

# NOTE MOTIVÉE

## DEMANDE DE DÉROGATION À L'ARTICLE 5

DU RÈGLEMENT COMMUNAL SUR LES BÂTISSSES\*\*

**Bien concerné :** Chaussée de Wavre 1865, 1160 Auderghem

**Demande introduite par :** xxx

**Objet :** Régularisation d'une modification ancienne du relief du sol

**Annexe éventuelle :** Décision du Fonctionnaire désigné Urban.brussels – 28/07/2025

---

### 1. Objet de la demande

La présente note motivée accompagne une demande de permis d'urbanisme visant à **régulariser une modification ancienne du relief du sol**, consistant en un remblai réalisé **dans les années 1970**, c'est-à-dire **plus de 15 ans avant l'acquisition du bien par la demanderesse (1986)**. Aucun ouvrage nouveau n'est projeté.

La régularisation est introduite **en exécution de la décision du Fonctionnaire désigné du 28 juillet 2025**, qui impose explicitement l'introduction d'un permis afin de mettre fin à l'infraction de maintien du relief modifié.

### 2. Contexte factuel et technique

#### 2.1. Origine des remblais

Selon le profil pédologique (2007) et l'expertise judiciaire Hermoye (2011), trois horizons ont été identifiés :

- **H1** : remblai très ancien, antérieur aux années 1960.
- **H2 et H3** : remblais posés dans les années **1970**, par un précédent propriétaire.

Ces remblais n'ont donc **pas été exécutés par la propriétaire actuelle**, qui n'a jamais modifié le terrain.

#### 2.2. Effondrement du mur mitoyen

L'arrêt de la Cour d'appel du 4 mai 2018 a établi que l'effondrement du mur séparatif entre les propriétés résulte d'un ensemble de facteurs, dont :

- la **vétusté naturelle** du mur du XIXe siècle ;
- l'**absence d'entretien** (joints, tuiles de faîte) ;
- la poussée des terres, anciennes et nouvelles.

La Cour conclut que les remblais ne sont **pas la cause unique**, ni même isolément déterminante, de l'effondrement.

### 3. Portée de l'arrêt de la Cour d'appel (04/05/2018)

La Cour impose une série de travaux spécifiques permettant le maintien des remblais, à savoir :

1. **Retrait temporaire** des terres sur  $\pm 1$  m afin de dégager la façade arrière de la maison Oleffe.
2. **Étanchéité** durable de cette façade enterrée.
3. **Reconstruction du mur mitoyen**, chantier qualifié de *non divisible*.

La Cour affirme expressément que **le retrait définitif des remblais serait disproportionné** et non nécessaire.

Le maintien est donc **validé** par le juge, sous réserve des travaux techniques.

### 4. Position d'Urban.brussels (décision du 28/07/2025)

Le Fonctionnaire désigné impose :

- l'introduction d'un **permis de régularisation**, la seule mesure compatible avec la décision judiciaire ;
- la production d'un **devis actualisé** pour exécuter les travaux ordonnés ;
- la conformité stricte aux prescriptions techniques (étanchéité, retrait temporaire, reconstruction du mur).

Urban confirme également que la demanderesse :

- n'est **pas l'auteur** des remblais ;
- est tenue uniquement en tant que **détentrice du bien** ;
- doit régulariser *le maintien* des remblais, non leur réalisation.

L'annexe jointe contient cette décision.

### 5. Justification urbanistique de la dérogation

#### 5.1. Solution proportionnée

Exiger un retour au niveau naturel du sol serait :

- techniquement très lourd,
- dangereux pour la stabilité du terrain,
- disproportionné,
- contraire à l'arrêt de la Cour,
- nuisible à l'usage du jardin (importante perte de surface utile).

La dérogation demandée permet :

- de stabiliser durablement le terrain ;
- de protéger un bien classé après travaux d'étanchéité ;
- de garantir la cohérence technique, juridique et urbanistique.

## 5.2. Absence d'impact paysager durable

Le remblai :

- n'est **pas visible depuis l'espace public**,
- s'insère dans un relief **déjà largement modifié** dans tout le secteur,
- ne modifie **ni les lignes de force du paysage**, ni la perception du bien classé.

## 5.3. Gestion de la vue plongeante

Le niveau actuel du terrain permet effectivement, en l'état, une vue plongeante vers le jardin voisin situé en contrebas.

Conformément à l'arrêt de la Cour d'appel :

- la **reconstruction du mur mitoyen** intégrera une **structure pleine, opaque et non transparente**,
- **mais ne supprimera pas totalement la vue**, en raison de la pente naturelle.

La demanderesse s'engage à :

- respecter les prescriptions exactes du mur (dimensions, matérialité, continuité) telles que fixées par les décisions judiciaires ;
- installer, **en fonction des prescriptions de l'Urbanisme**, un élément végétal ou opaque non transparent afin d'éliminer toute vue intrusive.

Ainsi, **aucune atteinte durable à la vie privée du voisin ne subsistera**.

La régularisation du relief du sol **n'entraînera aucun impact négatif permanent**.

## 5.4. Conformité avec les objectifs du CoBAT

La dérogation répond aux objectifs :

- de stabilité des abords,
- de protection du patrimoine classé,
- de proportionnalité des interventions,
- de cohérence urbanistique.

# 6. Engagements du demandeur

Le demandeur confirme :

- qu'une **nouvelle entreprise spécialisée** (remplaçant In Advance) a été sollicitée ;
- qu'un **devis actualisé**, conforme au métré Hermoye, a été transmis à Urban et au voisin ;
- que les travaux prescrits (retrait temporaire, étanchéité, reconstruction du mur) seront exécutés selon les termes exacts des décisions judiciaire et administrative.

## 7. Conclusion

Au regard de l'ensemble des éléments développés ci-dessus, et notamment :

- l'**ancienneté** et le **caractère hérité** des remblais,
- la **validation explicite de leur maintien** par l'arrêt de la Cour d'appel du 4 mai 2018,
- l'**obligation administrative** imposée par la décision du Fonctionnaire désigné du 28 juillet 2025 de régulariser la situation,
- l'**absence d'impact paysager significatif** du relief existant,
- les **mesures prévues** pour traiter la vue plongeante et rétablir la privacité du voisin,
- la **conformité** de la solution proposée aux objectifs du CoBAT et au principe de proportionnalité,

le demandeur sollicite l'octroi de la dérogation à l'article 5 du règlement communal sur les bâtisses ainsi que la délivrance du permis d'urbanisme de régularisation correspondant.

## Annexe jointe

- **Décision du Fonctionnaire désigné Urban brussels 28072025 ISA 011 25**  
*(L'arrêt de la Cour d'appel pourra être transmis sur simple demande, la décision Urban en reprenant l'ensemble des éléments pertinents.)*