

# Récapitulatif des données précédemment introduites

## Informations générales

### Référence de la demande

# Demande PU #32962 - HA070 MERISIERS

### Adresse de la demande

 Rue des Mérisiers 57, 1170 - Watermael-Boitsfort

### Autorité compétente

 Watermael-Boitsfort

## Intervenants de la demande

### Demandeur

 [REDACTED] (Titulaire)  
[REDACTED]

Rue des Mérisiers, 57 - 1170 Watermael-Boitsfort (Belgique)

 [REDACTED] 040762622915

[REDACTED] (Titulaire)  
[REDACTED]

Rue des Mérisiers, 57 - 1170 Watermael-Boitsfort (Belgique)

 [REDACTED] 040762622915

### Architecte

[REDACTED] (Auteur des plans et responsable du contrôle)

[REDACTED] (Titulaire)  
[REDACTED]

[REDACTED] Chapelle (Belgique) 10602 Saint-Servais (Belgique)

Représenté légalement par l'architecte: [REDACTED] 040762622915

[REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED]@naarchitectes.com [REDACTED] 040762622915

### Personne de contact

[REDACTED] (Titulaire)  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

### Auteur du projet

[REDACTED] (Titulaire)  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

## Informations de la demande

Les travaux pour cette demande ont-ils déjà été réalisés ? : Non

Objet de la demande

Transformation et extension d'une maison unifamiliale comprenant le remplacement de la véranda par une extension arrière en toiture plate, la modification d'une terrasse au R+1 et la transformation de la toiture à 2 versants en une toiture mansardée avec lucarnes pour aménager une suite parentale.

Photo par HA Architectes Srl

## Repérage

**Adresse principale** : Rue des Mérisiers, 57 1170 Watermael-Boitsfort

**Parcelles détectées** :

21017D0056/00M007

**Plan Régional d'Affectation du Sol**

- Affectations: zones d'habitation à prédominance résidentielle

**Règlement Régional d'Urbanisme**

- Zone d'accessibilité: C \*
- Zone liée aux enseignes: GENERALE \*
- Zone liée aux publicités: GENERALE \*

## Types de travaux

Construire, reconstruire, transformer et/ou placer une installation fixe avec l'intervention obligatoire d'un architecte (cfr chap. II et chap. III, section 1, sous-section 1 de l'arrêté)

## Détail du projet

Impact sur les superficies de plancher et/ou affectations : Oui

Impact sur le stationnement : Non

Impact sur le nombre de niveaux ? : Non

Niveaux (existant) : -1 au 2

Des travaux touchant les surfaces de déperdition thermique sont-ils réalisés ? : Oui

Les travaux vont-ils modifier un équipement d'intérêt collectif ou de service public ? : Non

Les travaux vont-ils modifier un bien affecté au logement ? : Oui

Types de logements concernés par votre demande :

- Logement autre

## Superficies de plancher

| Existant (m²)                               | Projeté (m²) |
|---|--------------|
| <b>Niveau 2</b>                             |              |
| Logement (à l'exclusion du logement social) |              |
| 12 m²                                       | 36 m²        |
| <b>Niveau 1</b>                             |              |
| Logement (à l'exclusion du logement social) |              |
| 46.5 m²                                     | 47.5 m²      |
| <b>Niveau 0</b>                             |              |
| Logement (à l'exclusion du logement social) |              |
| 70 m²                                       | 74 m²        |
| <b>Niveau -1</b>                            |              |
| Dépôt/entreposage                           |              |
| 46.5 m²                                     | 46.5 m²      |

## Particularités de la demande

Demande ne présentant aucune des particularités précédentes

## Caractéristiques du projet

|   |                   |         |
|---|-------------------|---------|
| Superficie  | 86 m <sup>2</sup> |         |
|   | Existant          | Projeté |
| <b>Construction hors-sol</b>  |                   |         |
| Total de la superficie de plancher de tous les niveaux hors-sol (totalement ou partiellement) (m <sup>2</sup> ) P   | 128               | 157.5   |
| Rapport plancher hors-sol/superficie du terrain P/S   | 1.49              | 1.83    |
| Volume total de la construction hors-sol (m <sup>3</sup> )  | 412               | 498.5   |
| <b>Emprise de la construction</b>   |                   |         |
| Superficie au sol, calculée en projection horizontale sur la(les) parcelle(s), occupée ou surplombée par des constructions hors-sol, déduction faite des auvents et marquises (m <sup>2</sup> ) E                                       | 69                | 74      |
| Taux d'emprise (E/S)  | 0.8               | 0.86    |
| <b>Superficie imperméable</b>   |                   |         |
| Superficie totale de la (des) construction(s), cumulée à la superficie de toutes les surfaces imperméables égouttées, telles que les voies d'accès, aires de stationnement, terrasses, constructions enterrées, ... (m <sup>2</sup> ) I | 86                | 86      |
| Taux d'imperméabilisation(I/S)  | 1                 | 1       |
| <b>Superficie de toiture verte ou verdurisée /végétalisée</b>   |                   |         |
| Superficie de toiture verte ou verdurisée/végétalisée (m <sup>2</sup> )   | 0                 | 11      |
| <b>Logement</b>   |                   |         |
| Maisons unifamiliales   | 1                 | 1       |
| Nombre total de logements L   | 1                 | 1       |
| Densité de logements par hectare (L/S *10.000)  | 116.28            | 116.28  |
| Superficie de terrain (m <sup>2</sup> ) par logement (S/L)  | 86                | 86      |

## Emplacements de stationnement

Votre demande ne modifie pas les emplacements de stationnement

## Voiries

Votre demande ne concerne pas les voiries

## Espaces verts et infrastructures

Votre demande ne concerne pas les espaces verts et infrastructures

## Dérogations

### Règlements

Le Plan régional d'affectation du sol (PRAS)

Le Règlement régional d'urbanisme (RRU)

### Dérogations

**Le Règlement régional d'urbanisme (RRU)**

**Article**

Dérogation à l'article 7 §2 de la section 2 du Titre 1 du RRU  
– implantation et vues latérales

**Motif**

Le projet prévoit l'aménagement de baies au niveau de la nouvelle extension, générant des vues vers les parcelles voisines. Si les vues droites respectent les dispositions applicables, les vues obliques ne respectent pas entièrement le recul de 60 cm prescrit par le Code civil, tel que rappelé à l'article 7 du RRU . Afin de limiter tout impact sur les propriétés voisines, le projet intègre la mise en place d'un écran végétal permanent en partie supérieure des murs mitoyens de terrasse, permettant de filtrer et d'obstruer les vues latérales. Ce dispositif assure la préservation de l'intimité des parcelles voisines tout en garantissant une qualité d'usage des espaces projetés. Dès lors, la dérogation apparaît limitée et compensée par des mesures appropriées, compatibles avec le bon aménagement des lieux.

**Le Règlement régional d'urbanisme (RRU)****Article**

Dérogation à l'article 6 §2 du Titre 1 du RRU – hauteur de la toiture / gabarit

**Motif**

Le projet prévoit une hauteur d'extension légèrement supérieure à celle du profil mitoyen de référence, avec un dépassement de l'ordre de  $\pm 45$  cm par rapport à la construction voisine entraînant à fortiori la réhausse du mur mitoyen de la même hauteur pour contenir la nouvelle toiture. Cette situation constitue une dérogation à l'article 6 §2 du RRU . Toutefois, ce dépassement reste limité et proportionné, et n'altère pas la perception globale du bâti ni l'équilibre volumétrique existant. Cette légère adaptation permet en outre d'assurer une cohérence constructive et fonctionnelle de l'extension, étant complètement alignée sur la hauteur de l'extension existante. L'impact sur les parcelles voisines est négligeable, tant en termes d'ensoleillement que de vues. Dès lors, la dérogation apparaît ponctuelle et compatible avec le bon aménagement des lieux.

**Le Règlement régional d'urbanisme (RRU)****Article**

Dérogation à l'article 4 §1 du Titre du RRU – profondeur de la construction

**Motif**

Le projet prévoit une profondeur de construction (11m10) légèrement supérieure (+45cm) aux trois quarts de la profondeur du terrain, mesurée dans l'axe médian (3/4 de 14m20 = 10m65). Cette situation constitue une dérogation à l'article 4 §1, 1° du RRU . Dans un souci de respecter les caractéristiques du bâti environnant, la profondeur projetée s'aligne sur celle des constructions voisines et ne dépasse pas / n'est pas en retrait du profil mitoyen existant. Dès lors, l'intervention s'inscrit dans la continuité du tissu bâti et ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux.

**Le Règlement régional d'urbanisme (RRU)**

## Article

Dérogation à l'article 3 §2 du Titre I du RRU – Implantation par rapport aux limites latérales

### Motif

1) Le projet prévoit la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur au droit des murs mitoyens au niveau du dépassement de la toiture en mansarde, entraînant un léger dépassement de la limite de propriété de l'ordre de +/- 15cm. Cette intervention déroge à l'article 3 §2 du RRU, qui prescrit que la construction doit être implantée sur ou contre la limite mitoyenne. Cette dérogation est toutefois justifiée par les éléments suivants : -le dépassement est limité à 15 cm, correspondant à l'épaisseur strictement nécessaire à une isolation performante ; -le projet s'inscrit dans une démarche d'amélioration énergétique significative du bâtiment ; -l'impact sur la parcelle voisine est négligeable ; -Une solution alternative sans dépassement entraînerait une mise en œuvre technique compliquée. Dès lors, la dérogation apparaît limitée et compatible avec le bon aménagement des lieux. 2) Le projet prévoit aussi la réhausse limitée des murs mitoyens au niveau de la terrasse située au R+1, afin d'améliorer l'intimité entre les espaces extérieurs, Hauteur d'1m90 côté 55A et uniquement de 45cm du côté du 59 pour aligner les deux toitures (voir dérogation 3). Cette intervention déroge à l'article 3 §2 du RRU, qui prescrit que la construction doit être implantée sur ou contre la limite mitoyenne. Cette dérogation est toutefois justifiée par les éléments suivants : - La réhausse du mur mitoyen s'inscrit dans un souci de préserver l'intimité entre voisin d'une part et répondre à une problématique d'autre part. Cette intervention n'engendre pas d'impact significatif en termes d'ensoleillement ou de nuisances pour les parcelles voisines. Elle contribue à une utilisation qualitative des espaces extérieurs tout en maintenant une cohérence avec le bâti environnant. -La réhausse du mur mitoyen est conçue de manière symétrique afin d'assurer une continuité constructive et une qualité esthétique du dispositif. Une intervention limitée au seul côté du demandeur engendrerait un décroché peu qualitatif, incohérent et techniquement non défendable. 3) Le projet prévoit aussi une réhausse du mur mitoyen avec un écran végétal permanent H 2m séparant les terrasses au rez-de-chaussée entre le 57 et le n°59 afin de limiter les vues (voir dérogation 4).

## Prescriptions

### Commentaire

■ Je sollicite les dérogations mentionnées ci-dessus

## Documents

Note explicative



Photos significatives



Plan de localisation



Plan d'implantation



Plan de réalisation



Plans de synthèse (dossier A3)



Renseignements relatifs au titre de propriété



Proposition PEB



Avertissement au(x) (co)propriétaire(s) (annexe II)



Preuve de l'avertissement



Autres



## Informations de la personne ayant introduit la demande





## Langue de soumission du dossier

- ☒ Français
- ☐ Néerlandais