[redacted]

date Bruxelles, le 05 février 2026
référence WATERLOO 590 - PU - Note explicative
type de courrier Note explicative relative à la demande de Permis d'urbanisme

destinataire Service de l'Urbanisme de la commune d'Ixelles

objet **Note explicative relative à la demande de Permis d'urbanisme détaillant les principales options du projet .**

La présente demande de permis d'urbanisme concerne la régularisation d'un souplex situé Chaussée de Waterloo 590 – 1050 Ixelles.

La demande prévoit la régularisation de certaines divergences entre la situation de droit, établie sur la base des permis délivrés en 1902 et 2004, et la situation de fait actuelle.

Situation de droit (Archives 1902 et PU 259-2004)

D'après les archives, la configuration initiale du bâtiment se composait comme suit :

- Rez de chaussée :
  - PU 2004 : La chambre était située dans la pièce en façade avant, suivie de la salle à manger en partie centrale, puis de la cuisine aménagée dans une petite pièce donnant sur la cour. Une terrasse occupait l'emplacement de l'actuelle salle de bain.
- Rez -1 :
  - Le plan du sous-sol ne figure pas dans le permis de 2004. Le document d'archives le plus récent présentant l'aménagement de ce niveau date de 1902. Le sous-sol était alors habitable et comprenait une salle à manger, une cuisine, une buanderie, ainsi qu'un espace de stockage et une cave à charbon. Ce plan a été établi avant la division du bien en plusieurs unités.

1. Situation de fait

Le rez-de-chaussée et le sous-sol forment une seule unité de logement, avec les espaces de jour situés au rez-de-chaussée et les espaces de nuit aménagés au sous-sol.
Le rez-de-chaussée se compose d'un séjour en façade avant, d'un espace salle à manger et d'une cuisine à l'arrière. La terrasse figurant sur les plans de droit est actuellement occupée par une salle de bain. Un escalier est implanté dans la pièce centrale et permet de relier les deux niveaux.
Au sous-sol, l'escalier mène directement à un espace dressing, lequel dessert d'un côté la chambre avec sa salle de douche (côté jardin) et, de l'autre, un bureau.

2. Situation projetée

Le projet présenté dans le cadre de la présente demande poursuit trois objectifs :

Régularisation de la chambre au R-1 :
Compte tenu de la configuration en suplex, l'implantation de la chambre est uniquement possible au niveau inférieur. Celle-ci est orientée côté jardin. Afin de respecter la réglementation relative à la surface minimale d'éclairement, l'ouverture de la fenêtre sera agrandie et la porte sera entièrement vitrée.

adresse [redacted]
3, rue de l'arbre benit – 1050 Bruxelles – T. 02 - 736 85 15 – [redacted]

En raison de la configuration d'origine du bâtiment, la chambre bénéficie d'une hauteur sous plafond comprise entre 230 cm et 240 cm, variable en fonction de la configuration particulière du plafond, composé de voussettes et de toitures plates.

La pièce attenante à la chambre accueille une salle de douche.
Le bureau, quant à lui, est situé en façade avant et dispose d'une fenêtre donnant sur la rue. Il bénéficie d'une hauteur sous plafond de 242 cm.

Régulariser de la salle de bain au RDC :
La terrasse figurant sur les plans de droit a été remplacée par une salle de bain bénéficiant d'un accès direct au jardin. Ce volume existait déjà sur les plans datant de 1902. Cette salle de bain est nécessaire au bon fonctionnement du logement, la salle de douche située au niveau -1 ne présentant pas un niveau de confort suffisant.

Châssis en façade avant :
Remplacement des châssis PVC au rez de chaussée et au R-1 par des châssis en bois peint en blanc à l'identique.

Agrandissement de la fenêtre au R-1 :
Le projet prévoit l'agrandissement, dans la mesure du possible, de la fenêtre située au niveau -1 afin d'apporter un maximum de lumière naturelle à la chambre.

Citerne **:** Une citerne existante de 10m3 est installée dans la cour.

Dérogations :

Titre II, article 4 : Hauteur sous plafond
En raison de la configuration d'origine du bâtiment, la chambre bénéficie d'une hauteur sous plafond comprise entre 230 cm et 240 cm, variable en fonction de la configuration particulière du plafond, composé de poussettes et de toitures plates.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Architecte[s] Laboglobal srl

adresse
architecte[s] Laboglobal srl
3, rue de l'arbre benit – 1050 Bruxelles – T. 02 - 736 85 15 – ar@skynet.be