Bruxelles, samedi 4 juillet 2026

Note explicative

Complément au cadre III de l'annexe I

La présente demande de permis d'urbanisme concerne la maison située en intérieur d'îlot de la propriété sise rue de Spa n°18 à 1000 Bruxelles.

Le bâtiment à rue, dont l'affectation est exclusivement résidentielle, ne fait pas l'objet de la présente demande.

L'accès à la maison en intérieur d'îlot s'effectue par le passage cochère de l'immeuble à rue, puis par la traversée du jardin de la propriété.

- **Situation existante**

Le bâtiment concerné est implanté en fond de parcelle et présente un gabarit R+1 + toiture.
La seule façade disposant d'ouvertures est la façade avant, orientée vers le jardin. Les autres façades sont aveugles, à l'exception du niveau R+1 où la configuration en « L » du bâtiment génère deux façades donnant sur une toiture plate accessible. Ces deux façades, pour ainsi dire rentrante, possèdent des ouvertures également.

La situation urbanistique reconnue comprend :

- un bureau d'une superficie d'environ 39 m² et les communs au rez-de-chaussée ;
- un logement en duplex de trois chambres occupant le rez-de-chaussée pour la circulation et commun, le premier étage et les combles.

- **Objet du projet**

La présente demande vise à modifier l'affectation de l'unité de bureau et des communs afin de les convertir en logement.
Dans un contexte de pénurie de logements en Région de Bruxelles-Capitale et compte tenu de la localisation du bien en zone de mixité, le projet prévoit la création de deux logements de type studio, d'une superficie respective d'environ 28 m² et 35 m² (hors salle de douche), en lieu et place du bureau existant et d'une partie des espaces communs actuels.
Le duplex trois chambres est maintenu. Son accès sera réorganisé depuis le jardin, via la façade avant de la maison coté jardin, de manière à assurer une circulation claire et indépendante des différentes unités, sans modifier la perméabilité du sol par rapport à la situation existante de droit et de fait.

- **Interventions architecturales**

Afin de garantir un éclairement naturel conforme aux exigences de qualité d'habitation, les baies de la façade avant, côté jardin, sont adaptées et redimensionnées.
Le studio n°2, correspondant à l'ancien bureau, bénéficie déjà de baies vitrées en façade avant ainsi que de deux fenêtres hautes donnant sur la toiture plate du premier étage, assurant un apport suffisant en lumière naturelle. Pour ces deux petites baies, il s'agit de prise de lumière et non de vue direct.
Concernant le studio n°1, un accord de principe a été obtenu avec le propriétaire du bien voisin situé rue de Spa n°16, afin de créer deux larges baies
vitrées dans le mur mitoyen donnant sur le jardin arrière du n°16. Cette intervention permettra d'assurer un éclairement naturel de qualité, des vues dégagées sans vis-à-vis direct ainsi qu'une surface vitrée conforme aux exigences d'habitabilité.

L'accord de principe est joint au présent dossier. En cas d'octroi du permis d'urbanisme, cet accord sera formalisé par acte notarié avant la réalisation des travaux. Une copie pourra vous être communiqué.

- **Qualité des logements**

Les deux studios proposés offrent chacun un espace de vie fonctionnel et lumineux, une salle de douche privative et d'une terrasse + jardin partagé
L'aménagement intérieur a été conçu afin d'optimiser les surfaces disponibles et de garantir un niveau de confort conforme aux standards actuels en matière de logement.

- **Amélioration des performances du bâtiment**

Les travaux sont également l'occasion d'améliorer les performances techniques et énergétiques du bâtiment.
Ils comprennent notamment :

- le remplacement des châssis par des menuiseries conformes aux exigences actuelles ; châssis bois ou alu de ton blanc munis de double vitrage et suivant la localisation il s'agira d'un vitrage sablé.
- L'amélioration de l'isolation des sols ainsi que des contre cloisons intérieures isolées en périphérie des murs extérieur dans le respect de la réglementation PEB en vigueur ;
- la rénovation complète des installations techniques (électricité, chauffage, plomberie et ventilation) afin de répondre aux normes actuelles.

- **Conclusion**

La présente demande permet de valoriser un espace actuellement affecté à des bureaux en le transformant en deux logements de qualité, tout en maintenant le duplex existant.
Le projet répond aux besoins actuels en logements de la Région de Bruxelles-Capitale, améliore les performances énergétiques du bâtiment et s'intègre dans son environnement sans porter atteinte aux qualités du site ni modifier de manière significative son implantation ou son emprise au sol.