REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 24/09/2026

Point n° 09 – 11:45

Demande de : Permis d'urbanisme
Adresse du bien : Clos de l'Oasis 62

Objet de la demande : Mettre en conformité les transformations apportées à une maison unifamiliale (façades, zone de recul, cabanon de jardin)

Nature de l'activité principale : **logement**
Situation urbanistique :
PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
PPAS : plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 7F "OASIS" - zone de recul, zone de construction d'habitations semi-ouvertes, zone de cours et jardins, zone de voirie

Motif principal de l'enquête :

- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)
- dérogation à un ppas (implantation, gabarit, esthétique)
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

L'enquête publique se déroule **du 31/08/2026 au 14/09/2026 inclus**.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

Repérage :
Vu que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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" situe le bien en zone de recul, zone de construction d'habitations semi-ouvertes, zone de cours et jardins, zone de voirie ;

Situation de droit/de fait/antécédents :
Vu qu'un permis d'urbanisme n° 7083 a été octroyé, en date du 29/09/1959, pour la « construction d'une maison (1 logement) » ;
Vu qu'un permis d'urbanisme n° 7942 a été octroyé, en date du 29/09/1965, pour la « agrandissement » ;
Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (bien d'intérêt esthétique et urbanistique) ;
Considérant que la situation existante de fait déroge à la situation de droit,

- depuis au moins 2015 : en ce qui concerne l'imperméabilisation des zones de recul, de retrait latéral et cours et jardins (cfr. vues aériennes BruGIS),
- depuis au moins 2019 : en ce qui concerne l'isolation et les modifications des façades (cfr. Google Street View),
- depuis au moins 2021 : en ce qui concerne la construction d'un auvent en façade arrière (cfr. vues aériennes BruGIS) ;

Vu l'avis unanime défavorable émis par la commission concertation, en date du 18/12/2025, sur la première version de la demande ;

Objet de la demande :

Considérant que la demande (version 2) vise à mettre en conformité les transformations apportées à une maison unifamiliale (façades, zone de recul, cabanon de jardin) ;
Considérant que la demande porte plus particulièrement sur la mise en conformité de :

- l'isolation par l'extérieur et remplacement des matériaux des façades d'origine (moellons en grès, plaques de pierre blanche reconstituée, teck, briques rouge) par un enduit blanc ou des briquettes blanches sur isolant,
- la modification des châssis, portes et allèges (matériaux, couleurs et divisions)
- le réaménagement de la zone de recul avec 2 allées carrossables au lieu d'une seule,
- la remise en prestin état (désimperméabilisation) de la zone de retrait latérale,
- la suppression de l'auvent illicite et l'imperméabilisation de toute la zone de cours et jardins, (terrasse en dalles de béton),
- en zone de voirie (PPAS), l'installation d'un cabanon de jardin (6,25 m²) ;

Dérogations :

Considérant que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU),

- Titre I, article 11 : zone de recul transformée en espace de stationnement,
- Titre 1, article 12 et 13 : zone de cours et jardins imperméabilisée à 100% ;

Considérant que la demande déroge au règlement communal d'urbanisme (RCU),

- Article 43 : zone de recul transformée en espace de stationnement,
- Article 44 : zone de cours et jardins imperméabilisée à 100% ;

Considérant que la demande déroge au plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°7F « OASIS »,

- Articles 8.e et 8.f : matériaux de façades non conformes,

L'enquête publique :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 31/08/2026 au 14/09/2026 et que 0 lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Motivation :

Considérant que le fait accompli ne peut infléchir l'avis de la commission de concertation ;

Considérant que la demande porte sur la parcelle cadastrée 317p5, propriété du demandeur, et partiellement sur la parcelle cadastrée 317s3, propriété de la Commune d'Evere, répertoriée comme zone de voirie et temporairement donnée en location au demandeur comme extension de son jardin ;
Considérant qu'il y a lieu d'analyser la demande suivant les limites parcellaires telles qu'établies par l'actuel plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°7F « Oasis » ;

Considérant que l'imperméabilisation totale de la zone cours et jardins (parcelle cadastrée 317p5) n'est pas acceptable en ce qu'elle contrevient à toutes les préoccupations et urgences environnementales (gestion des eaux pluviales, réchauffement climatique en milieu urbain, développement de la flore et de la faune, qualités paysagères, etc…) ainsi qu'aux caractéristiques urbanistiques et patrimoniales de l'ensemble urbain dans lequel le bien se situe ;
Considérant qu'il y a lieu de prévoir que minimum 50% de cette zone soit plantée en pleine terre ;
Considérant que l'auvent existant en situation de fait infractionnelle est supprimé ;

Considérant que le cabanon de jardin, implanté en zone de voirie définie par le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°7F « Oasis », est accessoire à la zone de cours et jardins contigüe, que son emprise est très limitée (6,25m²) et qu'il pourrait dès lors être acceptable ;
Considérant néanmoins que son maintien reste soumis au droit des tiers, et notamment à celui du propriétaire de la parcelle cadastrée 317s3 ;

Considérant que, dans la zone de recul, l'aménagement d'un espace de stationnement, à gauche de l'allée d'accès au garage et en lieu et place d'un jardinet, déroge aux règlements d'urbanisme régional (RRU, titre I) et communal (RCU) ainsi qu'au plan particulier d'aménagement du sol (PPAS) n° 7F « OASIS » ;
Considérant que ces dérogations ne sont pas acceptables ;

Considérant qu'il y a lieu de préciser sur les plans que les haies de clôture entre les parcelles sont conformes aux essences imposées à l'article 10 du plan particulier d'aménagement du sol (PPAS) n° 7F « OASIS » ;

Considérant que l'isolation des façades et les modifications apportées aux portes et châssis, visent l'amélioration des performances thermiques de l'immeuble ;
Considérant qu'afin d'essayer de rompre l'unicité du revêtement des façades avant et latérale, déjà mis en œuvre (enduit blanc) et non acceptable (voir avis de la commission de concertation du 18/12/2025), le demandeur prévoit de remplacer une partie du crépi (blanc) par des briquettes (blanches) sur les surfaces originellement prévues en briques (jaune-brun) ou en teck (brun) ;
Considérant cependant, qu'afin de mieux marquer la différence des matériaux, et de retrouver autant que possible la composition de la façade d'origine, il y aurait lieu de prévoir des briquettes de teinte similaire aux briques d'origine et de repeindre l'enduit dans un ton similaire à la pierre blanche reconstituée ;

Considérant qu'en façade arrière, au 1er étage, il y a lieu de prévoir un garde-corps à hauteur règlementaire devant les portes-fenêtres ;

Les dérogations suivantes sont refusées :
- **RRU, titre I, article 11 : zone de recul**
- **RRU, titre I, article 12 et 13 : zone de cours et jardin**
- **RCU, article 43 : zone de recul**
- **RCU, article 43 : zone de cours et jardin**
- **PPAS 7F « OASIS », article 10 : zone de recul**

Les dérogations suivantes sont accordées :
- **PPAS 7F « OASIS », article 8.e et 8.f : matériaux**

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

Conditions :
1. prévoir minimum 50% de la surface de la zone de cours et jardins plantée en pleine terre,
2. aménager la zone de recul en jardinet de pleine terre à l'exception de l'accès à la porte d'entrée et des 2 bandes carrossables d'accès au garage, et conformer les haies de clôture entre les parcelles à l'article 10 du PPAS n°7F « OASIS »,
3. remplacer les briquettes blanches par des briquettes de teinte similaire aux briques d'origine, repeindre l'enduit dans un ton similaire à la pierre blanche reconstituée et veiller à préserver l'encadrement de fenêtre en saillie,
4. façade arrière, au 1er étage, prévoir un garde-corps à hauteur règlementaire devant les portes-fenêtres ;

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…).**