



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 17/11/2025

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 MODIFICATIF
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 de permis modificatif.

Le permis dont la modification est sollicitée est référencé PU28719 et a été délivré le 12 février 2025. Ce permis a pour objet l'aménagement d'une terrasse, la régularisation des châssis et d'une baie intérieure.

La terrasse autorisée par ce permis diffère de celle initialement souhaitée par les demandeurs en raison d'un risque supposé de vis-à-vis avec le bâtiment voisin sis au n°113.

Pourtant, après vérification, moyennant certaines adaptations, la terrasse initialement projetée s'insère parfaitement dans le cadre bâti et non bâti dès lors qu'elle n'est aucunement susceptible d'entraîner une perte d'intimité au droit du voisinage.

La modification sollicitée du permis d'urbanisme PU28719 est donc circonscrite à la terrasse, le reste demeurant inchangé.

Cette demande de permis est parfaitement recevable dès lors que le permis d'urbanisme PU28719 est toujours en cours de validité et que l'objet de la modification sollicitée, la terrasse, n'a pas encore été mis en œuvre.

1) Constatations sur le terrain

Lors des récents travaux de toiture de la copropriété, les demandeurs ont eu la possibilité d'accéder à l'arrière du bâtiment via l'échafaudage et d'effectuer plusieurs photos depuis l'endroit exact où la terrasse sera implantée.

Ces vues démontrent clairement l'absence de tout vis-à-vis direct avec les fenêtres du n°113 (voir photos ci-dessous). La seule zone où une vision latérale pourrait théoriquement exister correspond à la partie d'accès de la terrasse. Or, cette partie est en retrait de la limite de propriété et ne constitue qu'une simple zone de passage et non de séjour.

2) Mesures prises pour garantir l'intimité

Afin d'écarter définitivement toute inquiétude, le projet modificatif prévoit l'installation d'un brise-vue en structure légère sur le côté orienté vers le n°113, assurant une occultation complète.

De plus, la terrasse sera végétalisée (bacs plantés, haies basses, etc.) afin de constituer une zone tampon, renforçant ainsi la protection visuelle et améliorant l'intégration paysagère de la façade arrière.

Ces dispositions rendent la terrasse encore plus discrète et encore plus respectueuse de la vie privée .

De plus, le jardin des voisins situé au rez-de-chaussée du n°113 comporte un figuier assez imposant, qui constitue un obstacle supplémentaire qui empêche toute perte d'intimité.

3) Justifications fonctionnelles et de sécurité

La version de la terrasse telle qu'autorisée par le permis d'urbanisme PU28719 impliquerait de transformer une fenêtre en porte dans le bureau.

Outre le coût important des travaux (démontage du radiateur, reprise des finitions, modification de la façade arrière, ...), l'accès à la terrasse depuis le séjour et la chambre, déjà en liaison avec le balcon existant, constitue un cheminement naturel et logique au sein de l'appartement. La terrasse serait dans la prolongation spatiale des pièces de vie.

4) Équité et cohérence urbaine

Les demandeurs souhaitent également à souligner que l'appartement situé à l'étage supérieur de leur bien a bénéficié d'un permis d'urbanisme autorisant une terrasse panoramique, et ce, malgré la présence de plusieurs vis-à-vis directs avec les immeubles voisins.

Le projet qui nous concerne, beaucoup plus modeste et intégré architecturalement, respecte pleinement la volumétrie du bâti environnant et la cohérence de la façade arrière.

5) Situation actuelle de l'appartement

Enfin, il est important de préciser que le cadre bâti actuel est caractérisé par un nombre important de terrasses / balcons, dont un grand nombre donnent vers l'appartement des demandeurs.

La présence de ces espaces extérieurs est donc un élément « normal » du voisinage. La terrasse projetée s'inscrit donc en conformité avec le contexte bâti et n'est donc aucunement de nature à venir bouleverser l'équilibre existant.

Nous joignons au dossier des photographies illustratives de ces situations de vis-à-vis existants.

6) Conclusion :

En comparaison avec la situation existante de droit du PU28719, la demande modificative vise à aménager et agrandir latéralement la terrasse prévue en structure métallique, en façade arrière, de manière à « relier » les deux zones de terrasses octroyées en situation de droit.

Cette modification :

- respecte le recul réglementaire de 1,90 m du Code Civil en ce qui concerne les vues directes,
- élimine tout risque de *vis-à-vis* par l'ajout d'un brise-vue et d'une végétalisation,
- améliore la sécurité et la fonctionnalité de notre logement,

Cependant, il doit être relevé que, 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 lors de l'instruction du PU28719, afin de ne pas entraver le processus d'instruction du dossier, mais nous ne comprenons le bien-fondé de cette demande.

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 : augmentée de par l'agrandissement de la terrasse

Surface imperméable : inchangée

Matériaux : voir plans

Nous espérons dès lors que ces éléments factuels et correctifs permettront au Collège et à la Région de réévaluer favorablement ce projet.

PHOTOS VIS-A-VIS



Vue de la chambre



Vue du bureau

PHOTOS DEPUIS ECHAFAUDAGE – EN SITUATION REELLE





