

Bruxelles, le 18/02/2026

Nos références : 1170 – Bégonias  
Votre contact : Céline Marchal - architecte  
**Adresse du bien concerné :** Rue des Bégonias, 83 à 1170 Watermael-Boitsfort  
1ère Division – section D – parcelle n°193e3  
Objet : Dossier de demande de permis d'urbanisme  
Note descriptive

---

Je vous écris en ma qualité d'architecte mandaté par [ ] et [ ] toutes les deux propriétaires du bien référencé ci-dessus et faisant l'objet de la présente demande.

### 1. Description juridique du bien

Renseignements urbanistiques sur la parcelle :

- Le bien est repris en zone d'habitation au PRAS.
- Le bien est repris dans la zone d'un PPAS en vigueur : Zone 10 "Vallée de la Heronnière" en zone de logement – d'annexe – de cours et jardin.
- Le bien n'est pas couvert par un PAD, ni par un permis de lotir en vigueur.
- Le bien se trouve dans le périmètre du Règlement communal sur les bâtisses du 06.10.1902 et sur les antennes extérieurs A.G. 27.02.1997
- Le bien n'est repris à l'inventaire du patrimoine immobilier bruxellois car construit en 1938.
- Le bien n'est pas repris à l'inventaire de l'état du sol selon IBGE.
- Le bien a fait l'objet d'une autorisation, référencée 9.945 visant à construire une maison, délivré le 13/10/1936.

### 2. Description succincte du bien

Les plans de situation existante de droit de 1936, obtenus auprès des archives communales, font état d'une maison unifamiliale 2 façades, de gabarit R+1/TV, composée de caves et d'une buanderie au sous-sol, des pièces de vie au rez-de-chaussée et de 3 chambres au 1er étage.

Le bien est donc légalement composé d'une seule unité de logement.

Cela étant, sur base des documents dont nous disposons, la situation existante de fait semble différer de la situation de droit sur les points suivants :

- Construction d'un agrandissement en façade arrière, en 2000-2001, en lieu et place d'une véranda ; cette dernière ayant déjà été construite sans permis d'urbanisme.  
Cet agrandissement a été réalisé de manière à construire sur la largeur de la façade arrière, à ouvrir les espaces intérieurs les uns sur les autres, permettant ainsi de développer un espace habitable plus spaciaux et confortable.



- Construction d'un auvent couvrant l'escalier extérieur existant, le long de la mitoyenneté droit.
- Modification du profil de la toiture inclinée existante.
- Aménagement des combles existants en une chambre supplémentaire. Cet aménagement implique une modification de la circulation verticale du bien par la création d'un nouvel escalier et par conséquent, de la stabilité du bien par l'ouverture d'une nouvelle trémie dans le plancher du 2ème étage.
- Ouverture d'une baie en façade arrière au 1er étage afin d'éclairer naturellement le hall menant à la chambre au 2ème étage.
- Aménagement d'une salle de bain en lieu et place d'une chambre.
- Changement des châssis en façade avant et arrière par des châssis en PVC de ton blanc en 1995.



- Changement de finition de la corniche par un habillage en PVC de ton blanc.

En résumé :

- Affectation : Logement
- Destination : maison unifamiliale mitoyenne
- Utilisation : conforme à la destination
- Gabarit : R+1+TV.  
Nb : les profils du bâtiment mitoyen ainsi que les niveaux de corniches sont renseignés sur les élévations et la coupe.
- Emprise : augmentée par rapport à la situation existante de droit de 1936
- Surface imperméable : augmentée par rapport à la situation existante de droit de 1936
- Matériaux : voir plans

### 3. Description de la demande de permis

Suivant les différents règlements en vigueur et sur base de la situation existante de droit, introduction d'une demande de permis d'urbanisme visant en la mise en conformité d'une maison unifamiliale mitoyenne existante, de gabarit R+1/TV.

### 4. Objet détaillé de la demande de permis d'urbanisme

Introduction d'une demande de permis d'urbanisme visant en la mise en conformité des points repris ci-dessous réalisés sans permis d'urbanisme:

- Mise en conformité de l'agrandissement en façade arrière, de gabarit R/TP.  
Il est à noter que les aménagements intérieurs des pièces de vie du rez-de-chaussée respectent les normes du titre II, de l'article 3, §1er, en ce qui concerne les normes minimales de superficie ainsi que la norme du titre II, de l'article 10 en ce qui concerne la norme minimale relative à l'éclairement naturel .
- Mise en conformité de l'auvent en façade arrière, couvrant l'escalier extérieur menant au sous-sol afin d'éviter de trop fortes entrées d'eau au sous-sol.
- Mise en conformité du profil de la toiture inclinée principale. Il doit être précisé que cette modification a été probablement apportée au moment de la construction au vu de l'absence de traces de modification sur le pignon mitoyen concerné.
- Mise en conformité de l'aménagement des combles en une chambre. Pour cela, des fenêtres de toit ont été intégrés dans les versants de la toiture inclinée.  
Il est à noter que l'aménagement de la chambre respecte les normes du titre II, de l'article 3, §1er, en ce qui concerne les normes minimales de superficie ainsi que la norme du titre II, de l'article 10 en ce qui concerne la norme minimale relative à l'éclairement naturel .
- Mise en conformité des aménagements modifiés au 1er étage.
- Mise en conformité des châssis en PVC de ton blanc en façade avant et arrière (date intercalaire 01/95).

Du point de vue technique, ces châssis sont encore en très bon état et parfaitement fonctionnels pour encore quelques années. Il s'agit là de critères à prendre en considération dans le contexte écologique actuel.

A noter également que ces châssis respectent les divisions existantes en situation de droit.

## 5. Dérogations

Les dérogations qui pourraient découler de la situation existante de droit inchangée ne sont pas reprises ci-dessous.

Après analyse de la situation existante de fait, nous sollicitons les dérogations suivantes :

- RRU – titre I – articles 4 et 6.

L'auvent, couvrant l'escalier extérieur, construit le long de la mitoyenneté droite, est plus profond et plus haut que les profils mitoyens.

Nous sollicitons ces 2 dérogations au vu de l'utilité réelle de cette structure, permettant d'éviter des entrées d'eau importantes au sous-sol au vu des conditions météorologiques que nous connaissons ces dernières années.

- RRU – titre I – article 6

L'agrandissement, au droit de la rive de la toiture plate, est plus haut de 83cm que la gouttière du profil mitoyen gauche (le plus bas).

Nous sollicitons cette dérogation car cette annexe mitoyenne est de gabarit R/TV et que le point supérieur de cette toiture inclinée est 69cm plus haut que le niveau de la gouttière et que le mur mitoyen concerné est suffisamment haut.

- PPAS – article 3.1.2

La toiture de l'annexe construite au rez-de-chaussée en façade arrière est une toiture plate, construite dans la continuité/prolongation de la toiture plate existante en situation de droit.

Nous sollicitons cette dérogation compte tenu du gabarit de l'annexe en situation existante de droit.