



PROCES-VERBAL DE LA REUNION DE PROJET DU 10/03/2026

Projet : transformer une maison d'habitation

Adresse : Rue des Mérisiers 57

Participants :

- Maître d'œuvre : [REDACTED]
- Maître d'ouvrage : [REDACTED] et Ensc Vandermolen

- Urban - Direction du patrimoine culturel : [REDACTED]
- Urban – Direction de l'urbanisme : [REDACTED]
- Bruxelles Environnement :
- Administration communale de Watermael-Boitsfort : [REDACTED]

La réunion de projet a pour objectif de discuter des grandes orientations du projet, et sans préjuger de la décision de l'autorité délivrante dans le cadre de la procédure d'instruction du permis. La réunion de projet et l'éventuel procès-verbal y relatif ne constituent en aucun cas une décision administrative.

1. Données générales :

Antécédent :

- **Autorisation 16.996** visant à agrandir le rez-de-chaussée, délivrée le 30.08.1960, par le Collège des Bourgmestre et Echevins, octroyé ;
- **Autorisation 18.765** visant à cimenter la façade, délivrée le 22.03.1965, par le Collège des Bourgmestre et Echevins, octroyé ;
- **Autorisation 19.433** visant à modifier la façade, délivrée le 25.03.1968, par le Collège des Bourgmestre et Echevins, octroyé ;
- **PU/32084-25** : PU de régularisation visant à régulariser le remplacement de châssis, la construction d'un petit volume arrière, la création d'une lucarne arrière, l'installation d'une terrasse au R+1, la modification de baies, l'enduit de ton jaune en façade arrière, transformer la terrasse en R+1 et réaménager l'intérieur

Programme : transformer une maison d'habitation.

Agrandir le rez-de-chaussée et créer un nouvel étage à toiture plate ou à mansarde à la place de la toiture à versants. Plus précisément :

- Revoir l'aménagement du rez-de-chaussée et l'agrandir afin de pouvoir offrir une maison lumineuse et spacieuse ;
- Créer un vrai étage au R+2 pour profiter de tout l'espace disponible.

Zonage :

PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle

PPAS : /

Permis de lotir : /

Zone de protection : /

Sol pollué - catégorie : /



COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT

2. Débat :

Les principaux points d'attention sont les suivants :

- Pa rapport à l'aménagement du rez-de-chaussée :
 - L'agrandissement et l'ouverture des espaces de vie à l'arrière ne soulèvent pas de remarques particulières. Les légères réhausses par rapport aux mitoyennetés avec les habitations voisines directes dérogent à l'art 6. du Titre I du RRU.
 - Il est recommandé d'examiner l'installation d'une citerne d'eau de pluie et éventuellement la création de zones en pleine terre en fond de parcelle afin de favoriser l'infiltration des eaux.
 - Concernant la terrasse du 1er étage, un garde-corps devra être prévu entre celle-ci et la toiture végétalisée. Cette dernière devra rester inaccessible, hormis pour l'entretien. Les garde-corps vitrés sont à éviter, notamment afin de limiter l'impact sur la faune.
- Création d'un nouvel étage à toiture plate ou à mansarde à la place de la toiture à versants.
 - Option 1 : nouvel étage à toiture plate :
 - La volumétrie proposée modifie sensiblement la typologie existante, caractérisée par des maisons ouvrières de gabarit modeste. Le volume projeté est susceptible de constituer un précédent au regard du tissu urbain existant.
 - Pour rappel, une dérogation au RRU doit rester limitée, ponctuelle et accessoire par rapport au projet global.
 - Option 2 : Toiture à mansarde :
 - Dans les maisons mitoyennes bruxelloises, le rez-de-chaussée présente généralement une hauteur plus importante, tandis que les étages supérieurs se distinguent par des proportions et des hauteurs sous plafond progressivement réduites. Revoir les proportions du niveau de la réhausse mansardée (hauteur projetée de 3.80 m pour des chambres) et réduire le volume afin de retrouver des proportions plus adaptées à des espaces de nuit.
 - Prévoir un recul pour les ouvertures vitrées des lucarnes (actuellement de 2.50 m de hauteur) afin de diminuer l'impact visuel depuis l'espace public. Cette hauteur devrait être réduite, idéalement en cohérence avec celle des menuiseries du premier étage, afin de préserver une certaine harmonie et les caractéristiques des maisons ouvrières bruxelloises.
- Règlement Régional d'urbanisme :

Conformément à l'art. 6 du Titre 1 du RRU, les deux constructions de référence à prendre en considération sont les bâtiments les plus proches situées de part et d'autre de la rue considéré, à savoir les numéros 53 et 59.

La demande de permis introduite pour le numéro 55A étant en cours d'instruction, elle ne peut être prise en compte à ce stade.



COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT

3. Conclusion :

Le projet est globalement favorable en ce qui concerne l'aménagement et l'extension du rez-de-chaussée, sous réserve du respect des remarques émises.

La création d'un nouvel étage appelle toutefois des réserves. L'option de toiture plate présente un impact important sur la typologie du bâti et est peu compatible avec le contexte urbain. L'option de toiture à mansarde est à privilégier, moyennant une révision des proportions et du traitement des ouvertures afin d'assurer une meilleure intégration.

En ce qui concerne les niveaux de référence du RRU, la demande sera examinée au regard de la situation existante et non des permis en cours d'instruction ou non exécutés.

Le demandeur est invité à adapter son projet en conséquence et à introduire sa demande de permis d'urbanisme accompagnée d'une modélisation 3D ou d'un photomontage, permettant d'apprécier l'intégration du projet dans son contexte bâti.