



ARCHI 2.0 représentée par Jérôme LHEUREUX  
Avenue Denayer, 75 - 1190 Bruxelles  
0476 39 95 66 - jerome@archi20.be

Service de l'urbanisme de Forest  
Chaussée de Bruxelles, 112  
1190 Bruxelles

Bruxelles, le 03/05/2024  
Modifiée le 27/06/2024 (incomplet)

Nos références : 1190 – Wielemans Ceuppens 115 (R+2)  
Votre contact : Jérôme Lheureux - Architecte  
Adresse du bien concerné : Avenue Wielemans Ceuppens, 115 à 1190 Bruxelles – appartement R+2

Objet : Dossier de demande de permis d'urbanisme  
Note explicative – cadre formulaire

Je vous écris en ma qualité d'architecte mandaté par tous les deux  
propriétaires du bien référencé ci-dessus et faisant l'objet de la présente demande.

## 1) Description juridique du bien

Renseignements urbanistiques sur la parcelle :

- Le bien est repris en zone mixte le long d'un espace structurant au PRAS et n'est pas situé dans le périmètre d'une ZICHEE.
- Le bien n'est pas couvert par un PAD, ni par un permis de lotir en vigueur, ni par un PPAS.
- Le bien se trouve dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme spécifique ou zoné en matière de gestion des eaux pluviales arrêté par le Conseil Communal du 03 mars 2009 et publié par extrait au moniteur belge le 18 septembre 2009 ainsi que du Règlement sur les bâtisses et la voirie arrêté par le Conseil Communal du 23 janvier 1911 modifié le 1er août 1927 ;
- Le bien se situe dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine ;
- Le bien est inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier bruxellois car construit avant 1932.
- Le bien n'est pas repris à l'inventaire de l'état du sol selon IBGE.
- Le bien a fait l'objet de plusieurs permis d'urbanisme :
  - o Le 1<sup>er</sup> : visant à construire le bien, référencé PU6537 et dont la décision a été notifiée en date 17/04/1914
  - o Le 2<sup>ème</sup> : référencé PU7273, ayant pour objet la surélévation d'annexe et dont la décision a été notifiée le 27/01/1922 et annulée le 18/05/1923
  - o Le 3<sup>ème</sup> : visant en la fermeture des terrasses par des châssis en PVC, référencé PU22456 et dont la décision a été notifiée en date 30/09/1999

## 2) Description succincte du bien

Les plans de situation existante de droit datant de 1914 et de 1999, obtenus auprès des archives communales, font état d'immeuble de rapport, 2 façades (mitoyen), de gabarit R+4/TV, composée 4 appartements ainsi que d'un sous-sol et d'un grenier

Le bien est donc légalement composé de 4 unités de logement.

Le bien concerné par la présente demande se situe au 2ème étage de cet immeuble de rapport et est un appartement 1 chambre.

Cela étant, sur base des documents dont nous disposons, la situation existante de fait semble différer de la situation de droit sur les points suivants :

- Le balcon en façade arrière a été réouvert c'est-à-dire que le châssis en PVC a été enlevé et l'allège démolie, de manière à récupérer un espace extérieur
- Une baie intérieure a été créée/ouverte entre la cuisine et la salle à manger
- Les châssis en PVC de ton blanc en façade arrière ont été remplacés par des châssis en bois de ton vert clair.

En résumé :

Affectation : Habitation

Destination : Logement - immeuble de rapport

Utilisation : conforme à la destination

Gabarit : R+4/TV.

Nb : les profils du bâtiment mitoyen ainsi que les niveaux de corniches sont renseignés sur les élévations et la coupe.

Emprise : conforme par rapport à la situation existante de droit de 1999

Surface imperméable : conforme par rapport à la situation existante de droit de 1999

Matériaux : voir plans

### 3) Description de la demande de permis

Suivant les différents règlements en vigueur et sur base de la situation existante de droit, introduction d'une demande de permis d'urbanisme visant à construire et/ou à placer une installation fixe avec l'intervention obligatoire d'un architecte.

### 4) Objet détaillé de la demande de permis d'urbanisme

En comparaison avec la situation existante de droit, la situation projetée du bien concerné par cette demande présente les caractéristiques reprises ci-dessous :

- La construction d'une terrasse en structure métallique, en façade arrière, contre la mitoyenneté gauche.
- La mise en conformité de l'ouverture de la baie intérieure entre la cuisine et la salle à manger.
- La mise en conformité du changement des châssis en façade arrière.

En résumé :

Affectation : Habitation

Destination : Logement - immeuble de rapport

Utilisation : conforme à la destination

Gabarit : inchangé

Nb : les profils du bâtiment mitoyen ainsi que les niveaux de corniches sont renseignés sur les élévations et la coupe.

Emprise : inchangée

Surface imperméable : inchangée

Matériaux : voir plans

### 5) Dérogations

Suivant les différents règlements en vigueur énoncés ci-dessus, nous avons relevé les dérogations reprises ci-dessous :

#### a. RRU – titre I – article 4 :

*Si l'on considère le volume bâti de droite, une partie de la terrasse dépasse de plus de 3 mètres le profil de la construction voisine la moins profonde.*

*Nous sollicitons cette dérogation.*

*Cela dit, il doit être relevé que le mur mitoyen de droite (conforme à la situation existante de droit) est lui plus profond que le volume mitoyen concerné.*

*Si l'on considère le profil comme étant le mur mitoyen et non le volume, dans ce cas, la terrasse n'est alors pas dérogatoire.*

*b. RRU – titre I – article 6 :*

*Nous sollicitons cette dérogation telle que demandée par l'urbanisme dans son avis de réception incomplet, afin de ne pas entraver le processus d'instruction du dossier, mais nous ne comprenons le bien-fondé de cette demande.*

---

Bien cordialement,

Pour Archi 2.0 Srl - Jérôme Lheureux  
Architecte