

# Complément au rapport d'incidences

(17 novembre 2025)

## 1. Préambule

En application de l'article 177/1 du CoBAT, le demandeur a, en date du 25 juin 2025, notifié son intention de déposer des plans modifiés afin de se conformer aux conditions émises par la Commission de concertation, laquelle avait rendu un avis favorable conditionnel sur le projet lors de sa séance du 19 mai 2025.

La présente note a pour objet d'examiner les modifications apportées à la demande de permis d'urbanisme initiale déposée le 4 mars 2025 (réf. : 01/PFD/1975944) et d'en relever les potentielles incidences en résultant. En ce sens le présent document constitue un complément au rapport d'incidences daté du 24 février 2025 (ref. : 60737808) et accompagne la présente demande de permis modificatif.

## 2. Description de l'évolution du projet

Le Tableau 1 ci-dessous reprend les réponses apportées aux conditions émises de la commission de concertation du 19 mai 2025. Un extrait de la note explicative est repris ci-après :

**Tableau 1. Evolution du projet à la suite des conditions émises par la commission de concertation**

Conditions de la commission de concertation	Réponses apportées au projet
1. Améliorer la mixité des fonctions au rez-de-chaussée ;	1. L'immeuble avant offre un commerce à l'angle de la rue des Trèfles et de la voirie latérale. Le long de la voirie latérale, le bâtiment avant abrite 2 locaux pour profession libérale.
2. Limiter la largeur du bâtiment 1 à 10m83 ;	2. La largeur du bâtiment avant est de 10m80 sur toute sa longueur, à l'exception d'une partie du sous-sol qui nécessitait un élargissement pour permettre l'accès aux emplacements de parking (11m63)
3. Conserver un gabarit de R+2 sur une profondeur de 27m pour le bâtiment 1 ;	3. Le bâtiment avant offre un gabarit R+2 sur une longueur de 27m00 depuis la rue des Trèfles
4. Enlever l'étage en toiture (R+5) du bâtiment 2 ;	4. Le bâtiment arrière offre un gabarit de R+4
5. Intégrer les installations techniques dans la hauteur des bâtiments 1 et 2 ;	5. Les acrotères ont été remontées au droit des installations techniques
6. Prévoir un calepinage pour les façades afin de renforcer leur caractère ;	6. Les façades présentent un jeu de calepinage des briques (voir plan détails de façades)
7. Activer plus les rez-de-chaussée ;	7. Voir point 1 Mixité des fonctions au rez de chaussée
8. Améliorer la qualité des logements côté chemin privé;	8. Les 2 logements situés au rez-de chaussée de l'immeuble avant ont leurs pièces de vie située sur la façade arrière ou latérale, et présentent un local pour profession libérale le long de la voirie.
9. Intégrer le réaménagement de la voirie (chemin privé) dans la demande de permis actuelle ;	9. Un réaménagement de la voirie sur le 1er tronçon situé devant l'immeuble avant a été prévu afin d'intégrer les accès au bâtiment avant et au bâtiment de citydev lui faisant face.
10. Fournir le plan d'alignement ;	10. Le plan d'alignement est transmis et repris dans le plan d'implantation
11. Placer une toiture végétale semi intensive (entre 10 et 30 cm de substrat) ou une toiture extensive avec alvéoles de stockage d'eau pluviale afin de maximiser la gestion de l'eau à la parcelle	11. Pour maximiser la gestion de l'eau sur la parcelle, les toitures plates des 2 bâtiments sont couvertes d'une toiture extensive avec alvéoles de stockage d'eau, avec une épaisseur de substrat

**Conditions de la commission de concertation**
**Réponses apportées au projet**

	<p>- Soit &lt;10cm : pour alimenter les citernes d'eau de pluie</p> <p>- Soit &gt;10cm : pour stocker et alimenter les plantations en eau et temporiser l'évacuation du trop-plein d'eau éventuel vers les noues</p>
12. Envisager l'intégration au bâti d'autres dispositifs favorables au développement de la nature tels que des nichoirs et/ou gîtes favorables à des espèces protégées, des plantes grimpantes, etc avec l'accompagnement d'un-e expert-e en biodiversité ou écologue si nécessaire ;	12. Des nichoirs seront placés dans le jardin communs pour favoriser le développement de la nature
13. Replanter un arbre de même essence ou de même grandeur que celui abattu.	13. Un bouleau sera replanté dans le jardin communs en remplacement de celui qui sera abattu.
14. Les nouvelles plantations devront être conformes à la liste des espèces locales et non envahissantes dressées par Bruxelles Environnement, tant pour les végétations arborées qu'arbustives et herbacées ;	14. Les nouvelles plantations seront choisies parmi la liste des espèces locales et non envahissantes dressées par Bruxelles Environnement, tant pour les végétations arborées qu'arbustives et herbacées.
15. Ne pas réaliser les abattages d'arbres durant la période de nidification de la faune arboricole, à savoir du 1er avril au 15 août. En cas de découverte fortuite d'animaux protégés, ces derniers doivent être déposés dans un centre reconnu ;	15. L'abattage du bouleau sera planifié en dehors de la période de nidation.
16. Maintenir du bois mort des arbres abattus sur le site (debout en totem et/ou au sol) pour développer les zones d'habitat pour toute une diversité d'espèces ;	16. Du bois mort sera maintenu sur le site
17. Protéger les systèmes racinaires des végétaux existants lors des travaux de revêtement et de fondation ;	17. Les systèmes racinaires des végétaux existants seront protégés lors des travaux ;
18. Mettre en place de petits aménagements en faveur de la faune et de la flore (zones refuges, nichoirs, ouverture entre parcelle, etc.)	18. Des zones de refuges et des nichoirs et des ouvertures entre parcelles seront mise en place pour protéger la faune et la flore ;
19. Adapter les barrières et clôtures éventuelles pour permettre le passage de la petite faune en, prévoyant des ouvertures de 20cm tous les 5 à 10 mètres	19. Les clôtures délimitant le pourtour des jardins seront équipées d'ouverture de 20*20cm tous les 5 à 10mètres ;
20. Respecter les exigences de confort acoustiques classe B de la norme NBN S 01-400-1 relative aux critères acoustiques pour les immeubles d'habitation, en particulier pour l'isolation aux bruits des transport multi-exposition;	20. Les exigences de la norme de confort acoustiques classe B de la norme NBN S 01-400-1 relative aux critères acoustiques pour les immeubles d'habitation, en particulier pour l'isolation aux bruits des transport multi-exposition seront respectées.
21. Placer des arceaux vélos de section carrée/rectangulaire plein, respectant les recommandations du Vadémécum vélo n.7 et ajouter une barre latérale à 30 cm de hauteur pour les arceaux situés aux extrémités d'une série, permettant de garantir la détection à la canne pour les personnes malvoyantes ;	21. Les locaux vélos seront équipés d'arceaux pour vélos de section carrée ou rectangulaire plein, respectant les recommandations du Vadémécum vélo n.7 et une barre latérale à 30 cm de hauteur sera ajoutée pour les arceaux situés aux extrémités d'une série, permettant de garantir la détection à la canne pour les personnes malvoyantes ;

Source: Note explicative

Certains des changements mentionnés précédemment sont détaillés ci-après :

- Ajout d'une partie de la parcelle voisine (E234P) : intégration de 11,55 m<sup>2</sup> pour couvrir le chemin privé (voir point 9 ci-dessus) dans la demande de permis d'urbanisme. Cet ajout entraîne l'abattage de six arbres (trois frênes et trois poiriers), déjà prévu dans la demande initiale de permis de voirie ;
- Intégration du permis voirie dans la présente demande de permis d'urbanisme ;
- Réduction du nombre de logements : le projet passe de 44 à 41 unités, avec 18 logements dans le bâtiment 1 et 23 dans le bâtiment 2. La typologie des logements a également été revue (voir note explicative pour le détail) ;
- Diminution du gabarit du bâtiment 2 : suppression du R+5 (penthouse et terrasse), remplacé par un R+4. Le bâtiment 1 voit son R+2 prolongé en longueur, en lieu et place du R+3 initialement prévu ;

- Ajout de deux locaux pour professions libérales (28,6 m<sup>2</sup> et 30,95 m<sup>2</sup>) au rez-de-chaussée du bâtiment 1, attenants aux deux logements du rez et disposant d'un accès indépendant via le chemin privé longeant la façade ;
- Création de locaux poubelles ventilées au sein de chaque bâtiment. Le local poubelle de 14,26 m<sup>2</sup> du bâtiment 1 est situé au rez-de-chaussée et accessible directement depuis le chemin privé tandis que celui de 19,09 m<sup>2</sup> du bâtiment 2 est située au sous-sol ;
- Les locaux vélos sont maintenant équipés d'arceaux de section carré ou rectangulaire. Un des deux locaux vélos du rez-de-chaussée se trouvent maintenant au sous-sol (6 emplacements) dans le local poussette.
- Intégration des installations techniques (PAC, PV, etc..) en toiture via le rehaussement des acrotères.
- Abattage d'un arbre (Bouleau) situé derrière le Saule Pleureur. Un arbre similaire (Bouleau) sera planté afin de compenser cette perte.

Le Tableau 2 ci-dessous reprend les chiffres clés du projet initial et du projet modifié.

**Tableau 2. Comparatif des chiffres-clés entre le projet initial et le projet modifié**

Critère	Projet initial	Projet modifié
Superficie de plancher de tous les niveaux hors-sol	4569,5 m <sup>2</sup>	4113 m <sup>2</sup>
Rapport plancher hors-sol/superficie de terrain	1,95	1,74
Volume total de la construction hors-sol	14045 m <sup>3</sup>	12655 m <sup>3</sup>
Emprise de la construction	1016 m <sup>2</sup>	983 m <sup>2</sup>
Taux d'emprise	0,43	0,42
Superficie de terrain	2349 m <sup>2</sup>	2360 m <sup>2</sup>
Superficie imperméable	1172 m <sup>2</sup>	1170 m <sup>2</sup>
Taux d'imperméabilisation	0,50	0,50
Superficie de toiture verte ou verdurisée/végétalisée	500 m <sup>2</sup>	610 m <sup>2</sup>
Citerne d'eau de pluie	12,5 m <sup>3</sup> (5 m <sup>3</sup> + 7.5m <sup>3</sup> )	12,5 m <sup>3</sup> (5 m <sup>3</sup> + 7.5m <sup>3</sup> )
Bassin de rétention/Noue d'infiltration	Toiture stockante 38,5 m <sup>3</sup>	Toiture stockante 36,5 m <sup>3</sup>
	Noue infiltration : 24,5 m <sup>3</sup>	Noue infiltration : 24,5 m <sup>3</sup>
	<b>Total : 63 m<sup>3</sup></b>	<b>Total : 61 m<sup>3</sup></b>
Surface commerciale brute	68,3 m <sup>2</sup>	67,8 m <sup>2</sup>
Surface de profession libérale	0	59,55
Superficie de plancher Logement	4498,9 m <sup>2</sup>	3985,2 m <sup>2</sup>
Nombre total de logements	44	41
Densité de logements par hectare	187,3	174,54
Superficie de terrain par logement	53,4 m <sup>2</sup>	57,29 m <sup>2</sup>

Source: Annexe 1 du PU

### 3. Analyses des incidences différentielles

Le Tableau 3 ci-après reprend les incidences différentielles par domaine de l'environnement, c'est-à-dire entre le projet initial et le projet modifié.

**Tableau 3. Incidences différentielles entre le projet initial et le projet modifié**

Domaine	Incidences différentielles
Urbanisme, paysage et patrimoine	L'étage R+5 (penthouse et terrasse) du bâtiment 2 a été supprimé. Le R+2 du bâtiment 1 est prolongé, remplaçant la gradation initialement prévue par un R+3. Les acrotères des bâtiments ont été rehaussées afin de dissimuler les installations techniques en toiture. La façade a également été légèrement retravaillée, notamment au rez-de-chaussée, avec un jeu de briques. Ces ajustements contribuent à améliorer sensiblement la perception du projet et son intégration dans le bâti environnant.
Sol, sous-sol et eaux souterraines	Aucune incidence n'est attendue
Gestion des eaux	Une diminution sensible des rejets d'eaux usées est attendue. Concernant la gestion des eaux pluviales, le dispositif prévu dans le projet initial reste inchangé. À noter, l'augmentation de la surface des toitures végétalisées et de l'épaisseur du substrat sur certaines toitures végétalisées. Aucune incidence particulière n'est anticipée.
Faune et la flore	Les modifications apportées au projet contribuent globalement à une amélioration de la situation. L'abattage des six arbres doit être relativisé, puisque c'était déjà prévu dans la demande initiale du permis de voirie.
Être humain	L'intégration d'activités de professions libérales au projet contribue à renforcer la présence et le contrôle social durant la journée.
Microclimat	Les changements apportés au projet n'engendrent aucune incidence sur le bâti environnant. De manière générale, une amélioration sensible est observée (ombre plus courte dû à la diminution de gabarit du bâtiment 2 principalement).
Gestion des déchets	Les locaux poubelles sont dimensionnés de manière adéquate pour répondre aux besoins. Selon le guide « Bâtiment durable » de Bruxelles-Environnement, les surfaces minimales requises sont de 12 m <sup>2</sup> pour le bâtiment 1 et de 13 m <sup>2</sup> pour le bâtiment 2. Un nombre suffisant de conteneur poubelle sont prévus (PMC, déchets résiduels, carton et déchet alimentaires). L'intégration de locaux poubelles ventilées au sein des bâtiments n'entraîne aucune incidence particulière.
Environnement sonore et vibratoire	Aucune incidence significative n'est constatée. Toutefois, un mur antibruit a été ajouté dans le prolongement de la cage d'ascenseur du bâtiment 1 (R+2) afin de réduire les nuisances sonores pour certaines des terrasses des logements du projet.
Energie	Aucune incidence particulière n'est attendue.
Qualité de l'air	Aucune incidence particulière n'est attendue.
Mobilité	La réduction du nombre de logements, tout en maintenant le même nombre de places de parking en sous-sol, permet d'améliorer sensiblement le ratio de stationnement par logement, passant de 0,64 à 0,68. En matière de circulation, en lien avec la réduction du nombre de logements, le nombre de déplacement attendu est sensiblement moindre. Concernant la fonction de profession libérale, à l'instar des surfaces commerciales, aucune incidence significative en matière de circulation ou de stationnement n'est attendue. Cela s'explique par les surfaces projetées (hypothèse d'un employé pour 30 m <sup>2</sup> , soit un maximum de deux personnes) et par le rayonnement essentiellement local de ces activités. Les locaux vélos restent correctement dimensionnés, facilement accessibles et suffisants en nombre. Globalement, les modifications apportées n'entraînent donc pas d'incidences particulières.
Domaine socio-économique	L'ajout de la fonction de profession libérale au projet améliore sa mixité et est de nature à générer des retombées positives pour le tissu socio-économique du quartier.

En conclusion, le projet modifié satisfait aux conditions imposées par la commission de concertation, sans générer d'incidences environnementales significatives. L'auteur de l'étude considère que ces modifications ne modifient pas substantiellement les conclusions du rapport d'incidences initial. Le différentiel observé entre la version initiale et la version modifiée est limité et ne justifie pas une révision complète du rapport. Celui-ci demeure donc pertinent pour évaluer les incidences du projet.