

Bruxelles, le 21/03/2026

Note Explicative

Maîtres d'ouvrage :

Objet de la demande : Régularisation d'actes et travaux normalement soumis à permis.

Lieu : Square de Léopoldville, n°2
Parcelle cadastrée B 484k4





La présente demande de permis d'urbanisme vise à la régularisation d'une situation existante de fait, différant de la situation de droit telle que présentée sur les plans de permis datant de 1929.

Le permis porte également sur la réalisation d'une terrasse en partie arrière, sur la toiture plate existante du +2.

La régularisation concerne la partie supérieure de cet immeuble de 4 appartements.

Le volume sous comble, initialement occupé par des mansardes et un grenier, a en effet été aménagé pour agrandir l'appartement du troisième niveau et ainsi former un duplex au +3 et +4.

Cette modification a nécessité la création d'un escalier pour relier les deux niveaux, en lieu et place de la trappe amovible existante.

Au niveau du hall du +3, un espace d'environ 2m² a été aménagé sur le palier pour créer un hall d'entrée/vestiaire privatif, qui remplace l'ancienne distribution des pièces privatives qui se faisait par le palier commun.

La porte qui donnait directement sur la cuisine depuis le palier a été supprimée, le mur servant maintenant d'appui à l'escalier qui mène à l'étage supérieur.

La cuisine à l'origine fermée, est maintenant ouverte sur le living.

Les espaces supplémentaires sous toiture ont été aménagés en une grande suite parentale comprenant: une chambre, une partie dressing, une salle de douche avec wc ainsi qu'un espace bureau.

Une échelle donne accès à un dernier espace de rangement en mezzanine sous la zone du faîte

Au niveau des baies, celles de l'étage 3 n'ont pas été modifiées, si ce n'est la fenêtre de la salle de bain, en façade arrière, remplacée par un châssis identique (bois double vitrage) mais sans les sous divisions (croisillons) qui figurent sur le permis de 1929.

Les vélux de la façade à rue ont déjà fait l'objet d'une régularisation en 2025.

La verrière de la pente de toiture arrière a également été remplacée par deux vélux lors de la réfection du toit ; deux velux supplémentaires ont été placés pour la salle de douche et la mezzanine.

La demande comporte une dérogation au titre II, Article 4 § 1 du RRU à savoir la hauteur minimale d'un local non habitable (ici salle de douche). 2.2m

La hauteur sous plafond de la salle de douche du +4 a été conditionnée par la réalisation de la mezzanine présente sur une moitié du volume total sous comble.

Cette mezzanine s'est basée sur la charpente existante qui comporte un entrain positionné à 2.13 m du niveau fini, imposant une hauteur maximale de 2.10 m pour les locaux situés en



dessous et dont la salle de douche et le dressing font partie.

Il est à noter qu'il s'agit d'une salle d'eau secondaire, annexée à la suite parentale qui occupe l'entièreté de l'étage sous comble.

La salle de bain principale, d'une hauteur sous plafond de 2.96m est située à l'étage inférieur.

La demande comporte également une dérogation au titre II, article 10 du RRU au niveau +3 où la salle à manger d'une part, et l'ensemble salon cuisine d'autre part ne comptabilisent pas la surface minimum d'éclairage naturel requis. Mais cette situation date de la construction de l'immeuble en 1929, et n'a pas changé depuis. La salle à manger remplace ce qui était à l'origine la chambre de l'appartement mais cela ne change rien en matière de surface éclairante minimale puisqu'on a dans les deux cas une pièce de vie nécessitant la même proportion d'éclairage naturel.

Pour la partie en façade avant, le fait d'avoir ouvert la cuisine sur le salon améliore quelque peu la situation vu que la cuisine seule bénéficie de plus de 20% d'éclairage naturel qu'on peut ajouter à l'ensemble qu'elle forme maintenant avec le salon.

Le dernier point de la demande concerne l'autorisation d'établir une terrasse sur la plate-forme de la toiture du +2.

L'accès se fera via la pose d'une nouvelle porte fenêtre en lieu et place de la fenêtre existante gauche de la salle de bain du +3.

L'implantation respecte un recul latéral de 190cm conformément au code civil en matière de vues directes.

Compte tenu de la faible complexité du dossier, les plans ne reprennent que la situation de droit et de fait des parties concernées par la régularisation.

L'architecte