

PROJET CARTIER

Demande de permis d'urbanisme

pour la construction d'une toiture vitrée au-dessus d'un patio (cour intérieure)

NOTE EXPLICATIVE – indice A du 01/09/2025

Localisation du bien :

Boulevard de Waterloo, 54 – 1000 Bruxelles
Cadastré Bruxelles 8ème Division, Section H, 1978 e

Identité du demandeur :

Identité de l'Architecte :

1. Introduction

La présente demande de permis d'urbanisme porte sur la régularisation d'une toiture vitrée recouvrant le patio intérieur de la boutique CARTIER, située boulevard de Waterloo 54 à 1000 Bruxelles.

L'immeuble est la propriété du Group GH S.A., dont le siège social est établi chaussée de Waterloo 1135 à 1180 Uccle.

2. Contexte urbanistique et patrimonial

Le bien concerné est situé :

- En zone d'habitation,
- En zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement (ZICHEE),
- En liseré de noyau commercial,
- Le long d'un espace structurant au PRAS,
- Et dans la zone de protection entourant le Palais d'Egmont, situé place du Petit Sablon.

3. Historique des démarches et contexte de la régularisation

En 2023, la société CARTIER a introduit un permis d'urbanisme (W731/2023) pour la rénovation de la boutique, incluant le remplacement des châssis de la façade principale au rez-de-chaussée ainsi que ceux du patio intérieur.

Initialement, CARTIER avait l'intention de démolir la structure vitrée recouvrant le patio. C'est pourquoi cet élément n'a pas été inclus dans la demande de permis initiale (W731/2023).

Cependant, lors des travaux de réaménagement de la boutique en 2024, la société a réévalué les enjeux de sécurité liés à ce patio intérieur, se souvenant d'une vulnérabilité importante existante.

4. Enjeux de sécurité et justification de la toiture vitrée

Le patio intérieur est utilisé par CARTIER comme espace d'attente, particulièrement durant les mois d'été, où les clients peuvent patienter en prenant un rafraîchissement avant qu'un vendeur se libère.

Pour des raisons de sécurité, il est impératif que ce patio reste accessible depuis l'intérieur de la boutique, afin de garantir un chemin d'évacuation en cas d'urgence. Par conséquent, la porte donnant sur le patio ne peut pas être verrouillée de manière hermétique.

Cette configuration présente un risque d'intrusion depuis l'extérieur. Par exemple, une équipe malveillante pourrait accéder à la boutique en passant par le patio (via l'intérieur de l'îlot) lorsque des clients y sont présents.

Pour remédier à ce risque, CARTIER a fait construire une toiture vitrée au-dessus du patio. Cette structure, réalisée en 2017, offre une protection efficace en empêchant ou en ralentissant une intrusion extérieure ou une exfiltration depuis l'intérieur.

5. Description de la toiture vitrée

La toiture vitrée est composée :

- D'une structure en bois peinte dans un ton BEIGE CLAIR,
- D'un bac de récolte des eaux pluviales
- D'un vitrage anti-effraction,
- D'ouvertures de ventilation sur certains côtés, garantissant une aération naturelle.

En complément, un mur végétal a été installé pour agrémenter le patio (élément non soumis à permis d'urbanisme). Un petit auvent métallique noir a également été ajouté au-dessus de la porte d'accès au patio.

6. Aspects énergétiques

La présente demande ne nécessite pas de proposition PEB, car la toiture vitrée ne constitue pas une enveloppe thermique complète. En effet, elle n'est pas étanche à l'air et comprend des ouvertures pour la ventilation naturelle.

7. Conclusion

La régularisation de cette toiture vitrée répond à un double objectif :

- Garantir la sécurité de la boutique et de sa clientèle,
- Préserver l'harmonie esthétique et fonctionnelle du bâtiment.

Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information nécessaire à l'instruction de cette demande.