Régional d'Urbanisme de Bruxelles en matière de surface minimale d'éclairement naturel pour les locaux habitables. Ces situations correspondent à un état existant, déjà reconnu dans les plans d'archives de 2004, et les possibilités de modification des ouvertures sont limitées afin de préserver l'aspect architectural du bâtiment.

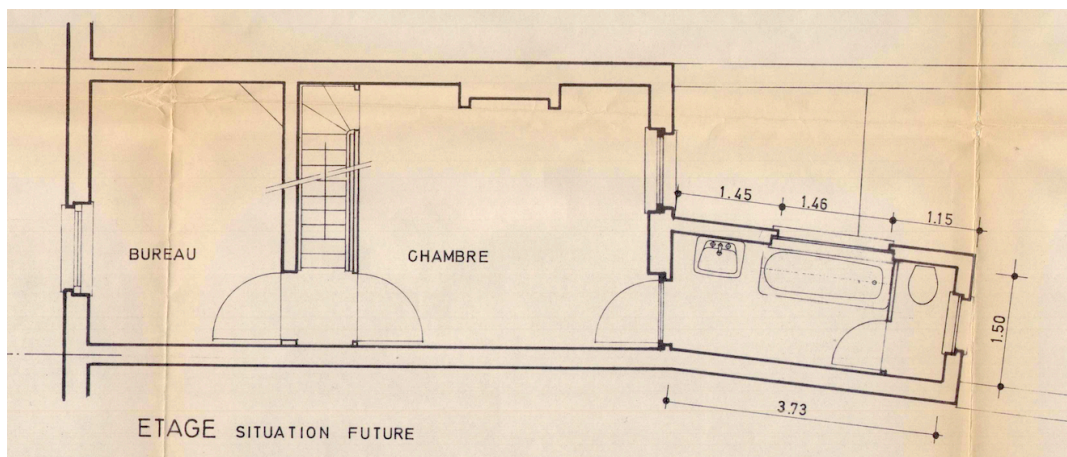
Le **salon** présente une surface d'éclairement naturel de 2,41 m<sup>2</sup>, inférieure aux 3,62 m<sup>2</sup> requis par la réglementation. Toutefois, la surface vitrée a été augmentée par rapport à la situation existante, la porte partiellement vitrée ayant été remplacée par une fenêtre fixe, améliorant l'apport de lumière naturelle. Selon les plans d'archives de 1981, cette pièce était déjà affectée à un usage de living, confirmant le caractère existant et reconnu de la situation.



*Extrait des plans d'archives datant de 1981, plan rez-de-chaussée*

La **chambre 01** présente une surface d'éclairement naturel de 1,01 m<sup>2</sup>, inférieure au minimum réglementaire fixé à 2,97 m<sup>2</sup>. Malgré cet écart, la pièce offre des dimensions confortables, une ventilation adéquate et un aménagement fonctionnel.

Le **bureau** présente une surface d'éclairement naturel de 1,14 m<sup>2</sup>, inférieure au minimum réglementaire de 1,64 m<sup>2</sup>, sans que cela ne compromette son usage ni son confort.



*Extrait des plans d'archives datant de 1981, plan premier étage*

La **chambre 02** présente une surface d'éclairement naturel de 1,14 m<sup>2</sup>, inférieure aux 2,17 m<sup>2</sup> requis, tout en conservant des conditions d'habitabilité satisfaisantes.

Aucun ajustement n'est apporté au volume ni à l'aspect extérieur du bâtiment : les ouvertures sont maintenues à l'identique, tant en dimensions qu'en implantation, afin de préserver les caractéristiques architecturales existantes.

Ces situations relèvent de l'état existant, les pièces étant déjà identifiées comme chambres et bureau dans les plans d'archives de 1981. Les dérogations sollicitées concernent dès lors des configurations historiquement établies, pour lesquelles le projet vise à préserver l'état existant. Les écarts constatés n'affectent ni la salubrité ni le confort d'usage, tandis qu'une modification des ouvertures entraînerait une altération injustifiée de la façade.

Les dérogations peuvent, dès lors, être considérées comme recevables.

#### **IV. Conclusions :**

Le projet vise une réorganisation globale et cohérente de la maison, tant sur le plan architectural que fonctionnel, afin de répondre aux besoins actuels des occupants. Les interventions proposées permettent d'améliorer la lisibilité des accès, la qualité des circulations intérieures entre les étages et le confort d'usage, tout en valorisant les espaces de vie et les vues vers le jardin. Les modifications en façade et les nouveaux aménagements extérieurs ont été conçus dans un souci d'intégration harmonieuse, en respectant les matériaux, les proportions et le caractère existant du bâti. L'ensemble du projet privilégie une meilleure luminosité, une organisation rationnelle des espaces et une qualité de vie accrue, sans altérer l'équilibre du voisinage ni l'identité architecturale du bâtiment.

Ces modifications n'ont aucune incidence sur l'espace public et ne dérogent pas au Code Civil.