COMPLÉMENTS À LA NOTE EXPLICATIVE (Suite à l'avis de dossier incomplet)

Aménagement de la terrasse en toiture

Afin d'apporter un ensoleillement naturel optimal à l'appartement, l'aménagement en toiture intègre la pose de quatre fenêtres de toit (Velux) : deux fenêtres de 150x150 cm et deux fenêtres de 118x188 cm. En ce qui concerne l'espace extérieur, une surface de 28 m^2 est strictement dédiée à l'usage de terrasse. Celle-ci est implantée à au moins 1,90 m d'écart par rapport à la limite de la parcelle voisine. Elle respecte ainsi le Code civil quant aux vues, ainsi que l'intimité et la quiétude de l'îlot. L'escalier y menant existait, vraisemblablement pour l'entretien. L'ensemble des surfaces de la toiture plate situées en dehors de cette zone de terrasse sera rénové et aménagé en toiture végétalisée (toiture verte). Par ailleurs, tous les éléments techniques existants actuellement sur la toiture seront conservés à leur emplacement initial.

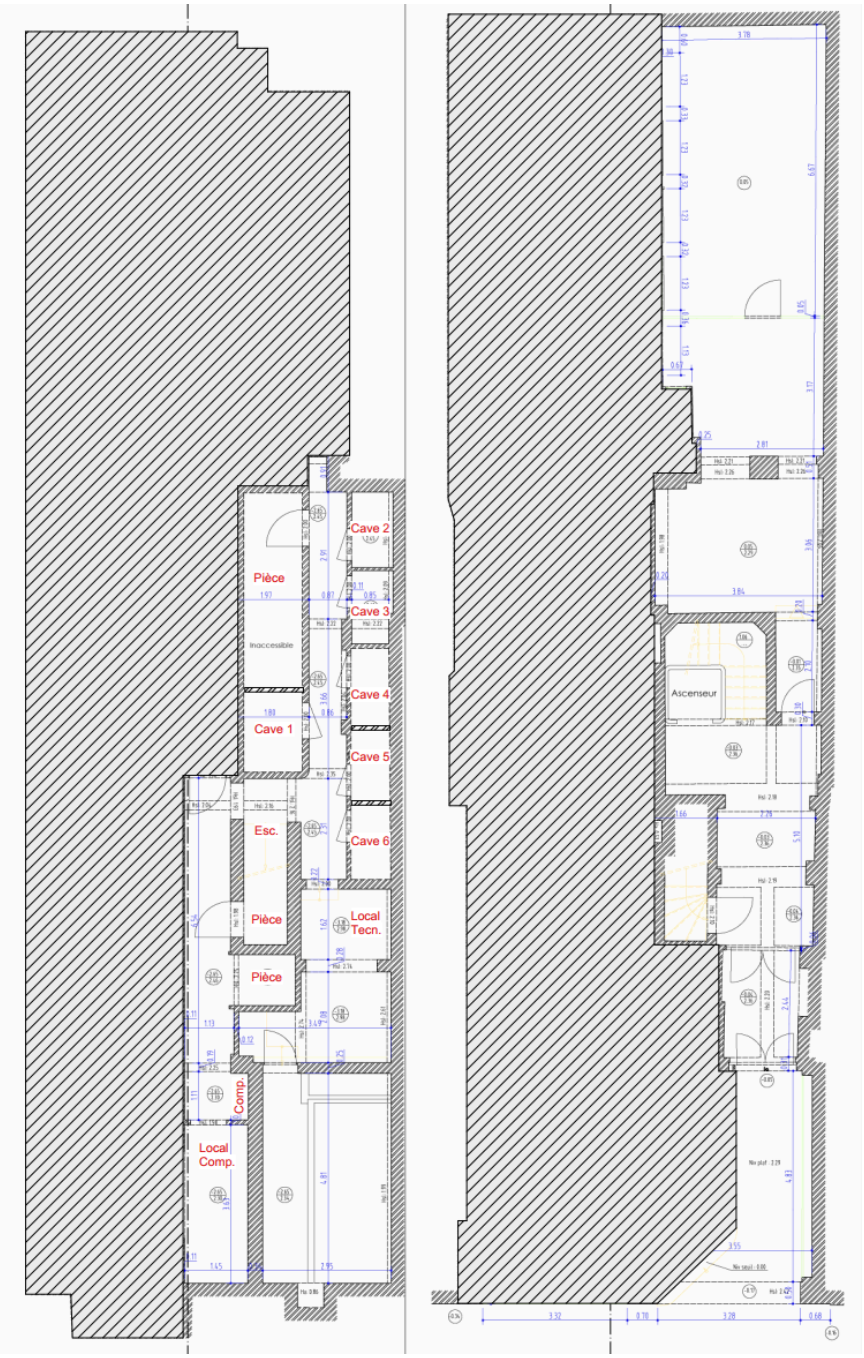
Justification relative au R.R.U. Titre I, Article 6 (Éléments techniques)

Suite à la demande de l'administration de solliciter et motiver d'éventuelles dérogations, une analyse de la situation indique qu'aucune dérogation n'est requise pour le présent projet. Comme l'illustre le dossier photographique (voir document « Photos intérieures »), la toiture ne comporte comme éléments techniques que des souches de cheminée. Celles-ci seront conservées dans leur état actuel, ce qui est strictement conforme à l'article 6, §3 du Titre I du R.R.U., qui autorise expressément les souches de cheminée - d'autant qu'elles sont d'époque - à dépasser le gabarit de la toiture. Par ailleurs, l'accès à la zone de terrasse dédiée à l'appartement du 6ème étage s'effectue au moyen d'un volume d'accès préexistant. Ce volume existant se situe à 2,50 m au-dessus du profil de l'immeuble voisin portant le numéro 64. Puisque le projet se limite à utiliser et maintenir ce volume d'accès dans son état et son gabarit existants, le projet ne déroge pas aux prescriptions réglementaires et ne nécessite par conséquent aucune demande de dérogation.

À titre subsidiaire, il arrive que l'administration considère une terrasse comme un volume fictif. Notons que dans ce cas, elle ne dépasse pas le volume existant de l'escalier, un dépassement de l'immeuble le plus haut est donc acquis, il s'agit d'apprécier la nouvelle importance de ce dépassement en toiture, sans impact sur la mitoyenneté. Est-il plus impactant qu'un étage technique ? Qu'une lucarne ? Nous laissons l'administration décider de l'existence potentielle d'une dérogation à l'article « Toiture ».

Locaux communs de l'immeuble

Les espaces situés au rez-de-chaussée et au sous-sol de l'immeuble ont été examinés. Actuellement, le sous-sol comprend 6 caves, un local technique abritant un adoucisseur d'eau, ainsi qu'un local pour les compteurs. En outre, 3 pièces y sont actuellement vides. L'un de ces espaces sera affecté pour répondre au besoin de cave du nouvel appartement. Par ailleurs, aucun emplacement accessible spécifiquement dédié au parcage des vélos n'a été constaté au rez-de-chaussée ni au sous-sol. Toutefois, le rez-de-chaussée dispose d'une pièce de 14 m^2 en contact avec la façade arrière, destinée aux usages communs.



Plan sous-sol *Plan RDC*

Avertissement aux copropriétaires (Annexe II)

L'administration demande de joindre une copie de l'avertissement aux copropriétaires, au motif que la toiture est une partie commune. Nous tenons à préciser que la totalité de l'immeuble appartient à un propriétaire unique, à savoir la société demanderesse. En l'absence de copropriété, le document d'avertissement aux copropriétaires s'avère sans objet et n'a donc pas été établi. Par ailleurs, les informations relatives au « demandeur » sur la plateforme MyPermit ont été expressément mises à jour au nom de cette société propriétaire.

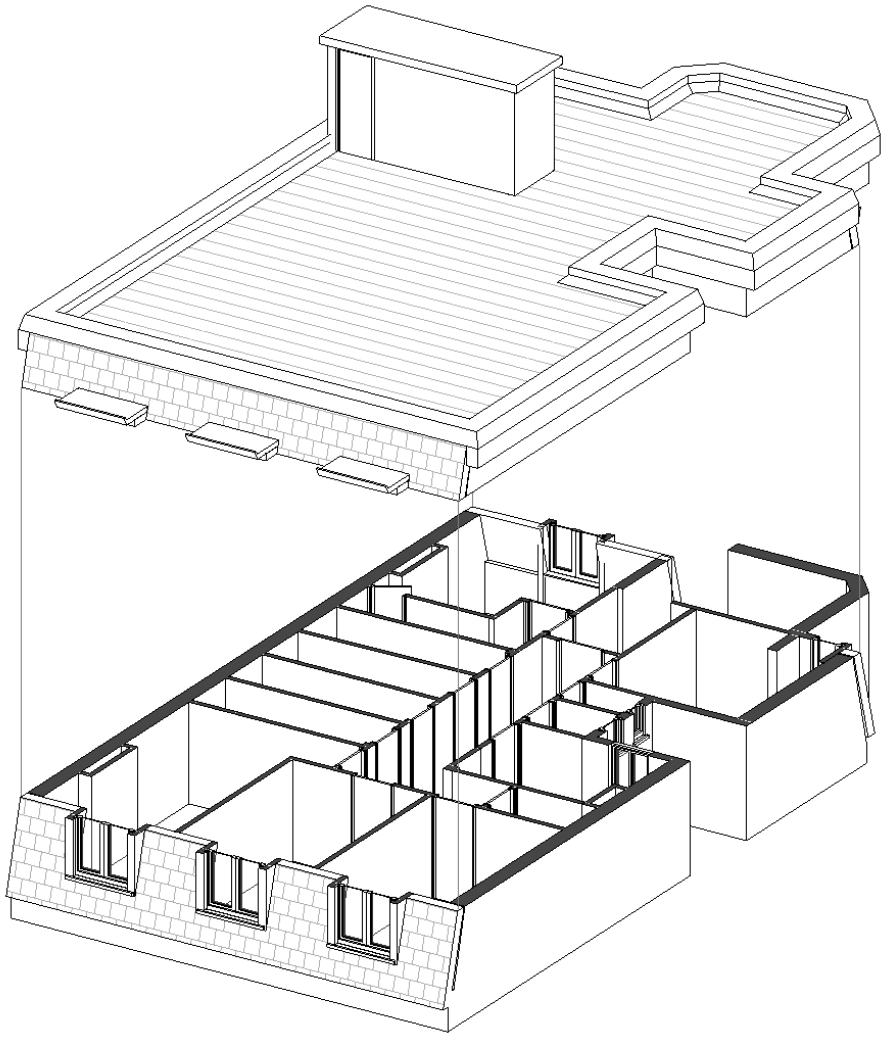
18/09/2026

NOTE EXPLICATIVE

Demande de Permis d'Urbanisme

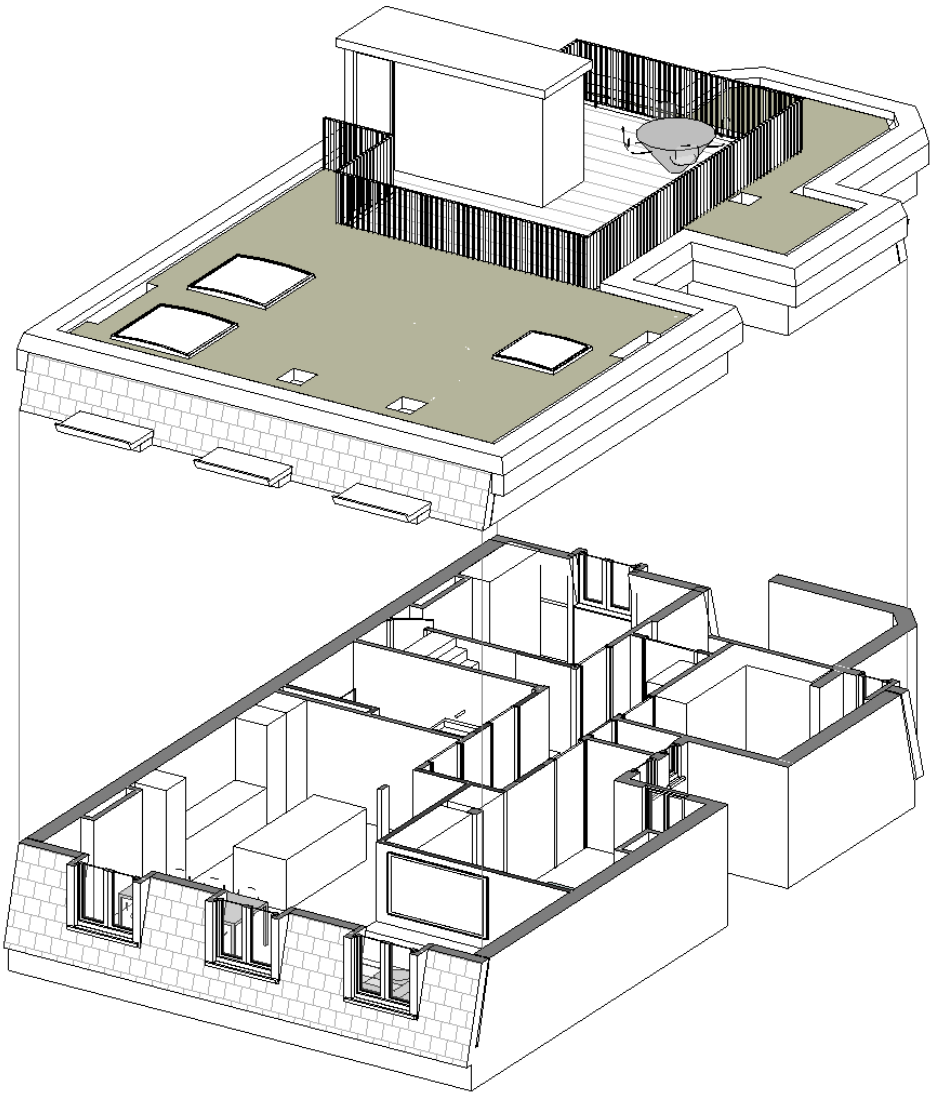
1. Situation existante, contexte urbain et historique

Le bien sis Boulevard de Waterloo 65 à 1000 Bruxelles est un immeuble à appartements mitoyen, légalement érigé, comprenant un rez-de-chaussée commercial et six étages de logements. La présente demande de permis d'urbanisme porte sur la transformation du sixième et dernier étage, un niveau sous toiture historiquement et actuellement affecté à des chambres de bonnes. Le projet vise à modifier l'affectation et l'aménagement de cet étage pour y créer une seule unité de logement. La demande ne porte sur aucune régularisation, l'état existant étant considéré comme la situation de droit et de fait.



2. Description du projet architectural

Le projet consiste en la transformation et le réaménagement des anciennes chambres de bonnes situées au sixième étage en un appartement de deux chambres. Les actes et travaux projetés se limitent à des interventions internes et en toiture. Il est prévu la démolition et la reconstruction de cloisons intérieures non porteuses afin de définir la nouvelle distribution des espaces de vie. Le système structurel porteur du bâtiment demeure inchangé. L'ensemble des façades, tant avant qu'arrière, ainsi que toutes les baies et menuiseries extérieures existantes, sont intégralement conservées dans leur état actuel. Les seuls travaux ayant un impact sur l'enveloppe extérieure consistent en la création de jours en toiture par le percement de la toiture plate existante et l'installation de fenêtres de toit, nécessaires à l'éclairement naturel des pièces créées.



3. Justifications réglementaires et gestion des dérogations

A. Conformité au PRAS et au PPAS

Le bien est situé en zone d'habitation au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS). Le projet s'inscrit en parfaite conformité avec les prescriptions de cette zone en renforçant la fonction résidentielle du bâtiment. La transformation d'espaces de service annexes, tels que des chambres de bonnes, en une unité de logement principale et qualitative participe positivement aux objectifs de la politique du logement en Région de Bruxelles-Capitale, en optimisant le bâti existant pour répondre aux besoins actuels sans consommer de nouvelles surfaces au sol. Le projet respecte ainsi les prescriptions générales du PRAS, notamment celles visant à la sauvegarde et au développement du logement.

B. Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I (Implantation et Gabarits)

Le projet est en totale conformité avec les prescriptions du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) relatif à l'implantation et au gabarit des constructions. Aucune modification n'est apportée au volume bâti, à la hauteur sous corniche, au profil de la toiture visible depuis l'espace public ou aux alignements. Les travaux étant contenus à l'intérieur du volume existant et les nouvelles fenêtres de toit étant intégrées dans le plan de la toiture plate, l'aspect architectural extérieur et l'intégration du bâtiment dans son contexte urbain sont intégralement préservés. Par conséquent, aucune dérogation aux prescriptions de ce titre n'est nécessaire.

C. Règlement Régional d'Urbanisme - Titre II (Habitabilité)

Le projet respecte les normes d'habitabilité prescrites par le Titre II du RRU. L'aménagement intérieur du nouveau logement est conçu de manière à ce que les superficies nettes des pièces de vie et des chambres soient conformes aux minima réglementaires. Concernant l'éclairement naturel, tel que requis par l'article 10, une approche calculée a été mise en œuvre. La surface de plancher pouvant être éclairée par les baies de façade existantes a été déterminée en appliquant un facteur de cinq à la surface vitrée. Pour la surface de plancher résiduelle, des fenêtres de toit sont dimensionnées et positionnées de sorte que leur surface vitrée corresponde au minimum à un douzième de la surface de plancher qu'elles éclairent, garantissant ainsi le respect strict de la norme.

D. Règlement Régional d'Urbanisme - Titre IV (Accessibilité PMR)

Les actes et travaux faisant l'objet de la présente demande concernent exclusivement le réaménagement intérieur d'une unité de logement existante, située au sixième étage d'un immeuble à appartements. Le projet n'implique aucune modification des accès au bâtiment, des circulations communes ou la création de nouvelles unités de logement soumises aux seuils d'application du Titre IV du RRU. En conséquence, les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ne sont pas d'application dans le cadre de ce dossier.

E. Règlement Régional d'Urbanisme - Titre VIII (Stationnement et Mobilité)

Conformément au Titre VIII du RRU, la question du stationnement a été analysée au regard du contexte de mobilité exceptionnel du site. Le bien est situé à proximité immédiate de la Place Louise, un nœud majeur du réseau de transports en commun de la STIB (métro, tramways, bus) et à distance raisonnable de gares ferroviaires. Le quartier est également doté d'infrastructures favorisant les modes actifs et d'une offre dense en services de véhicules partagés. Cette desserte multimodale de très haute qualité justifie l'absence de création d'une unité de stationnement automobile supplémentaire, l'usage d'un véhicule individuel n'étant pas une nécessité pour les futurs occupants.

4. Durabilité, cycle de l'eau et biodiversité locale

A. Aménagement paysager et Trame verte

Le projet intègre une mesure en faveur de la biodiversité urbaine par l'aménagement d'une toiture végétalisée extensive sur les surfaces de la toiture plate qui ne sont pas occupées par la terrasse ou les nouvelles fenêtres de toit. La composition végétale de cette toiture verte sera rigoureusement établie sur la base du catalogue des espèces indigènes recommandées par Bruxelles Environnement, afin de créer un habitat propice à la faune locale et de renforcer la trame verte et bleue à l'échelle du bâti.

B. Cycle de l'eau

La mise en œuvre d'une toiture végétalisée participe à une gestion plus durable des eaux pluviales à la parcelle. Le substrat et la couche végétale permettront la rétention temporaire d'une partie des précipitations, ce qui a pour effet d'écrêter les pics de débit lors d'épisodes pluvieux intenses et de réduire ainsi la charge sur le réseau d'égouttage public. Cette disposition s'inscrit dans les principes de gestion intégrée de l'eau en milieu urbain.

3. Techniques et transition énergétique

Le projet s'accompagne d'une amélioration notable de la performance énergétique du bâtiment. L'intervention sur la toiture, qui constitue l'enveloppe supérieure du volume chauffé, inclut la mise en place d'une isolation thermique performante, conforme aux exigences PEB en vigueur. Pour garantir la qualité de l'air intérieur et l'efficacité énergétique, le nouveau logement sera équipé d'un système de ventilation mécanique contrôlée de type simple flux.