

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE COMMUNE DE WATERMAEL-BOISFORT

DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME PROJET HA070 MERISIERS

N O T I C E E X P L I C A T I V E & A X O N O M E T R I E

Descriptif :	Transformation et extension d'une maison unifamiliale à Watermael-Boitsfort
Maître d'ouvrage :	[REDACTED] Boitsfort Rue des Mérisiers 57 à 1170 Watermael-Boitsfort [REDACTED]
Chantier :	Rue des Mérisiers 57 à 1170 Watermael-Boitsfort
Cadastre :	Watermael Boitsfort / 1 ^{ère} Division / Section D / N°56m7

Introduction du permis d'urbanisme : Le 10/04/2026

Le procès-verbal de la réunion de projet du 10/03/2026 (PVPROJ_Mérisiers_57) est également joint à la présente demande.

OBJET DE LA DEMANDE

La présente demande vise la transformation et l'extension d'une maison unifamiliale existante.

Le projet s'inscrit dans une volonté d'amélioration qualitative de l'habitation, tant sur le plan spatial que fonctionnel, en optimisant les surfaces existantes et en renforçant les qualités d'habitabilité (luminosité, fluidité, confort).

Le projet a fait l'objet d'échanges préalables avec l'administration communale, dont les remarques ont été intégrées dans le développement de la présente proposition.

ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE

La maison présente une organisation intérieure cloisonnée et des espaces peu lumineux, notamment au rez-de-chaussée.

L'arrière du bâtiment est actuellement occupé par une véranda vétuste, ne répondant plus aux standards actuels en matière de confort et d'intégration.

La toiture existante génère des espaces sous combles peu exploitables.

CONCEPT GÉNÉRAL DU PROJET

Le projet repose sur trois interventions principales :

- la reconfiguration des espaces intérieurs
- la création d'une extension arrière + terrasses respectant le RRU et les règles de mitoyenneté
- la transformation de la toiture

L'ensemble vise à proposer une habitation plus ouverte, lumineuse et adaptée aux besoins contemporains.

AMÉNAGEMENT DU REZ-DE-CHAUSSÉE ET DU R+1

Rez-de-chaussée

Cet étage est entièrement repensé afin de créer un espace de vie fluide, ouvert et en relation directe avec la terrasse.

La véranda existante est démolie et remplacée par une extension contemporaine permettant d'ouvrir largement les espaces de vie vers l'extérieur, notamment grâce à un châssis coulissant d'angle.

L'extension s'inscrit dans le prolongement du volume existant et s'aligne en profondeur sur la construction voisine mitoyenne, assurant ainsi une intégration cohérente dans le tissu bâti.

La hauteur de cette extension implique une dérogation ponctuelle aux dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme. (Dépassement de +/- 45cm).

Toutefois, cette dérogation reste limitée et s'inscrit dans les gabarits observés dans le contexte bâti environnant, notamment au regard des annexes voisines existantes.

La hauteur proposée permet d'assurer une qualité spatiale satisfaisante des espaces intérieurs, tout en garantissant une intégration volumétrique cohérente en s'alignant sur l'extension existante.

Certains murs/cloisons sont supprimés ou remontés afin de renforcer les relations visuelles entre les différentes fonctions et d'améliorer la luminosité.

R+1

Au niveau du R+1, l'intervention consiste principalement en une réorganisation intérieure.

La grande chambre existante est divisée afin de créer deux chambres distinctes destinées aux enfants.

Cette intervention n'implique pas de modification volumétrique et s'inscrit dans la continuité de l'organisation existante du bâtiment.

R+2 / TRANSFORMATION DE LA TOITURE / LUCARNE

Initialement envisagé sous forme de toiture plate, le projet a évolué vers une toiture mansardée.

Le volume de la mansarde a été revu à la baisse par rapport aux premières intentions présentées lors de la réunion de projet afin de mieux s'inscrire dans les proportions du bâti environnant.

La hauteur globale du volume ainsi que les proportions de la toiture et des lucarnes ont été adaptées dans ce sens.

La mansarde permet de :

- réduire l'impact volumétrique perçu
- s'inscrire dans les typologies présentes dans la rue
- offrir des espaces habitables de qualité

La lucarne est dimensionnée de manière à assurer un apport suffisant de lumière naturelle, une hauteur sous plafond minimal permettant de garantir des conditions d'habitabilité satisfaisantes, tout en limitant son impact visuel depuis l'espace public.

Sa hauteur a été réduite par rapport aux premières intentions et son traitement en retrait permet de diminuer sa perception.

Sa composition est en cohérence avec les baies existantes (dimension moyenne entre les baies du rez et du R+1) et participe à une lecture harmonieuse de la façade.

Une attention particulière a été portée à l'impact de la hauteur des niveaux en façade avant afin que ceux-ci soit bien dégressifs depuis le rez vers les étages (R0 : H317 / R+1 : H265 / R+2 : H240).

Dans le cadre de la rehausse de la toiture, le projet prévoit la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur au niveau des pignons (uniquement la partie nouvelle).

Cette intervention implique une légère augmentation de l'épaisseur des murs existants, dépassant légèrement les limites de mitoyenneté et inhérente à l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment.

Son impact sur le gabarit est marginal et ne modifie pas la lecture volumétrique de l'ensemble.

GESTION DES VUES ET MITOYENNETÉ

Une attention particulière est portée à la gestion des vues vers les propriétés voisines.

Le projet prévoit :

- une rehausse ponctuelle des murs mitoyens H190
- Une distance de 1m90 des murs mitoyens pour la terrasse au R+1
- la mise en place d'un écran végétalisé (sur le mur mitoyen au rez-de-chaussée entre les terrasses du n°57 et n°59) H200

Ces dispositifs permettent de limiter les vues directes vers les parcelles voisines tout en conservant une qualité d'ouverture vers la terrasse.

Ils contribuent à préserver l'intimité des propriétés adjacentes et à améliorer l'intégration du projet dans son environnement immédiat.

La terrasse située au R+1 est modifiée dans le respect des dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme. Au-delà des limites c'est une terrasse végétalisée.

Son implantation et son traitement garantissent une utilisation conforme, sans générer de vues directes problématiques vers les parcelles voisines.

Un garde-corps discret et ajouré adapté à la limite de la terrasse est prévu afin d'assurer la sécurité des usagers tout en limitant l'accès à la toiture végétalisée uniquement pour l'entretien.

TRAITEMENT ARCHITECTURAL

Le projet adopte une écriture sobre et cohérente avec le bâti environnant.

- façade en enduit ton gris clair en façade arrière
- façade en brique repeinte en gris clair en façade avant
- menuiseries aluminium ton gris anthracite
- toiture en ardoises ton gris anthracite
- Extension arrière en bardage en matériaux composites ton gris anthracite.

La porte d'entrée est remplacée par un élément plein surmonté d'une imposte vitrée, participant à une composition plus lisible de la façade.

RÉFÉRENCES RRU ET GABARIT

Le projet s'appuie sur les constructions de référence situées aux numéros 53 et 59. Cette référence est également actée dans la réunion de projet.

Hauteur façade : référence basse voisin 59 = 6.62 / référence haute voisin 53 = 8.20

Le projet respecte sa hauteur de façade initiale, pas de modification à savoir 6.82 sous corniche.

Hauteur toiture : référence basse voisin 59 = 9.80 + ne dépasse pas de 3m cette toiture / référence haute voisin 53 = 11.95

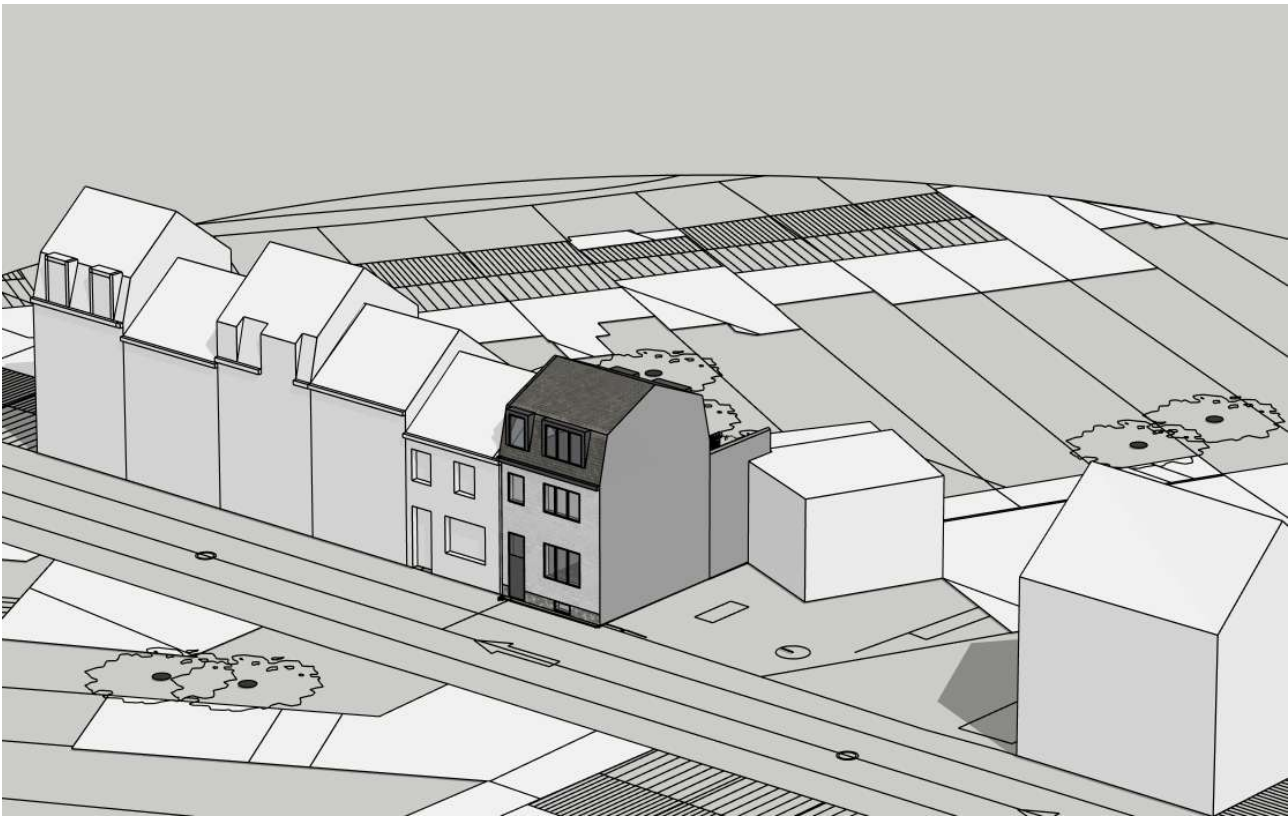
Le projet s'intègre parfaitement avec une hauteur maximale de 10.80.

Les autres voisins de gauche, n°61 et n°63 sont également alignés ou plus haut que le projet. Le reste de la rue arbore également des profils relativement hauts.

Les hauteurs et proportions ont été étudiées afin de garantir une insertion harmonieuse dans le front bâti et de respecter les équilibres existants.

AXONOMÉTRIE ET INTÉGRATION









ÉCLAIRAGE NATUREL

Les surfaces nettes éclairantes des locaux habitables respectent les exigences du Règlement Régional d'Urbanisme.

Les ouvertures ont été dimensionnées afin d'assurer un apport suffisant de lumière naturelle dans chaque pièce.

DÉROGATIONS

Le projet présente un ensemble de dérogations ponctuelles au RRU, dont la portée reste limitée et dûment justifiée au regard des objectifs d'amélioration énergétique, de qualité d'usage et d'intégration dans le contexte bâti existant.

Une première dérogation concerne l'implantation en limite mitoyenne (article 3 §2), liée à la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur entraînant un dépassement ponctuel de l'ordre de 15 cm. Cette intervention, strictement nécessaire à l'amélioration des performances énergétiques, présente un impact négligeable sur les propriétés voisines.

Le projet prévoit également la réhausse ponctuelle des murs mitoyens au niveau des terrasses. Ces interventions visent à renforcer l'intimité des espaces extérieurs et à assurer une continuité constructive et esthétique du dispositif. Les hauteurs projetées restent limitées et n'induisent pas d'impact significatif en termes d'ensoleillement ou de vues.

La profondeur de la construction (11,10 m) excède légèrement la limite des trois quarts de la profondeur du terrain (article 4 §1). Cette profondeur s'inscrit toutefois dans l'alignement des constructions voisines et respecte le profil mitoyen existant, assurant ainsi la continuité du front bâti.

Par ailleurs, la hauteur de l'extension présente un dépassement ponctuel de l'ordre de 45 cm par rapport au profil mitoyen de référence (article 6 §2). Cette adaptation permet d'assurer une cohérence volumétrique avec les constructions existantes, sans altérer la perception d'ensemble ni générer d'incidence notable pour le voisinage.

Enfin, le projet déroge partiellement aux prescriptions relatives aux vues obliques (article 7), en ce que le recul de 60 cm n'est pas entièrement respecté. Cette situation est compensée par la mise en place d'un écran végétal pérenne en limite mitoyenne, garantissant la préservation de l'intimité des parcelles voisines.

Dans leur ensemble, les dérogations sollicitées apparaissent mesurées, cohérentes et compatibles avec le bon aménagement des lieux.

PRISE EN COMPTE DES RECOMMANDATIONS ISSUES DES ÉCHANGES PRÉALABLES

Le projet a été développé en tenant compte des recommandations formulées lors des échanges préalables avec l'administration.

En ce qui concerne la gestion des eaux, l'installation d'une citerne d'eau de pluie a été étudiée. Toutefois, au regard de la configuration existante du bâtiment, de la présence d'une terrasse avec fondations déjà construites sur l'ensemble (déjà surélevée par rapport à une situation antérieure acceptée via permis d'urbanisme), de la présence des caves et des contraintes techniques associées, sa mise en œuvre ne s'avère pas réalisable dans des conditions satisfaisantes.

De même, la création de zones supplémentaires en pleine terre a été analysée. La configuration de la parcelle, déjà fortement occupée en situation existante, ainsi que les contraintes liées à l'implantation du bâti ne permettent pas d'envisager une augmentation significative des surfaces perméables.

Le projet vise néanmoins à limiter son impact sur l'environnement immédiat en optimisant les surfaces existantes et en favorisant des dispositifs qualitatifs d'intégration, notamment par le traitement des toitures végétalisées.

Le projet n'engendre pas de modification du régime des eaux pluviales ni de surcharge du réseau d'égouttage des eaux usées.

CONCLUSION

Le projet propose une transformation cohérente et qualitative de l'habitation existante.

Les interventions ont été développées en tenant compte :

- du contexte urbanistique
- des prescriptions réglementaires
- des échanges préalables avec l'administration

Le projet s'inscrit ainsi dans une démarche d'intégration, de sobriété et d'amélioration des conditions d'habitabilité.