17.07.2026

NOTE EXPLICATIVE :

La présente demande de permis d'urbanisme porte sur la rénovation d'un immeuble de logements existant ainsi que sur l'aménagement des combles en vue de la création d'un troisième logement.
Au-delà de la création d'une nouvelle unité de logement, le projet poursuit une démarche globale de rénovation visant à améliorer durablement la qualité architecturale, le confort d'habitation et les performances du bâtiment, tout en préservant son intégration dans le tissu urbain existant.

La demande est introduite par [anonymisé] , représentée par Monsieur [anonymisé] , en sa qualité de futur propriétaire de l'immeuble.
Le propriétaire actuel est [anonymisé] , également propriétaire de l'entrepôt situé sur la parcelle voisine.

La présente demande concerne exclusivement le bâtiment situé à front de rue, sur la parcelle cadastrée sous le numéro 21017D0147/00A002, sise Rue du Bien-Faire 34A à 1170 Watermael-Boitsfort.
L'entrepôt situé à l'arrière, sur la parcelle cadastrée 21017D0147/00B002, ne fait pas partie de la présente demande. Celui-ci demeure accessible via la servitude de passage sis au rez-de-chaussée du bâtiment à front de rue (porte de garage de droite).

Situation existante :

L'immeuble a été autorisé par le permis n°16.411 délivré le 5 septembre 1958.
La situation bâtie actuelle diffère toutefois de la situation de droit, principalement en ce qui concerne les ouvertures de baies en façade avant. En effet, les ouvertures actuellement présentes ne correspondent pas aux plans autorisés lors de la délivrance du permis initial et constituent aujourd'hui la situation existante du bâtiment.
La présente demande intègre dès lors la régularisation de ces ouvertures. Aucun remaniement supplémentaire de la façade avant n'est envisagé : les proportions des baies, leur implantation ainsi que les matériaux de façade sont maintenus.

Description du projet :

Le projet poursuit un double objectif : améliorer significativement la qualité des logements existants tout en permettant la création d'un logement supplémentaire au sein d'un volume actuellement inexploité. L'intervention privilégie la valorisation du bâti existant par une rénovation complète de l'immeuble, une optimisation des qualités d'usage des logements et une amélioration de ses performances énergétiques, tout en préservant son intégration dans le contexte bâti environnant.

Les deux appartements existants de deux chambres sont entièrement rénovés et réorganisés afin d'offrir des logements de meilleure qualité, mieux adaptés aux modes de vie actuels. Les nouveaux aménagements permettent notamment de créer des logements traversants, bénéficiant d'une ventilation naturelle efficace et d'un meilleur confort durant les périodes de fortes chaleurs. Les espaces de vie profitent également d'un apport accru de lumière naturelle, tandis que les espaces résiduels sont réduits au profit de surfaces réellement habitables.

Une troisième unité de logement est aménagée dans les combles actuellement non exploités. Cet aménagement nécessite une adaptation limitée de la charpente et de la toiture par la création d'une lucarne sur chacun des deux versants de toiture. Cette intervention permet de valoriser un volume existant tout en limitant l'impact du projet sur la volumétrie générale du bâtiment.
Initialement étudié comme un appartement de deux chambres, le logement des combles a été revu afin de privilégier un appartement une chambre offrant des espaces de vie plus généreux et répondant pleinement aux exigences réglementaires en matière de surfaces habitables, de hauteur libre et de qualité d'usage. Ce choix garantit la création d'un logement de meilleure qualité, durable et pérenne.

Chaque logement bénéficie d'un espace extérieur privatif. Les terrasses existantes des logements situés aux premier et deuxième étages sont conservées, tandis qu'une nouvelle terrasse est créée au bénéfice du logement aménagé dans les combles.

17.07.2026

Aménagement des combles et intégration architecturale :

L'aménagement des combles a fait l'objet d'une attention particulière afin de concilier la création d'un logement supplémentaire avec la préservation de la silhouette et des caractéristiques architecturales du bâtiment.

À la suite des remarques formulées lors de la réunion de projet du 2 juin 2026, le projet a été revu en privilégiant la création de lucarnes plutôt qu'une transformation de la toiture en toiture mansardée. Cette solution permet de conserver la lecture générale de la toiture, de limiter l'impact volumétrique de l'intervention sur le front bâti et d'assurer une meilleure intégration du projet dans son environnement.

Une lucarne est aménagée sur chacun des deux versants de toiture. Leur dimensionnement respecte les prescriptions réglementaires applicables et leur habillage en zinc anthracite confère à l'intervention une écriture architecturale sobre, contemporaine et cohérente avec le caractère du bâtiment.

Le léger rehaussement de la toiture, limité à 63 cm, demeure discret et n'altère pas la perception du bâtiment dans son contexte urbain. Les profils mitoyens sont respectés et les nouvelles lucarnes s'inscrivent dans les limites fixées par le Règlement Régional d'Urbanisme.

Mobilité et équipements communs :

Le projet améliore également les équipements communs de l'immeuble.
L'emplacement de stationnement existant est conservé. La légère réduction du garage permet l'intégration d'un local destiné au stockage des déchets sans compromettre la qualité ni les dimensions de la place de stationnement.

Un local vélos de 11 m² est créé au rez-de-chaussée et permet le stationnement de six vélos dans des conditions conformes au Règlement Régional d'Urbanisme. Cet aménagement favorise le recours aux modes actifs et répond aux besoins des futurs occupants.
Une cave privative est également prévue pour chacun des trois logements.

Gestion des eaux pluviales :

En réponse aux observations formulées lors de la réunion de projet du 2 juin 2026, le projet prévoit l'installation d'une citerne de récupération des eaux pluviales d'une capacité de 3.000 litres, dimensionnée sur base d'une surface de collecte de 86,3 m² correspondant aux toitures.

Cette installation favorise la récupération et la réutilisation des eaux pluviales, permettant de limiter les rejets vers le réseau d'égouttage. Elle participe ainsi à une gestion plus durable des eaux à l'échelle de la parcelle, conformément aux recommandations formulées lors de la réunion de projet.