



Commune d'Auderghem

COMMISSION DE CONCERTATION DU jeudi 04 juin 2026

7^{ème} OBJET

Dossier 19347 – Demande de la SOCIETE DE PROMOTION IMMOBILIERE DURABLE ET ECOLOGIQUE pour construire un immeuble de quatre logements sis Chaussée de Wavre 1698

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation
 et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
 le long d'un liseré de noyau commercial
 le long d'un espace structurant
- DESCRIPTION :** **construire un immeuble de quatre logements**
- MOTIFS :**
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
 - 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)
 - Dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (Epaisseur des murs pignons)
- ENQUETE :** Du **04/05/2026** au **18/05/2026**, 2 lettres de remarques nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :
- L'atteinte à l'intimité due aux vues directes depuis les terrasses vers la maison n°1696 et le jardin.
 - Les nuisances sonores possibles liées à l'absence apparente d'isolation acoustique suffisante.
 - L'impact visuel et lumineux lié à une toiture plus haute (± 2 m), risquant de réduire l'ensoleillement et accentuer la sensation d'enclavement.
 - Des inquiétudes sur l'impact du projet (hauteur, profondeur) dans l'intérieur de l'îlot, ainsi que la diminution de l'ensoleillement, surtout l'après-midi et en soirée pour les propriétés voisines.
 - L'accumulation de nuisances avec un chantier déjà en cours à proximité ("Côté Colline").
- AUDITION :** / Report

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 d'habitation, le long d'un espace structurant, d'un liseré de noyau commercial, et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

(ZICHEE) 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 de construire un immeuble de quatre logements, après démolition d'un volume secondaire implanté en intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition d'un bâtiment arrière d'environ 40 m² ;
- la construction d'un immeuble de 4 logements avec espaces communs et extérieurs ;

Considérant que la situation existante de droit correspond à un terrain comprenant un atelier en fond de parcelle, présentant une occupation peu qualitative de l'intérieur d'îlot et une faible valorisation du potentiel urbanistique du site ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 04/05/2026 au 18/05/2026 et que deux lettres de remarques ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces remarques portent principalement sur :

- *l'atteinte à l'intimité due aux vues directes depuis les terrasses vers la maison n°1696 et le jardin.*
- *les nuisances sonores possibles liées à l'absence apparente d'isolation acoustique suffisante.*
- *l'impact visuel et lumineux lié à une toiture plus haute (±2 m), risquant de réduire l'ensoleillement et accentuer la sensation d'enclavement.*
- *des inquiétudes sur l'impact du projet (hauteur, profondeur) dans l'intérieur de l'îlot, ainsi que la diminution de l'ensoleillement, surtout l'après-midi et en soirée pour les propriétés voisines.*
- *l'accumulation de nuisances avec un chantier déjà en cours à proximité ("Côté Colline").*

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour modification des caractéristiques urbanistiques, en application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS et pour actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots en application de la prescription générale 0.6. du PRAS ;

Considérant qu'il s'agit de démolir un atelier existant en intérieur d'îlot, peu qualitatif, et de recomposer un front bâti cohérent par la construction d'un immeuble de logements à ossature bois ; Considérant que le projet s'inscrit dans un contexte urbain majoritairement résidentiel, caractérisé par des immeubles de gabarit SS+R+2+T ; qu'il tend à respecter les lignes directrices du tissu bâtis existants par son gabarit de type SS+R+3+T ;

Considérant que le projet vise à répondre à la demande croissante de logements de qualité à Bruxelles, dans une optique de durabilité environnementale et de densification mesurée ;

Considérant que le projet comprend quatre logements répartis comme suit :

- au rez-de-chaussée : un appartement d'une chambre avec jardin privatif ;
- au 1er étage : un appartement de deux chambres ;
- au 2ème étage : un appartement d'une chambre ;
- aux 3ème et 4ème niveau : un studio duplex ;

Considérant que cette diversité typologique permet une mixité d'occupation adaptée au quartier ;

Considérant que tous les logements disposent d'un espace extérieur privatif, participant au confort d'usage et à la qualité d'habitation ;

Considérant que l'emprise au sol (55 %) reste mesurée au regard du contexte bâti environnant et permet le maintien d'une proportion significative de surfaces non bâties ;

Considérant que le projet prévoit la réouverture et la végétalisation de l'intérieur d'îlot, notamment par la création d'un jardin, ce qui constitue une amélioration notable de la situation existante caractérisée par des surfaces imperméabilisées ;

Considérant que la fermeture de la dent creuse permet de recomposer la continuité du front bâti et de renforcer la lisibilité urbaine de la chaussée de Wavre ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du RRU en matière de local d'entretien (art.18 du titre II) et de stationnement (art.6 du titre VIII) ; qu'aucun emplacement de parcage pour voiture n'est prévu par le projet ;

Considérant que quasi aucun bâtiment de ce côté de la chaussée de Wavre ne dispose de garage donnant sur la chaussée ; que l'adjonction d'une porte de garage sur cette façade va rompre la continuité existante ;

Considérant que l'absence d'emplacements de stationnement automobile est compensée par la bonne desserte en transports en commun dans la zone, la localisation le long d'un axe structurant et notamment avec la proximité du site d'un parking public gratuit ;

Considérant d'autre part que le projet de construction voisin « coté colline » de l'autre côté de la rue prévoit plusieurs places de parking pouvant être mutualisées ;

Considérant que le projet s'inscrit dans une logique de mobilité durable motivé par les enjeux climatiques actuels ; qu'un local pour 8 vélos dont un vélo cargo, d'une superficie de 12 m² est prévu au rez-de-chaussée ;

Considérant que l'aménagement ne permet pas un usage fonctionnel et/ou pratique de ce local ; que son accessibilité et sa taille doivent être réévaluées en vue d'une meilleure praticité ;

Considérant que le projet prévoit un total de 5 chambres ; qu'il y a lieu de prévoir un vélo standard par chambre ainsi qu'un vélo cargo, vu l'absence de voiture ; qu'il y a lieu de se référer au vademecum vélo en Région de Bruxelles-Capitale pour son dimensionnement ;

Considérant que chaque logement dispose d'une cave au sous-sol, en plus du local privatif intégré dans le logement ; qu'un placard servant de local d'entretien est prévu au niveau du hall d'entrée ;

Considérant que les dérogations au RRU en matière de local d'entretien (art. 18 du titre II) et de stationnement (art. 6 du titre VIII) sont acceptables moyennant des adaptations ;

Considérant que le logement prévu au rez-de-chaussée, bien que situé en liseré de noyau commercial, est conforme au PRAS ; que le projet s'inscrit dans un tronçon à dominante résidentielle ; qu'il permet le maintien d'une cohérence avec le contexte immédiat ;

Considérant que plusieurs commerces sont à venir au rez-de-chaussée du projet en cours « côté colline » le long de la chaussée de Wavre ; que l'attrait commercial de cette rue est et sera préservé et maintenu ;

Considérant dès lors que l'absence de commerce au niveau du rez-de-chaussée de cet immeuble ne compromet pas la dynamique commerciale locale ;

Considérant que les logements projetés présentent des surfaces généreuses et conformes aux normes d'habitabilité du RRU ;

Considérant que le projet déroge toutefois aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture - hauteur (titre I, art. 6) en ce que les extensions prévues en façade arrière, terrasses comprises dépassent les voisins mitoyens ;

Considérant que les coupes intègrent un mix des profils des murs mitoyens, et des constructions mitoyennes ; que le dessin des profils des bâtiments mitoyens doit être complété ;

Considérant que les extensions au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage dépassent de plus de 3 m en profondeur les constructions mitoyennes ;

Considérant que réduire ces extensions reviendrait à réduire sensiblement la qualité des logements proposés, d'autant plus que celles-ci sont très peu génératrices de nuisance pour le voisinage ;

Considérant que la profondeur de la construction est inférieure au $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;

Considérant que le projet ne prévoit pas de rabaissement des murs mitoyens existants en fond de parcelle, vestiges des démolitions ;

Considérant que l'immeuble voisin mitoyen de droite dispose d'une construction en fond de parcelle ; que l'immeuble de gauche présente une hauteur importante au fond du jardin ; qu'au-delà de leur caractère mitoyen, ces murs assurent également une fonction de soutènement ; que les voisins concernés ont d'ailleurs marqué leur accord en commission quant à leur maintien ;

Considérant que les volumes arrière s'inscrivent dans la profondeur de la construction voisine la plus profonde (n°1696) ; que le dépassement suggéré reste limité et cohérent ; que la volumétrie générale s'intègre dans les gabarits environnants ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, aucune rehausse des murs mitoyens n'est prévue ; qu'au 1^{er} étage, le mur avec le voisin côté droit est rehaussé de 1,25 m sur une profondeur de 4,77 m ;

Considérant que le bâtiment utilise une structure en bois ; que les hauteurs sous plafond des pièces se rapprochent du minimum admissible fixé par le RRU, à savoir 2,50 m ; que la zone non accessible de la toiture plate est aménagée en toiture verte extensive ;

Considérant qu'au vu du système constructif, de la réglementation et des aménagements prévus, cette extension n'est pas abusive et qu'une réduction de sa hauteur contreviendrait au Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'une terrasse d'une profondeur de 2,95 m, implantée à 1,90 m des différentes limites mitoyennes, y est aménagée pour le confort du logement une chambre situé au 2^e étage ;

Considérant que cette terrasse a une superficie de 8 m² ; que, malgré sa conformité au Code civil, elle est de nature à générer des vues vers les propriétés voisines, compte tenu de sa hauteur d'implantation et de sa taille ; qu'il en est de même pour la terrasse attenante au studio du 3^e étage ;

Considérant qu'au 2^e étage, la terrasse se situe à 2,35 m au-dessus de celle du voisin situé du côté droit (n° 1700) ; que, par rapport au voisin du côté gauche, elle est moins intrusive en ce que le mur mitoyen présente une hauteur d'environ 1 m par rapport au plancher de la terrasse, en plus du recul de 1,90 m prévu ;

Considérant que cette terrasse est également en dérogation au RRU en matière de profondeur (art. 4, titre I) et de hauteur (art. 6, titre I) ;

Considérant qu'il y a lieu de limiter les nuisances à l'intérieur de l'îlot, notamment vis-à-vis du voisin n° 1700 ; qu'une réduction de la profondeur de cette terrasse de 90 cm permet d'atténuer considérablement ces nuisances, tout en conservant une taille raisonnable pour un appartement une chambre dans cet îlot ;

Considérant qu'au 3e étage, le balcon doit être reporté en façade avant ; que cela permettra d'éviter non seulement des vues vers les propriétés voisines, encore plus accentuées au vu de sa hauteur, mais également des vues plongeantes sur la terrasse privative du logement situé en dessous ;

Considérant qu'en façade avant, cet espace extérieur doit être intégré dans le volume principal ; que le volume arrière peut être adapté de manière à intégrer le plancher du balcon initialement prévu, ce qui permettrait de récupérer les mètres carrés dédiés à la terrasse à l'avant ;

Considérant dès lors qu'en façade arrière, seule la terrasse prévue au 2e étage sera maintenue ;

Considérant qu'au niveau +3, la façade arrière dépasse de 75 cm celle du n° 1696, sans excéder celle du n° 1700 ; que le projet prévoit une rehausse sous rive du mur mitoyen de gauche de 1,67 m sur cette profondeur de 75 cm afin de permettre la réalisation de l'extension dédiée à la salle de bain ;

Considérant qu'au vu du plan, une isolation de cette portion du mur par l'extérieur est prévue ;

Considérant que, si les permis d'urbanisme sont délivrés sous réserve des droits des tiers, il revient à l'autorité délivrante de veiller à ne pas manifestement grever les droits des voisins ;

Considérant qu'il convient de fournir l'accord écrit du voisin sur le projet, enregistré auprès du Bureau de la sécurité juridique, avant tout octroi de permis pour ces travaux ;

Considérant qu'en cas d'absence d'accord des voisins concernés, il conviendra de supprimer des plans les actes et travaux prévus en surplomb des propriétés voisines et de prévoir un mur conforme à l'article 7 du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que l'administration enjoint en outre au demandeur de faire acter cet accord dans une servitude établie en bonne et due forme afin de garantir la pérennité des travaux réalisés ;

Considérant que le projet présente un gabarit globalement cohérent avec le bâti voisin, notamment par l'alignement de la hauteur de corniche sur celle du bâtiment le plus élevé ;

Considérant que l'implantation respecte les alignements existants et assure une insertion harmonieuse dans le front de rue ;

Considérant que les rehausses mitoyennes sont limitées et techniquement justifiées, sans impact disproportionné pour les propriétés voisines ;

Considérant que les terrasses respectent les dispositions du Code civil en matière de vues et de distances, nonobstant les adaptations ;

Considérant que les différences de niveaux entre jardins limitent les impacts directs en termes de vis-à-vis ;

Considérant que les incidences sur l'ensoleillement restent contenues et compatibles avec le contexte urbain dense, et n'excèdent pas les charges normales du voisinage ;

Considérant que la dérogation à l'article 7 du règlement communal sur les bâtisses, en ce qui concerne le mur mitoyen, n'est pas acceptable, tandis que celles aux prescriptions du Règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont acceptables moyennant certaines adaptations ;

Considérant que le dossier a également 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 projet se veut durable tant au niveau du système constructif (ossature bois) que des matériaux de parement (aluminium thermolaqué gris anthracite, garde-corps vitrés avec montants en aluminium) ; que la composition des façades respecte les proportions, rythmes et alignements du cadre bâti environnant ;

Considérant toutefois que l'usage d'un bardage bois au niveau du bow-window en façade avant pose question en ce qu'il est très peu intégré et que son usure dans le temps ne fera qu'accroître cette problématique ;

Considérant que quasi toutes les constructions voisines sont revêtues de briques ; qu'il y a lieu d'opter pour un revêtement de façade davantage en harmonie avec le bâti environnant, tant au niveau de la tonalité que de la matérialité ;

Considérant, d'autre part, qu'il y a lieu de légèrer la porte d'entrée et de revoir la nomenclature du soubassement ; que la pierre bleue est à privilégier en ce qu'elle permet de protéger le bas de

façade; que pour un rendu plus homogène, ce revêtement doit s'étendre sur toute la largeur du soubassement ;

Considérant que les lucarnes et éléments de toiture s'intègrent de manière mesurée dans la volumétrie globale ;

Considérant que la prolongation des gouttières de la toiture inclinée, de part et d'autre, sur la façade de la lucarne filante en façade avant nuit à la cohérence visuelle et à l'esthétique de la façade ; qu'il est dès lors préférable de supprimer ces débords ;

Considérant que la couverture de toiture est prévue en tuiles de ton anthracite ; qu'il y a lieu de privilégier une tonalité claire afin de renforcer la qualité durable du projet ; que cela participe à la lutte contre les îlots de chaleur tout en s'inscrivant dans les tonalités de toiture existantes du cadre urbain ;

Considérant que le projet améliore significativement la qualité du cadre bâti, notamment par la suppression d'un volume vétuste et la réalisation d'un immeuble performant ;

Considérant que le projet contribue à la transition énergétique, notamment via une construction performante et durable ; que le recours à une structure en bois s'inscrit dans une démarche écologique et innovante, compatible avec les enjeux actuels de développement urbain ;

Considérant que des précautions devront être apportées au niveau des murs mitoyens, compte tenu du système constructif, afin de garantir la stabilité et le confort acoustique ;

Considérant, de manière générale, que le projet améliore la situation existante, valorise la parcelle, s'intègre qualitativement dans son environnement et renforce l'offre de logements durables et adaptés au contexte urbain ;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU référencé C.1992.1893/4 du 24/04/2026, auquel il est obligatoire de se conformer ;

Considérant que deux citernes d'eau sont prévues sous la terrasse du rez-de-chaussée ; que la question des pompes à chaleur a été abordée en commission de concertation, mais que cet équipement ne figure pas sur les plans ;

Considérant qu'une demande de permis devra être introduite le moment venu si l'installation ne répond pas aux conditions de l'article 33/2, 3°, de l'arrêté de minime importance (Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008).

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Proposer, en façade avant, un matériau de parement plus harmonieux avec le bâti environnant, tant au niveau de la tonalité que de la matérialité ;
- Prévoir, en toiture, des tuiles de teinte rouge/orange ;
- Supprimer les prolongements des gouttières devant la lucarne en façade avant ;
- Prévoir un local vélos pouvant accueillir efficacement 6 vélos, dont un vélo cargo (cf. Vademecum Vélo) ;
- Reporter la terrasse prévue au 3^e étage (façade arrière) en façade avant et, le cas échéant, intégrer la toiture plate dans le logement, en veillant à limiter les vues vers le voisin de gauche;
- Réduire la profondeur de la terrasse prévue au 2^e étage de 95 cm ;
- Maintenir le revêtement en pierre bleue au niveau du soubassement et le prolonger jusqu'à la limite mitoyenne avec le n° 1696 ;
- Légender la porte d'entrée et corriger la numérotation du soubassement ;
- Fournir l'accord écrit du voisin n° 1696 pour la servitude de surplomb liée à l'isolation par l'extérieur d'une portion du mur de 75 cm en façade arrière (2^e étage), enregistré auprès du Bureau de la sécurité juridique, ou, à défaut, supprimer des plans les actes et travaux prévus en surplomb de la propriété voisine ;
- Revoir l'épaisseur des murs afin d'assurer une isolation acoustique conforme ;
- Compléter la représentation des profils des maisons mitoyennes sur les plans de coupe ;
- Clarifier l'usage de l'espace au-dessus du studio (bureau ou grenier) sur l'ensemble des plans ;