

OBJET DE LA DEMANDE	:	Transformation d'un simplex en un duplex par l'aménagement des combles. Modification de la forme de la toiture par la réalisation d'un brisis.
LIEU	:	Rue d'Espagne 30-32-34 - 1060 Bruxelles
CADASTRE	:	1ère DIV - Section B - N° 325 Y 2
DEMANDEUR	:	
DATE	:	13-04-2026

NOTE EXPLICATIVE

1. Objet de la demande

La présente demande de permis d'urbanisme porte sur la transformation d'un logement existant de type simplex en un logement duplex, par l'aménagement des combles, ainsi que sur la modification de la toiture en façade avant.

2. Situation existante

L'immeuble concerné se compose de deux unités de logement par niveau, organisées de part et d'autre de la cage d'escalier centrale.

- Côté gauche : un appartement une chambre se développe du rez-de-chaussée jusqu'au deuxième étage (R+2), sous forme de simplex.
- Côté droit : on retrouve un appartement une chambre au rez-de-chaussée ainsi qu'un logement de type studio s'étendant du premier étage jusqu'aux combles (soit sur trois niveaux).

Le projet concerne spécifiquement le logement situé au deuxième étage côté gauche (R+2), actuellement configuré en simplex une chambre, conformément à la situation de droit.

La toiture existante est de type traditionnel à deux versants, présentant une pente continue en façade avant. Elle est équipée de fenêtres de toit de type Velux.

À l'exception de la partie droite de l'immeuble, où les combles sont déjà intégrés au logement existant (studio), les combles situés au-dessus du logement concerné (côté gauche) ne sont actuellement pas aménagés en espace de vie.

3. Description du projet

Le projet prévoit :

- La transformation du logement simplex en duplex :
 - o Le logement situé au deuxième étage sera étendu aux combles afin de mettre en place un duplex.
 - o Le niveau inférieur (R+2) sera consacré aux espaces de vie (séjour, cuisine, hall d'entrée, WC).
 - o Le niveau supérieur (combles) accueillera deux chambres.
 - o Une liaison verticale sera faite par l'installation d'un escalier intérieur privatif.
- La modification de la toiture en façade avant :
 - o La pente de toiture sera modifiée par la réalisation d'un brisis, permettant d'augmenter le volume utile dans les combles.
 - o Les fenêtres de toit existantes seront supprimées.

- L'amélioration de l'habitabilité des combles :
 - Mise en place de lucarnes de type chien-assis en façade avant.
 - Ces aménagements permettront :
 - une augmentation de l'apport en lumière naturelle,
 - une amélioration de la ventilation naturelle,
 - une optimisation des hauteurs libres sous plafond.

4. Motivation du projet

Le projet s'inscrit dans une volonté de :

- Diversifier l'offre de logements au sein de l'immeuble, en proposant un logement duplex familial en lieu et place d'un logement une chambre ;
- Améliorer les conditions d'habitabilité des espaces sous toiture, aujourd'hui inexploités ;
- Valoriser le volume existant sans augmentation de l'emprise au sol ;
- Améliorer les qualités architecturales et fonctionnelles de la toiture, notamment par une meilleure intégration des ouvertures en façade avant.

5. Impact sur le bâtiment et son environnement

- Le projet n'entraîne aucune modification du volume bâti en dehors de la toiture.
- Les interventions sont limitées à la toiture et à l'organisation interne du logement.
- Le reste de l'immeuble demeure inchangé et non concerné par la présente demande.
- La modification de toiture s'inscrit dans un langage architectural cohérent avec les typologies existantes dans le tissu urbain environnant.

6. Conclusion

Le projet propose une transformation qualitative du logement existant, améliorant son habitabilité et répondant aux objectifs de diversification du parc résidentiel, tout en respectant les caractéristiques urbanistiques du bâtiment et de son environnement.

7. Dérogations :

A la suite de l'ARI du 20-03-26, il en résulte les dérogations suivantes au :

- RCUZ, Quartier de l'Hôtel de Ville:
 - article 15 : modification de teinte des menuiseries;
 - article 16 : modification des proportions des châssis;
 - article 19 : modification des proportions du châssis du pignon au rez-de-chaussée.
-

L'ensemble permet d'assurer une meilleure harmonie en façade et s'inscrit dans le tissu urbain existant.

Il est également fait mention d'une dérogation au RRU, Titre II, article 10, relative à un éclairage naturel insuffisant pour la chambre 1 sous combles, la chambre 2 sous combles et le studio sous combles. Toutefois, après vérification, et compte tenu de leur implantation en étage de combles, ces espaces respectent bien le ratio d'éclairage naturel requis de 1/12ème.