



COMMISSION DE CONCERTATION DU
jeudi 26 mars 2026

7^{ème} OBJET

Dossier 19289 – Demande de S.R.L. Le Villance pour aménager le 1er étage en salle de restaurant, le toit plat en terrasse, construire un escalier et un ascenseur, transformer le 2ème étage en salle enfants et stock et le 3ème étage en bureau et vestiaires, Boulevard du Souverain 274

- ZONE :** Au PRAS : zone mixte, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), le long d'un liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant
- DESCRIPTION :** aménager le 1er étage en salle de restaurant, le toit plat en terrasse, construire un escalier et un ascenseur, transformer le 2ème étage en salle enfants et stock et le 3ème étage en bureau et vestiaires
- MOTIFS :**
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
 - application de la prescription particulière 22.1. du PRAS (affectation des étages au commerce en liseré de noyau commercial)
 - application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 - application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)
 - dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - mitoyenneté)
 - dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
- ENQUETE :** Du **26/02/2026** au **12/03/2026**, une lettre de remarques nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement :
- l'ombre et la perte de visibilité dues au mur anti-bruit de la terrasse du 1^{er} étage pour la maison voisine (Wavre 1630) ; Idem pour la tour d'ascenseur envers le premier étage arrière de cette même maison voisine (pièces de nuit) ;
 - le problème de vis-à-vis au 2ème étage (pièces de vie de la maison) ;
 - la potentielle tenue d'évènements avec animation sonore en cas de changement de propriétaire de l'établissement ;
 - l'aménagement potentiel ultérieur de cette terrasse en pergola (comme au rez) ;
 - la finalité de la végétalisation du toit plat ? (=) potentielles nuisances des feuilles et quid de l'entretien ? ; quid également de sa potentielle exploitation ?
 - La terrasse sera-t-elle utilisée à des horaires tardifs ? (en lien avec le centre culturel) ; quid des soirées DJs ?
 - Quels seront les horaires des salles d'évènements aux étages ?
- AUDITION :** Monsieur Fargeot pour la SRL Le Villance, demandeur, Monsieur CAUFRIEZ, l'architecte et Monsieur Baroud, le réclamant.

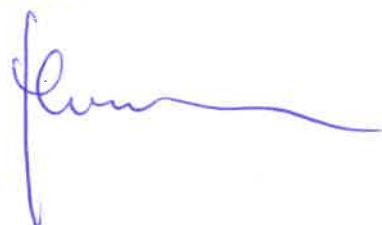
Avis Commune :



Avis BUP-DU :



Avis BUP-DPC :



Avis BRUXELLES ENVIRONNEMENT :



Avis favorable conditionnel unanime pour les motifs suivants :

Considérant que le bien se situe en zone mixte, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), le long d'un liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;

Considérant qu'il s'agit d'aménager le 1^{er} étage en salle de restaurant, le toit plat en terrasse, construire un escalier et un ascenseur, aménager le 2^{ème} étage en salle enfants et stock et le 3^{ème} en bureau et vestiaires pour un immeuble de commerce ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- *la mise en conformité de la terrasse couverte en pergola au rez-de-chaussée avant;*
- la construction d'une nouvelle cage d'escalier et d'ascenseur extérieure ;
- la mise en conformité de l'installation d'une rampe élévateur PMR en zone de recul ;
- l'aménagement du 1^{er} étage en salle de restaurant ;
- la création d'une terrasse sur le toit plat du premier étage avec toiture verte partielle ;
- l'aménagement du 2^{ème} étage en salle de jeux pour enfants et espaces de stock ;
- le réaménagement du 3^{ème} étage en bureaux et vestiaires ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 26/02/2026 au 12/03/2026 et qu'une lettre de remarques a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que ces remarques portent principalement sur :

- l'ombre et la perte de visibilité dues au mur anti-bruit de la terrasse du 1^{er} étage pour la maison voisine (Wavre 1630) ; Idem pour la tour d'ascenseur envers le premier étage arrière de cette même maison voisine (pièces de nuit) ;
- le problème de vis-à-vis au 2^{ème} étage (pièces de vie de la maison) ;
- la potentielle tenue d'évènements avec animation sonore en cas de changement de propriétaire de l'établissement ;
- l'aménagement potentiel ultérieur de cette terrasse en pergola (comme au rez) ;
- la finalité de la végétalisation du toit plat ? => potentielles nuisances des feuilles et quid de l'entretien ? ; quid également de sa potentielle exploitation ?
- La terrasse sera-t-elle utilisée à des horaires tardifs ? (en lien avec le centre culturel) ; quid des soirées DJs ?
- Quels seront les horaires des salles d'évènements aux étages ?

Considérant que les archives communales concernant le bien sont parcellaires (uniquement plans du rez et élévations de façades) ; qu'il s'agissait anciennement d'un café avec garage latéral devenu restaurant ;

Considérant qu'il s'agit en l'espèce du réaménagement global de l'immeuble de commerce (Horeca) sur 460m² au total ; que le nouveau programme prévoit :

- une terrasse complètement couverte au rez avant, en zone de recul sur 150m² ;
- 3 salles de restaurant (existantes) au rez avec bar, cuisines et stock à l'arrière ;
- 1 salle de restaurant au premier étage (40 places) ;
- une terrasse extérieure ouverte de 64m² environ (40 places) ;
- un espace enfants de 32m² environ au deuxième étage, avec deux espaces de stocks à l'arrière ;
- des bureaux (41m²) et vestiaires avec vestiaires/douches au troisième étage ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour modification des caractéristiques urbanistiques, en application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207 § 3 du CoBAT ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité en application de la prescription particulière 22 du PRAS (affectation des étages au commerce en liseré de noyau commercial) ;

Considérant que le bâtiment existant est un bâtiment d'angle de style éclectique en briques rouges avec bandeaux en briques peintes de teinte crème, châssis en bois de teinte gris vert et balcon en ferronnerie de teinte foncée ; qu'il dispose d'une hauteur de façade de 12,10 m avec extension latérale à toiture plate d'une hauteur de 4,5m côté boulevard du Souverain ;

Considérant que le bâtiment développe environ 22m de longueur de façade sur le boulevard du Souverain avec une zone de recul d'une profondeur de plus de 9m ; qu'il s'implante sur toute la surface de la parcelle concernée ;

Considérant que la demande prévoit la construction d'une nouvelle cage d'escalier et d'ascenseur extérieure, visible depuis l'espace public s'implantant latéralement par rapport au bâtiment existant ; que cet élément nouveau vient en remplacement d'un petit volume latéral implanté contre la limite mitoyenne avec le n° 278, à l'alignement du bâti ;

Considérant que cette intervention permet un nouvel accès (par escalier et ascenseur) au premier niveau du bâtiment ;

Considérant que cette structure en béton est recouverte d'un parement ouvert en bois (de teinte naturelle) ; qu'elle est implantée à 20cm de la limite mitoyenne pour la majeure partie du rez et un peu moins à l'étage) ;

Considérant que le parement en bois ouvert permettrait l'accès au parement en zinc du bâtiment voisin ;

Considérant que la structure nouvelle dispose d'une hauteur de 8,82m, soit exactement la même hauteur que le bâtiment voisin du n°278 ; qu'elle présente une largeur de 5m45 pour une profondeur de 5 m ;

Considérant que cet élément nouveau consiste en une intervention contemporaine s'inscrivant en rupture avec le bâti existant repris à l'inventaire du patrimoine et permettant une meilleure accessibilité pour les usagers de l'étage du bâtiment, sans intervention directe sur celui-ci ;

Considérant cependant que le dialogue entre cet important volume nouveau implanté à l'alignement et le bâtiment existant repris à l'inventaire ne semble pas évident ; qu'il conviendrait d'en affiner quelque peu la silhouette afin de permettre une meilleure intégration architecturale au bâti existant ;

Considérant qu'en outre, un garde-corps en verre est placé au-dessus de l'acrotère en partie basse de la façade côté boulevard du Souverain, juste au-dessus du nom « Brasserie Le Villance » ; que cet élément ne se justifie qu'en lien avec la création d'une terrasse avant en toiture sur le premier niveau ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour actes et travaux en intérieur d'îlot, en application de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant qu'une terrasse avant, de belles dimensions (64 m² /40 places assises) a été créée sur la toiture du premier étage ; que cette terrasse non couverte dispose d'une partie arrière plantée (toiture végétalisée) de superficie équivalente et est accessible via les escaliers ou l'ascenseur nouvellement créé dans l'intervention contemporaine adjacente ;

Considérant pour rappel que le bâtiment est imbriqué au sein de bâtiments de logements d'une part (côté chaussée de Wavre) et d'un immeuble de bureaux (côté boulevard) ; qu'il se situe à proximité de la promenade verte ;

Considérant que l'impact d'une terrasse Horeca au premier étage en intérieur d'îlot doit rester relativement circonscrit ; que la fonction principale de la zone (logements) doit être préservée ;

Considérant que les potentielles nuisances sonores et visuelles (éclairage) sont prises en charge par un mur anti-bruit absorbant (jusqu'à 35dB) de 2,2m de hauteur, positionné directement à l'arrière

de cette terrasse ; que ce mur délimite la terrasse par rapport à la zone végétalisée à l'arrière de celui-ci ;

Considérant que ce mur anti-bruit en bois et polyuréthane recyclé devrait permettre de préserver l'intimité des maisons directement voisines au sein de l'îlot ; qu'il disposera d'une bonne intégration paysagère grâce à un parement en bois ;

Considérant que derrière ce mur, une toiture verte d'une superficie équivalente à la terrasse sera aménagée avec une végétation basse et des arbustes de 120 à 180 cm de hauteur ;

Considérant que la structure du toit plat devra être étudiée en fonction de ce type d'aménagement ; que la hauteur du substrat végétal n'est cependant pas mentionnée sur les plans ;

Considérant qu'un revêtement de sol anti-vibration sera posé sur la terrasse ; que le mobilier sera en principe adapté ;

Considérant que la capacité totale du restaurant est actuellement de 180 personnes ; qu'elle augmenterait jusqu'à 220 personnes ;

Considérant que la densité de clientèle présente à l'extérieur (40 personnes) reste élevée pour la zone considérée ;

Considérant que la cuisine du restaurant/brasserie fermera à 22h sauf soirée de spectacle avec DJ (une fois par mois) ; que ces soirées se passeront au rez-de-chaussée et que la musique s'arrêtera à 22h30 ;

Considérant que l'activité concernée se rapproche malgré tout ponctuellement de celle d'une salle de fête (soumise à permis d'environnement au-delà de 200m²) ; que l'atteinte à l'intérieur d'îlot reste potentielle ;

Considérant que la toiture du premier niveau devrait en conséquence être encore plus végétalisée et la terrasse restreinte pour ne conserver que la partie avant ;

Considérant que l'extension de l'affectation commerciale se réalise déjà sur l'entièreté du premier étage intérieur du bâtiment existant ; que 40 places intérieures supplémentaires sont ainsi créées ainsi que des toilettes ;

Considérant que certes, selon l'architecte, une isolation phonique intérieure est mise en œuvre au niveau de ce premier étage arrière (côté logements voisins) mais que l'activité ainsi développée sera conséquente ;

Considérant que, selon l'avis SIAMU, sur la terrasse, un couloir d'évacuation permettant une évacuation aisée des occupants doit être présent à partir de l'escalier intérieur et extérieur ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) en ce que le volume contenant la terrasse couverte du rez-de-chaussée avant s'inscrit en dérogation à l'implantation, sur 8m de profondeur ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de zone de recul (titre I, art. 11) en ce que ce volume est implanté en zone de recul alors que celle-ci ne doit en principe pas comporter de constructions ;

Considérant à cet égard qu'en 2016, un permis d'urbanisme n°16314 a été délivré pour la création d'une *pergola (ouverte) de 110m² environ au rez-de-chaussée avant avec ossature bois et couverture amovible en toile (structure légère, ouverte)* ; que la dérogation avait expressément été accordée étant donné le caractère léger et ouvert du dispositif ;

Considérant que la pergola projetée dispose d'une superficie de 150m² ; qu'elle s'adosse en appentis et présente une hauteur de 3m30 en sommet de versant ;

Considérant que cette pergola présente une ossature en bois avec une couverture ; que des parois latérales vitrées sont placées autour de la terrasse, ce qui en fait quasiment un volume fermé ;

Considérant de plus que les poteaux de l'ossature ne s'implantent pas dans l'alignement des arbres existants ; que les 3 arbres à hautes tiges existants ne sont de surcroît pas représentés sur les plans ;

Considérant que la pergola projetée devrait participer à l'animation commerciale du carrefour sans nuire à la ZICHEE, ni aux qualités architecturales du bâtiment ;

Considérant que la structure initialement légère est à présent modifiée en un volume fermé, ce qui en modifie fondamentalement le caractère et l'aspect ;

Considérant de plus que la tonnelle de la terrasse ne peut être enclouonnée par des parois mobiles verticales selon le SIAMU ;

Considérant de plus que la façade du bâtiment est à présent modifiée en ce que toute la baie centrale ancienne se voit remplacée par une nouvelle baie contemporaine ; que cette intervention n'était pas présente dans le permis de 2016 et que celle-ci modifie les caractéristiques architecturales du bâtiment ;

Considérant dès lors que cette pergola ne s'intègre pas en l'état aux caractéristiques architecturales du bien et du voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) et en matière de zone de recul (titre I, art.11) ne sont en conséquence pas acceptables ; que la structure de la pergola devra être modifiée, allégée et rester ouverte ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de zone de recul (titre I, art. 11) en ce qu'un élévateur PMR (et une grille) a été placé à front de l'espace public, sur l'angle de la zone de recul ; que ce dispositif se justifie afin de permettre l'accès de l'établissement aux personnes en difficultés motrices ;

Considérant que l'implantation de l'élévateur PMR sur l'angle, à côté des marches est relativement bien intégrée ; que la grille devra être précisément dessinée sur les plans ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de zone de recul pour cette intervention (titre I, art. 11) est acceptable ;

Considérant également que les toilettes du rez de chaussée ne comportent pas de toilette PMR étant donné les contraintes structurelles à ce niveau mais que les toilettes situées à l'étage ont été rendues accessibles aux PMR et ce, sans modification extérieure du volume du bâtiment ;

Considérant que le local poubelles est représenté sur les plans mais placé dans un massif de plantations à front de l'espace public ; que celui-ci devra être intégré soit à l'intérieur du bâtiment, soit accolé à celui-ci et présenter une superficie suffisante pour absorber les quantités de déchets proportionnelles au nombre de tables de l'établissement ;

Considérant que le plan des sous-sols communiqué reste relativement sommaire ;

Vu que l'avis SIAMU du 23/02/2026 portant les références CP.1992.1082/9 ;

Considérant que la cheminée d'évacuation de la hotte de cuisine est prolongée de façon à ne pas engendrer de nuisances pour les logements voisins ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- réduire la superficie de la terrasse extérieure du premier étage en ne conservant que la partie avant (14 places) et supprimer l'auvent amovible à l'étage sur les plans ;
- augmenter la toiture végétalisée en conséquence et déplacer le mur anti-bruit en fonction de la réduction de la terrasse tout en préservant le couloir d'évacuation SIAMU ;
- préciser sur les plans la hauteur du substrat de la toiture végétalisée ;
- supprimer le dessin du monte-charge en toiture arrière sur les plans ;
- redimensionner le nouveau volume contemporain en fonction de la capacité de personnes autorisées à l'étage et ce sur base d'un nouvel avis du SIAMU ;
- modifier la structure de la pergola du rez-de-chaussée en une structure légère et ouverte, conforme en tous points au permis délivré en 2016 ;
- dessiner la grille d'entrée de l'établissement sur les plans ;
- prévoir un local pour les déchets intégré au bâtiment ou directement accolé à celui-ci ;

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation (titre I, art. 3) et d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) pour la pergola du rez sont refusées. La dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme

en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art.11) pour l'élève PMR est octroyée moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis.