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

Service urbanisme de la commune de
Woluwe-Saint-Lambert
Chaussée de Stockel, 80
1200 Bruxelles

Le 15/06/2026_A
Le 25/08/2026_B

Nos références :	1200 – Capricorne 211
Votre contact :	Jérôme Lheureux - Architecte
Adresse du bien concerné :	**Avenue du Capricorne, 211 à 1200 Bruxelles** **1ère division – section A – parcelle n°237l2**

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

Je vous écris en ma qualité d'architecte mandaté par , 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 d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS et n'est pas couverte par une ZICHEE.
- Le bien n'est pas couvert par un PPAS ni un permis de lotir.
- Le bien est repris à l'Inventaire du patrimoine Bruxellois depuis 19/08/2024.
- Le bien n'est pas repris à l'Inventaire de l'état du sol public.
- Le bien est concerné par le Règlement Communal d'Urbanisme, le Règlement Communal des Bâtisses de 1984, toujours en vigueur.
- Le bien a fait l'objet de plusieurs permis d'urbanisme :
    a. Le premier daté du 11/12/1961, visant à construire un ensemble de 204 habitations unifamiliales, de différentes typologies, 2 ou 3 façades. La maison qui nous concerne est une maison 3 façades, plan n°101.
    b. Le 2ème, référencé n°17034, octroyé le 09/07/2002, visant à transformer une maison d'habitation.
    c. Le 3ème, référencé n°18814, octroyé le 29/01/2009, visant à transformer une maison d'habitation par la construction d'un agrandissement de gabarit R+1/TP en façade latérale.

2) Description succincte du bien

Les plans de situation existante de droit datant de 2009, obtenus auprès des archives communales, font état d'une maison unifamiliale 3 façades, de gabarit R+1+TV, composée de 5 chambres au 1er étage ainsi que d'un garage, des pièces de service et d'un bureau en sous-sol.
Le bien est donc légalement composé d'une seule unité de logement.

En comparant la situation existante de droit à la situation existante de fait, nous pouvons constater que l'agrandissement de gabarit R+1/TP en façade latérale n'a pas été mis en œuvre. Par conséquent, nous avons considéré que ce permis n°18814 était caduque et que le permis précédent, à savoir le permis n°17034, datant de 2002, constituait alors la situation de droit.
Sur base de cela, il est apparu que :

- Les châssis en bois ont été remplacés par des châssis en aluminium bicolores de ton noir et blanc.
- Des caissons de volets ont été posés en applique des châssis en façade avant, latérale et arrière

En résumé :
Implantation : Maison unifamiliale
Affectation : Logement
Gabarit : Bâtiment principal existant = R+1/TV.
Les profils des bâtiments mitoyens ainsi que les niveaux de corniche sont renseignés dans la coupe et les élévations.
Emprise : Conforme à la situation existante de droit de 2002.
Matériaux situation existante – façades : Voir plan

3) Description de la demande de permis

Suivant les différents règlements en vigueur, introduction d'une demande de permis d'urbanisme visant en la transformation et agrandissement du bien pour lesquels les actes et travaux consistent en la transformation et/ou placement d'une installation fixe avec l'intervention obligatoire d'un architecte.

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

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

- Mise en œuvre d'un enduit sur isolant de 14cm d'épaisseur, de ton blanc, sur les façades avant, arrière et latérale.
- Mise en conformité du changement des châssis en bois par des châssis en aluminium bicolores de ton noir et blanc ; teinte blanche pour les parties fixes et teinte noire pour les parties ouvrantes.
- Mise en conformité des caissons à volet en façade avant, latérale et arrière.

En résumé :
Implantation : Maison unifamiliale
Affectation : Logement
Gabarit : Bâtiment principal existant = R+1/TV.
Les profils des bâtiments mitoyens ainsi que les niveaux de corniche sont renseignés dans la coupe et les élévations.
Matériaux situation projetée – façades : Voir plan

5) Dérogations

Les dérogations qui pourraient découler de la situation existante de droit inchangée ne sont pas reprises ci-dessous.
Par conséquent, suivant les différents règlements en vigueur énoncés, nous sollicitons les dérogations suivantes :

RRU – titre I – article 3 - Implantation
Au vu du contexte actuel et afin de répondre aux exigences PEB, nous sollicitons cette dérogation pour pouvoir mettre en œuvre un enduit sur isolant qui serait alors en débord/saillie de 16cm par rapport au front de bâtisse.

Règlement communal d'urbanisme – titre X – article 52 – enduit

Au vu du contexte actuel et afin de répondre aux exigences PEB, nous sollicitons cette dérogation pour pouvoir mettre en œuvre un enduit sur isolant.
Comme on peut le constater dans le quartier, des permis d'urbanisme permettant d'isoler via l'extérieur ont été octroyé.

Règlement communal – titre X – article 53 – alignement
Comme indiqué ci-dessus, afin de répondre aux exigences PEB, nous sollicitons cette dérogation afin de pouvoir mettre en œuvre un enduit sur isolant, qui serait alors en débord/saillie de 16cm par rapport au front de bâtisse ce qui est supérieur au 5cm prescrit au sein du RCU.

6) Description des installations techniques – volet PEB

Comme repris dans la proposition PEB, aucune installation technique n'est remplacée vu que le permis ne porte que sur la mise en œuvre d'un enduit sur isolant extérieur ainsi qu'en la mise en conformité du changement des châssis.
Pour illustrer cela, voir reportage photographique en annexe.