Construction d'immeuble à quatre appartements
avec démolition préalable
Situation : 1698, Chaussée de Wavre à B – 1160 Auderghem





NOTE EXPLICATIVE COMPLEMENTAIRE

Adaptations apportées au projet à la suite de l'avis de la Commission de Concertation et de la réunion de mise au point du 31 juillet 2026

Le projet a été adapté afin d'intégrer les conditions formulées dans l'avis de la Commission de Concertation ainsi que les remarques complémentaires émises lors de la réunion de présentation du projet du 31 juillet 2026.

Les modifications apportées visent notamment à renforcer l'intégration architecturale du projet dans son contexte bâti, à préciser certains choix constructifs et à améliorer la lisibilité des documents graphiques.

1. Conditions formulées dans l'avis de la Commission de Concertation

1.1. Matériau et teinte de la façade avant

Condition :
« Proposer en façade avant un matériau de parement plus harmonieux avec le bâti environnant… »

Adaptation du projet :
Le traitement de la façade avant a été revu. L'enduit blanc initialement envisagé est remplacé par un **enduit minéral de teinte « Pierre de France »**.

Cette tonalité, plus chaude et plus minérale, présente une meilleure cohérence avec les teintes dominantes des façades voisines et contribue ainsi à une intégration plus harmonieuse du projet dans la séquence bâtie existante.

La légende des matériaux ainsi que les vues 3D ont été adaptées en conséquence.

1.2. Teinte de la couverture

Condition :
« Prévoir en toiture des tuiles de teinte rouge/orange. »

Adaptation du projet :
La teinte de la couverture a été modifiée afin de prévoir des **tuiles de tonalité rouge/orange**, conformément à la demande formulée.

Ce choix permet également de rapprocher l'expression de la toiture de celle des couvertures traditionnelles présentes dans l'environnement bâti.

1.3. Gouttières au droit de la lucarne

Condition :
« Supprimer les prolongations des gouttières devant la lucarne. »

Adaptation du projet :
Les prolongations de gouttières situées devant la lucarne ont été supprimées.

Cette modification permet de dégager la composition de la lucarne et d'améliorer la lisibilité architecturale du versant de toiture.

1.4. Local destiné au stationnement des vélos

Condition :
« Prévoir un local vélos pouvant accueillir efficacement 6 vélos dont un vélo cargo. »

Adaptation du projet :
Le local vélos a été **agrandi pour atteindre une superficie totale de 17,00 m²**.

L'augmentation de sa surface permet d'améliorer les conditions de rangement et de manœuvre et de garantir une utilisation fonctionnelle du local pour **six vélos, dont un vélo cargo**, conformément à la demande.

1.5. Espace extérieur du studio au 3e étage

Condition :
« Reporter la terrasse prévue au 3e étage (façade arrière) en façade avant… »

Adaptation du projet :
La terrasse initialement prévue en façade arrière a été supprimée. Un **espace extérieur de type balcon/terrasse, intégré dans le volume de la toiture**, est désormais aménagé en façade avant au bénéfice du studio.

Cette disposition répond à la demande de la Commission tout en maintenant une lecture cohérente du volume de toiture.

1.6. Profondeur de la terrasse du 2e étage

Condition :
« Réduire la profondeur de la terrasse prévue au 2e étage de 95 cm… »

Adaptation du projet :
La profondeur de la terrasse a été réduite de manière à **ne pas dépasser 2,00 m**.

Cette réduction limite sa projection vers l'intérieur d'îlot et contribue à diminuer l'impact de la terrasse sur les propriétés voisines, notamment en matière de vues et de perception du volume construit.

1.7. Traitement du soubassement

Condition :
« Maintenir le revêtement en pierre bleue au niveau du soubassement et le prolonger jusqu'à la limite mitoyenne… »

Adaptation du projet :
Le soubassement de la façade avant est maintenu en **pierre bleue finition adoucie** et prolongé jusqu'à la limite mitoyenne.

Ce traitement assure la continuité du socle de la façade et renforce la cohérence de sa composition architecturale.

1.8. Légendes et numérotation de la façade avant

Condition :
« Légender la porte d'entrée et corriger la numérotation… »

Adaptation du projet :
Les légendes ainsi que la numérotation des matériaux figurant sur l'élévation de la façade avant ont été corrigées et complétées.

1.9. Servitude de surplomb

Condition :
« Fournir l'accord écrit du voisin pour la servitude de surplomb… »

Adaptation du projet :
La solution constructive a été revue de manière à **éviter tout surplomb de la propriété voisine**.

Le mur mitoyen sera rehaussé dans le respect des dispositions applicables du Code civil, de sorte que l'isolation et les ouvrages projetés restent dans les limites autorisées.

Dès lors, la demande relative à la production d'un accord écrit du voisin pour une servitude de surplomb devient **sans objet**.

1.10. Isolation acoustique des murs mitoyens

Condition :
« Revoir l'épaisseur des murs afin d'assurer une isolation acoustique… »

Adaptation du projet :
La composition des parois mitoyennes tient compte de la nécessité d'assurer un niveau d'isolation acoustique approprié.

Le projet prévoit à cet effet la mise en œuvre d'une **isolation acoustique en panneaux de fibres de bois minéralisées contre les murs mitoyens**, intégrée à la composition des parois.

Cette disposition vise à améliorer les performances acoustiques entre le projet et les constructions contiguës.

1.11. Affectation de l'espace situé au-dessus du studio

Condition :
« Clarifier l'usage de l'espace au-dessus du studio… »

Adaptation du projet :
L'espace situé sous la toiture et au-dessus du studio est affecté à un **grenier attenant au studio**.

Cette affectation est désormais clairement renseignée sur les documents graphiques.

2. Remarques complémentaires formulées par Mme Teugmo Tchinda lors de la réunion du 31 juillet 2026

Présentation du projet adapté et dernière mise au point

2.1. Absence de teinte blanche en façade avant

Remarque :
« Pas de couleur blanche en façade avant… »

Précision apportée :
La façade avant ne prévoit plus d'enduit blanc. La légende des matériaux indique bien un **enduit minéral de teinte « Pierre de France »**.

2.2. Stabilité du mur mitoyen en fond de parcelle

Remarque :
« Il est vraisemblable que des raidisseurs seront nécessaires pour tenir le mur mitoyen en fond de parcelle, du côté du n° 1696 (M. Simon). Ces raidisseurs ou butons sont à renseigner aux plans. »

Adaptation du projet :
Des **butons de stabilisation** sont désormais représentés sur les plans à titre indicatif.

Leur principe, leur nombre, leur positionnement et leur dimensionnement définitifs seront toutefois déterminés sur la base d'une **étude de stabilité réalisée par un bureau d'études spécialisé**, préalablement à l'exécution des travaux concernés.

Cette représentation permet ainsi d'identifier dès le stade du permis le principe constructif envisagé, tout en réservant son dimensionnement définitif à l'ingénieur en stabilité.

2.3. Nature des garde-corps

Remarque :
« Préciser le type de garde-corps. »

Adaptation du projet :
Le projet prévoit désormais des **garde-corps métalliques à barreaudage vertical fin**, en remplacement des garde-corps vitrés initialement envisagés.

Ce choix permet d'obtenir une expression architecturale plus légère et plus pérenne. Il présente également l'avantage d'un entretien simplifié par rapport à une solution entièrement vitrée, tout en réduisant la présence de grandes surfaces vitrées exposées aux salissures et aux chocs.

Le dessin vertical et fin du barreaudage participe par ailleurs à la sobriété générale de la composition des façades.

2.4. Affectation du niveau sous toiture

Remarque :
« Préciser l'affectation du niveau sous toit. »

Précision apportée :
Le niveau situé sous toiture correspond à un **grenier attenant au studio**. Cette affectation est désormais explicitement indiquée sur les plans.

2.5. Accord du voisin relatif au surplomb

Remarque :
« L'accord écrit du voisin (sur isolation en surplomb de sa propriété) n'a effectivement plus lieu d'être. »

Le 11-08-2026