REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 22/01/2026

Point n° 05 – 10h35

Demande de : Permis d'urbanisme
Adresse du bien : Clos de l'Oasis 52

Objet de la demande : Mettre en conformité (façades et zone de cours et jardins) et étendre une maison unifamiliale

Nature de l'activité principale : **logement**

Situation urbanistique :
PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle et le long d'un espace structurant
PPAS : plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 7F « OASIS » approuvé par arrêté royal en date du 15/12/1959, zone de construction d'habitation semi-ouverte, zone de recul, zone de cours et jardins

Motif principal de l'enquête :

- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas : Implantation, gabarit, esthétique)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

L'enquête publique se déroule **du 29/12/2025 au 12/01/2026 inclus**.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

Repérage :
Vu que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par le Gouvernement en date du 3 mai 2001 ;
Vu que le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 7F « OASIS », approuvé par arrêté royal en date du 15/12/1959, situe le bien en zone de construction d'habitation semi-ouverte, zone de recul et zone de cours et jardins ;

Situation de droit/de fait/antécédents :
Vu qu'un permis d'urbanisme n° 7082 a été octroyé, en date du 29/08/1959, pour la construction d'une maison (1 logement) ;

Considérant que la situation existante de fait diffère de la situation de droit en ce que,

- vraisemblablement depuis la construction de l'immeuble : le parement de la façade latérale en briques émaillées gris bleu prévues au permis d'urbanisme a été réalisé en briques de couleur ocre,
- sans qu'il soit possible d'en déterminer la date : en façades avant et latérale, des modifications ont été réalisées aux garde-corps, aux divisions et aux allèges des châssis,
- entre 2019 et 2024 (suivant Google Street View et BruGIS) :
  - la porte d'entrée d'origine en bois a été remplacée par une porte avec hublot en PVC blanc,
  - la porte de garage d'origine a été remplacée par une porte en PVC blanc,
  - en façade avant, l'allège de l'oriel en bois mouluré a été remplacée par un panneau lisse,
  - les allèges en bois ont été et la façade en béton de la terrasse ont été peintes dans la même teinte (blanc),
  - un cabanon a été installé dans la zone de retrait latéral (zone de cours et jardins) ;

Objet de la demande :
Considérant que la demande vise à mettre en conformité (façades et zone de cours et jardins) et étendre une maison unifamiliale ;
Considérant que la demande porte plus particulièrement sur :
- l'extension de l'habitation en façade arrière afin de,
  - au rez-de-chaussée, aménager une chambre supplémentaire,
  - au 1er étage, créer une terrasse mettant le séjour, par le biais d'un escalier extérieur, en contact direct avec le jardin,
  - au 2ème étage, agrandir la salle de bain,
- mettre en conformité le cabanon de jardin,
- isoler la façade arrière,
- au rez-de-chaussée, en façade latérale, agrandir la fenêtre du bureau et percer une porte donnant accès au garage,
- mettre en conformité les façades avant et latérales en ce qui concerne les menuiseries (allèges, châssis et portes) et les garde-corps ;

Dérogations :
Considérant que la demande déroge au plan particulier d'aménagement du sol (PPAS) n° 7F « OASIS »,
- Article 6 : escalier extérieur et cabanon au-delà de la limite latérale du gabarit autorisé,
- Article 8.e : enduit sur façade arrière,
- Article 9 : escalier extérieur et cabanon en zone de cours et jardins ;

L'enquête publique :
Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 29/12/2025 au 12/01/2026 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Motivation :
Considérant que la demande maintient le caractère unifamilial du logement et vise à en améliorer l'habitabilité ;

Considérant que l'extension en façade arrière respecte la profondeur maximum de 12,00 m imposée par le plan particulier d'affectation (PPAS) n°7F « OASIS » ;
Considérant que le propriétaire de la construction contigüe (n°53), directement concerné, a été personnellement averti par courrier recommandé de l'intention du demandeur d'étendre et de rehausser son bien et n'a pas émis d'objection ni d'observation au cours de l'enquête publique ;

Considérant que la position de l'escalier et l'implantation du cabanon de jardin ne respectent pas le retrait latéral de 4,00 m par rapport à la limite mitoyenne gauche (n°51), imposé par le plan particulier d'affectation (PPAS) n° 7F « OASIS » ;
Considérant qu'il y a lieu d'intégrer l'escalier extérieure dans le gabarit imposé par le plan particulier d'affectation (PPAS) n° 7F « OASIS » ou de l'intégrer harmonieusement aux caractéristiques architecturales de l'immeuble ;

Considérant que la dérogation à l'esthétique des façades arrière et latérale prescrite par le plan particulier d'affectation (PPAS) n° 7F « OASIS » est acceptable en ce que cette façade n'est pas visible depuis l'espace publique et que, s'agissant d'un enduit sur isolation, elle contribue aux mesures de protections environnementales ;
Considérant qu'il y a lieu de donner à l'enduit la même teinte que les plaques de pierre blanche reconstituée présentent en façades avant et latérale ;

Considérant qu'en façades avant et latérale la mise en conformité des modifications apportées aux divisions des châssis restent en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble mais que, lors de leur remplacement à terme non défini, il y a lieu de prévoir des menuiseries en bois ;
Considérant qu'il y a lieu, lors de son remplacement à terme non défini, de prévoir une porte d'entrée pleine en bois ;
Considérant que la mise en conformité du revêtement, en briques de couleur ocre, de la façade latérale, mis en œuvre vraisemblablement lors de la construction de l'immeuble, est acceptable ;
Considérant qu'en façade latérale, l'agrandissement de la baie de fenêtre et le percement de la porte d'accès au garage restent proportionnellement discrets et sont dès lors acceptables ;
Considérant qu'il y a lieu de retrouver le jeu de composition de la façade avant en redonnant à l'allège de la fenêtre de la terrasse du 1er étage, une couleur brun foncé telle que prévue sur les plans du permis d'urbanisme n° 7082 ;

En application de l'article 126 du code bruxellois d'aménagement du territoire (CoBAT),
les dérogations au plan particulier d'affectation (PPAS) n° 7F « OASIS »,

- **articles 6 et 9 (escalier extérieur et cabanon)**
- **article 8.e (enduit en façades arrière et latérale)**

sont acceptées, sous réserve d'une notification du fonctionnaire délégué dans les délais prescrits dans le même article.

Avis : FAVORABLE sous conditions en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme (DU)

Urban (DU et DPC) et Bruxelles Environnement s'abstiennent.

Conditions :

1. intégrer l'escalier extérieur dans le périmètre de l'extension ou l'intégrer harmonieusement aux caractéristiques architecturales de l'immeuble,
2. remplacer, à terme non défini, les châssis et les portes par des menuiseries en bois,
3. en façade avant, redonner à l'allège en bois du 1er étage, une couleur brun foncé conformément au permis d'urbanisme n° 7082.

Ces conditions ont pour conséquence que le collège des bourgmestre et échevins devra faire application de l'article 191 du CoBAT (demande de modifier les plans). Le CoBAT prévoit toutefois que le demandeur, en application de l'article 126/1, peut notifier le collège des bourgmestre et échevins, de son intention de modifier d'initiative sa demande de permis par lettre recommandé.
A compter de la date de l'envoi du courrier recommandé, le demandeur dispose d'un délai de 6 mois pour introduire ses plans modifiés auprès du collège des bourgmestre et échevins. Passé ce délai, la demande de permis est caduque.
Considérant qu'afin de respecter les conditions émises dans l'avis ci-dessus il convient à minima de :

- **de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les conditions et demande décrites ci-dessus;**
- **d'indicer et de dater les modifications ;**
- **de modifier les formulaires en conséquence (PEB, Annexe 1, INS…);**