



1^{er} OBJET

Dossier 19354 – Demande de MAISIN Architects pour transformer et étendre un immeuble de bureau 3691m² en un immeuble de logements de 4186m² avec 30 unités et 40 emplacements couverts pour véhicules automobiles ; remise en pristin état deux villas de 317m² et 376m²; Abattre 2 arbres ; réaménager une zone verte, Drève de Willerieken 16 - 22

ZONE : Au PRAS : espaces structurants, zones de servitudes au pourtour des bois et forêts, zones vertes, zones d'habitation

DESCRIPTION : Transformer et étendre un immeuble de bureau 3691m² en un immeuble de logements de 4186m² avec 30 unités et 40 emplacements couverts pour véhicules automobiles ; remise en pristin état deux villas de 317m² et 376m²; Abattre 2 arbres ; réaménager une zone verte.

MOTIFS :

- Art. 175/15 et 175/20 du CoBAT - Projet soumis à rapport d'incidence et enquête publique de 30 jours (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m² / garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ... comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques) / Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur)
- application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés)
- application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- Dérogation aux art.7 (implantation - constructions isolées), 8 (hauteur - constructions isolées) et 11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU

ENQUETE : Du 13/03/2026 au 11/04/2026, 4 lettres de remarques nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :

- Le manque de place de stationnement en sous-sol et le risque de stationnement sauvage et d'accidents qui en découle
- Des imprécisions ou contradictions entre les documents de la demande sur les protections acoustiques envisagées et l'évacuation des eaux usées
- Les nuisances liées au chantier
- Des notes remarquant les différents points positifs du projet (en particulier l'affectation, la densité, la typologie et la mixité des

logements ainsi que l'intégration environnementale et paysagère du projet)

- Le lien écologique entre l'arrière du site et la forêt de Soignes et l'absence d'analyse suffisante dans le rapport d'incidence (faune/flore), d'évaluation appropriée des incidences Natura 2000 ou de descriptif des mesures d'entretien de la zone, ainsi que le projet de réaliser des aménagements dans cette zone plutôt que de la sanctuariser telle quelle
- Les nuisances générées par le projet sur la faune (grandes vitres dangereuses pour l'avifaune, terrasses, occupation en week-end et en soirée, pollution lumineuse et bruit, barrière générée par le mur acoustique) ainsi que l'absence d'analyse des nuisances cumulées par l'ensemble des projets situés en lisière de la forêt de Soignes
- L'éventuelle application du jugement « We Are Nature » au vu de la taille de la parcelle (+ de 0,5 ha) ; le fait que l'esprit du jugement en question est à tenir en compte pour ce projet au vu de l'imperméabilisation accrue du site

AUDITION : Néant (report)

Avis Commune :

Avis BUP-DU :

Avis BUP-DPC :

EXCUSE

Avis BRUXELLES ENVIRONNEMENT :

Avis favorable conditionnel majoritaire de BUP – DU et de la Commune.

Avis défavorable minoritaire de Bruxelles Environnement.

Avis favorable conditionnel majoritaire de BUP – DU et de la Commune :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone verte du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande vise à transformer et étendre un immeuble de bureau 3691m² en un immeuble de logements de 4186m² avec 30 unités et 40 emplacements couverts pour véhicules automobiles ; à remettre en pristin état deux villas de 317m² et 376m² ; à abattre 2 arbres et à réaménager une zone verte ;

Considérant que la demande est soumise à rapport d'incidence en vertu des rubriques suivantes de l'Annexe B du CoBAT :

- 20) Aménagement d'une propriété plantée de plus de 5 000 m²
- 26) Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc.) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques
- 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur

Considérant que la demande est soumise à l'avis des administrations ou instances suivantes :

- Le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) ;
- Le Bouwmeester – Maître architecte ;
- Sibelga
- Vivaqua
- Bruxelles Environnement

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 05/03/2026 ayant les références T.2021.0620/5;

Vu l'avis favorable conditionnel de Bruxelles Mobilité du 05/03/2026 ayant les références DGI_2026_PU_050 ;

Vu l'avis de SIBELGA du 05/03/24 ;

Vu l'avis du BMA se concluant comme suit :

« ...

Le projet a intégré la plupart des recommandations formulées lors des différentes réunions. La Forêt de Soignes, située juste à côté, constitue une véritable opportunité : elle mérite d'être pleinement valorisée par un aménagement paysager plus défini, plus qualitatif et adapté à ce contexte exceptionnel. En outre, une meilleure organisation des espaces, limitant les circulations internes excessives dans les logements, pourrait considérablement améliorer l'habitabilité du projet. L'expression architecturale ne témoignant pas d'une ambition particulièrement affirmée, il est d'autant plus important de veiller à une matérialité robuste et généreuse. »

Vu l'avis de la commune d'Overijse dont les points principaux sont traduits et résumés comme suit :

« ... Le projet n'a donc pas d'effets transfrontaliers significatifs en matière de mobilité. »

« ... La séparation effective et l'évacuation des eaux usées (DWA) et des eaux pluviales (RWA). Les éventuels raccordements au réseau d'égouttage de la commune d'Overijse. La conformité avec la réglementation flamande en matière de gestion de l'eau. »

Et qui est conclu comme suit : (traduction)

« En raison de ces incertitudes et de l'absence d'un plan d'égouttage univoque, aucun avis favorable ne peut être rendu et le raccordement à l'égout est refusé.

La demande de permis d'urbanisme ne fournit pas suffisamment de clarté quant à la manière dont l'égouttage du nouveau projet sera réalisé ni quant à sa conformité avec la réglementation flamande. L'impact du projet sur l'égouttage et la gestion de l'eau sur le territoire de la commune d'Overijse ne peut dès lors pas être évalué de manière correcte et univoque.

Le collège des bourgmestre et échevins refuse dès lors le raccordement à l'égout et introduit une réclamation contre la demande de permis d'urbanisme pour le projet situé Welriekendedreef 16-22 à Auderghem. »

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants:

- en application de la prescription générale du PRAS :
 - 0.3 Actes et travaux dans les zone d'Espaces Verts
 - 0.5. Construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3 000m²;
- en application de la prescription particulière en zone d'habitation au PRAS :
 - 2.5.2 Modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;
- en application de l'article 188/7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), concernant les dérogations visées à l'article 126§11 :
 - dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :
 - Art. 7 du Titre I : implantation d'un construction isolée ;
 - Art. 8 du Titre I : Hauteur d'une construction isolée;
 - Art. 11 du Titre I : zone de recul aménagée en jardinet ;
 - Dérogation aux règlements communaux d'urbanisme (RCU) :
 - Art. 3 du Titre II : Les zones de recul et des zones latérales non aedificandi.;
 - Art. 4 du Titre II : Clôtures et avant-corps.;
- en application de l'article 175/15 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), relatif à un projet soumis à un Rapport d'Incidences (RI) au vu l'Annexe B ;

Considérant que l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/03/26 au 11/04/2026 a donné lieu à 4 réactions, résumées comme suit :

- Le manque de place de stationnement en sous-sol et le risque de stationnement sauvage et d'accidents qui en découle ;
- Des imprécisions ou contradictions entre les documents de la demande sur les protections acoustiques envisagées et l'évacuation des eaux usées ;
- Les nuisances liées au chantier ;
- Des notes remarquant les différents points positifs du projet (en particulier l'affectation, la densité, la typologie et la mixité des logements ainsi que l'intégration environnementale et paysagère du projet)
- Le lien écologique entre l'arrière du site et la forêt de Soignes et l'absence d'analyse suffisante dans le rapport d'incidence (faune/flore), d'évaluation appropriée des incidences Natura 2000 ou de descriptif des mesures d'entretien de la zone, ainsi que le projet de réaliser des aménagements dans cette zone plutôt que de la sanctuariser telle quelle
- Les nuisances générées par le projet sur la faune (grandes vitres dangereuses pour l'avifaune, terrasses, occupation en week-end et en soirée, pollution lumineuse et bruit, barrière générée par le mur acoustique) ainsi que l'absence d'analyse des nuisances cumulées par l'ensemble des projets situés en lisière de la forêt de Soignes
- L'éventuelle application du jugement « We Are Nature » au vu de la taille de la parcelle (+ de 0,5 ha) ; le fait que l'esprit du jugement en question est à tenir en compte pour ce projet au vu de l'imperméabilisation accrue du site

Considérant que le projet peut être divisé en deux parties :

- la remise en pristin état des maisons unifamiliales des numéros 16 et 22 ;
- la rénovation lourde et le changement d'affectation du bâtiment de bureau du numéro 22 en immeuble de logements ainsi que l'aménagement d'un espace vert ;

En ce qui concerne la situation des maisons unifamiliales

Considérant que ces maisons sont situées en zone d'habitation ;

Maison n°22

Considérant que la rénovation du n°22 s'appuie sur les plans du dernier permis d'urbanisme obtenu en 1968, ainsi que sur des photographies de 2015, qui témoignent de l'état de la maison avec ses annexes et son garage ;

Considérant que les façades sont restaurées conformément à leur état d'origine, avec un cimentage blanc lisse à grosse granulométrie ; que les châssis en bois sont reproduits dans un ton gris avec petits-bois, tout comme l'auvent en façade avant, les éléments de ferronnerie, les descentes d'eau en zinc, et la couverture en tuiles anthracite et orangées ;

Considérant que le portail d'origine, qui se trouvait à front de rue et a été conservé, est remis en place ; que les petites annexes non conformes sont démolies afin de respecter les dispositions du dernier permis d'urbanisme ;

Considérant qu'à l'intérieur, les portes, vitrages et menuiseries encore en place sont conservés, tout comme la cage d'escalier d'époque en bois ; que l'état des planchers sera évalué au moment de la rénovation afin de déterminer s'ils peuvent être conservés ou nécessitent un remplacement ;

Maison n°16

Considérant que la maison a connu une dégradation progressive au cours de la dernière décennie, principalement en raison de son absence d'occupation et de l'absence d'entretien ;

Considérant qu'en 2025, les travaux en cours sur la E411 ont aggravé la situation (les forages dirigés réalisés devant le bâtiment ont engendré d'importantes fissures) ; que toutefois, après expertise menée en stabilité, il est confirmé que la structure reste parfaitement récupérable grâce à un système constructif solide (maçonnerie en briques appareillées et planchers porteurs en bois) ;

Considérant qu'il a été décidé d'entreprendre la restauration complète de la maison et du garage existant, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur ; que pour les châssis, ceux qui peuvent être conservés sont équipés de double vitrage tandis que les autres sont remplacés à l'identique ;

Considérant que la toiture actuelle est isolée par l'intérieur, avec ajout d'un pare-vapeur, et recouverte de nouvelles tuiles identiques aux existantes ; que les façades font l'objet d'un crépissage à l'identique, avec conservation des faux-joints en pierre ;

Considérant que l'ensemble des installations techniques (sanitaire, chauffage, électricité) est entièrement renouvelé ; que le réseau d'égouttage, actuellement en bon état, sera conservé, y compris la fosse septique et la citerne d'eau de pluie ;

Considérant qu'un mur acoustique et un merlon sont prévus afin d'atténuer les nuisances sonores en provenance de l'E411 ; considérant toutefois que ce mur est construit en partie sur la parcelle de la Région flamande ; qu'elle ne semble pas avoir été avertie de cette construction, aucune preuve d'envoi la concernant n'ayant été fournie ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de se coordonner avec la Région Flamande concernant cette construction sans laquelle le projet de conservation et rénovation de cette maison pourrait être remis en cause au vu des incidences de la route sur cette dernière ;

Considérant que ces deux maisons sont exclusivement prévues pour du résidentiel ;

Considérant que pour la maison du n°16, un questionnement reste en suspens quant à son affectation au vu des travaux environnants et de leurs impacts sur cette habitation ; qu'il conviendrait peut-être de réévaluer son affectation au vu de son environnement ;

Considérant qu'il a été annoncé en séance par le mandataire du projet que les deux maisons seraient résolées par l'intérieur ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de rendre à l'administration les plans correspondants représentant cette isolation par l'intérieur afin de correspondre au calcul PEB ;

Considérant que l'aménagement des abords pour les deux maisons est revu en corrélation avec le réaménagement global du site de l'immeuble au n°20 ;

Considérant qu'il y a lieu de diminuer au maximum les chemins imperméables ;

En ce qui concerne la transformation de l'immeuble n°20

Quant à la situation existante et aux démolitions :

Considérant que le terrain concerné par cette partie du projet est d'une superficie de 12 614 m² et que le bâtiment présente une superficie de plancher de 3 691 m² hors-sol (rapport P/S de 0,29) ;

Considérant que le projet propose une rénovation lourde du bâtiment ; que le projet privilégie cette démarche à une démolition-reconstruction ; que le projet prévoit de conserver :

- Toute la structure existante du bâtiment (béton armé et métallique) ;
- Les ascenseurs existants ;
- Certaines nouvelles techniques, notamment les groupes d'air-conditionné neufs ;
- Toutes les portes en bois intérieures récentes ;

En ce qui concerne l'affectation des bâtiments :

Considérant que le bâtiment existant comprend 3691 m² de bureaux hors sol ;

Considérant que le projet propose un agrandissement et un changement d'affectation pour un total de 4186m² ; que le projet propose dès lors, une augmentation de 495 m² de surface hors sol ;

Considérant que le projet est situé entre autres en zone d'habitation, que cette zone permet l'aménagement de logements ; que l'affectation proposée correspond donc à l'affectation principale de la zone ;

Considérant que le projet prévoit 30 logements ;

Considérant que le projet ne présente pas de mixité d'affectation mais une diversité dans la typologie des logements et un local polyvalent ;

Considérant que le projet ne présente pas une exploitation excessive de l'immeuble, les logements proposés étant plutôt de grande taille ;

Considérant qu'un besoin en logements mixtes pour faire face au défi démographique de la Région de Bruxelles-Capitale est indispensable, qu'une mixité équilibrée de logements répond au concept de bon aménagement des lieux ;

En ce qui concerne le volume et l'implantation des constructions :

Considérant que le projet totalise 4186 m² de superficie plancher hors sol en situation projetée, soit une augmentation de 495 m² par rapport à la situation existante et donc une légère densification du site, le rapport P/S passant de 0,29 en situation existante à 0,33 en situation projetée ;

Considérant que le projet présente des dérogations au RRU portant sur l'implantation des constructions, qu'elles sont décrites ci-dessous ;
Considérant que le projet déroge à l'article 8 du titre I du RRU en ce qui concerne le gabarit des constructions ;
Considérant que le projet conserve globalement la composition volumétrique du bâtiment existant ;
Considérant qu'en termes de volumétrie, deux modifications sont apportées :
- l'abaissement de la toiture de l'aile arrière gauche pour en faire une toiture plate ;
- l'augmentation d'un étage (toiture plate) au niveau de l'aile droite pour obtenir un gabarit en R+3 ;
Considérant dès lors que le gabarit du projet est dès lors uniforme en R+3 pour l'ensemble du bâtiment ;
Considérant que la hauteur globale du bâtiment existant est déjà plus élevée que celles du bâti voisin et n'est donc déjà pas en accord avec l'environnement bâti; que celle-ci est modifiée pour être en partie augmentée, que cela renforce la dérogation en hauteur ;
Considérant toutefois que le projet procède aussi à un abaissement d'une partie du volume ; que les bâtiments voisins sont relativement éloignés ; que l'augmentation n'est que partielle ;
Considérant que la dérogation peut être considérée comme non impactante d'un point de vue urbanistique ;
Considérant toutefois que l'ajout d'un niveau du côté de l'autoroute engendre la création de logements sujets à des nuisances de bruit ; (cf. chapitre bruits et environnement sonore)
Considérant qu'un mur acoustique de 5 m est prévu afin de limiter ces nuisances ; que l'impact de ce bruit sur les logements est tout de même important ; que cela reste de l'ordre 60dB au minimum pour certains logements ;
Considérant que cet impact n'est pas acceptable ; que la rehausse n'est pas jugée opportune au vu de son exposition au bruit de l'autoroute ;
Considérant que dès lors l'ajout d'un niveau présentant des logements sujets à de telles nuisances ne peut être acceptable ; que la dérogation n'est dès lors pas acceptable telle que présentée ;
Considérant qu'un volume technique dépasse le volume global pour cacher les tuyaux ;
Considérant qu'il y a lieu de réduire ce volume au maximum afin qu'il soit mieux intégré au volume principal ;

En ce qui concerne l'esthétique des constructions :

Considérant que le projet ne revêt pas d'une ambition architecturale particulière ; qu'il est simplement modifié pour transparaître comme un immeuble de logement assez classique ;
Considérant que le projet souhaite tout de même présenter des logements d'un certain standing ;
Considérant que le projet se trouve près d'une zone arborée ;
Considérant que pour ces raisons, il est recommandé de privilégier l'emploi d'une véritable pierre naturelle plutôt qu'un simple revêtement de type pierre de parement, afin de garantir une meilleure durabilité et une expression architecturale plus authentique ;

En ce qui concerne les aménagements intérieur ;

Considérant que le projet propose un total de 30 logements répartis comme suit :

- 2 studios ; (6,67%)
- 4 appartements à 1 chambre ; (13,33%)
- 6 appartements à 2 chambres ; (20%)
- 11 appartements à 3 chambres ; (36,67%)
- 7 appartements à 4 chambres. ; (23,33%)

Considérant qu'il en résulte une bonne variété typologique de logements, avec une répartition plus favorable aux plus grands logements ; les logements 3 et 4 chambres représentant plus de 50% du total, que cette offre correspond à la demande au vu de la situation du bien ;

Considérant qu'une majorité des appartements du projet sont bi-orientés et/ou traversants; que ce type d'appartements est recommandé en vue de garantir une meilleure ventilation des locaux, une double orientation, des vues variées ; que seuls les logements type studio et 1 chambre sont mono-orientés ; que leur orientation n'est pas vers l'autoroute, ce qui les protège des nuisances de bruit ;
Considérant de plus que cette typologie de logements est minoritaire dans le projet ;

Considérant que tous les logements possèdent un espace extérieur de type terrasses, balcons ou jardins privés importants offrant un confort aux habitants ;
Considérant que ceux-ci sont majoritairement de grande taille ;
Considérant que chaque appartement dispose d'une cave en sous-sol d'environ 2m² ;
Considérant que toutefois les logements présentent de longs et étroits couloirs reliant la porte d'entrée aux pièces de vie ; que cela génère un appauvrissement de aménagements intérieurs ; que les espaces nuit/jour ne sont pas réellement séparés ;
Considérant qu'une réorganisation des espaces pourrait améliorer la qualité ; qu'il y a donc lieu de revoir certains aménagements afin de diminuer ces couloirs et trouver des vrais espaces jour/nuit séparés pour les logements de plus grande taille possédant ces longs couloirs ;
Considérant qu'hormis les réserves formulées ci-dessus, les logements sont de manière générale correctement dimensionnés, agréables et qu'ils répondent au bon aménagement des lieux ;
Considérant que les superficies des espaces communs de circulation sont généreuses, engendrant la possibilité de rencontre ; qu'un atrium est proposé, ce qui permet d'éclairer les couloirs ;
Considérant toutefois que ce parti pris n'est pas exploité au maximum ; qu'un seul côté de l'atrium n'est ouvert sur le couloir, que les autres fonctions entourant l'atrium ne jouissent pas de lumière naturelle ;
Considérant qu'il y a dès lors lieu de proposer plus d'ouverture vers les espaces de circulations (cages d'escaliers); depuis l'atrium ;
Considérant que le projet déroge à l'article 16 du Titre II du RRU, ne prévoyant pas de local ordures ménagères ; que le projet prévoit un système de poubelles semi-enterrées en zone de recul ; que ce système peut compenser l'absence de ce local directement en interne du bâtiment ; que la dérogation est dès lors acceptable ;

En ce qui concerne le bruit et l'environnement sonore ;

Considérant que le projet se situe à proximité d'une autoroute et d'une bretelle de sortie ; que cette dernière constitue une source de bruit majeure dans l'environnement sonore du site ;
Considérant que l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) a édicté des recommandations relatives au bruit dans l'environnement via ses Lignes directrices pour le bruit environnemental (OMS, 2018) ; que celles-ci fixent des valeurs seuils destinées à protéger la santé et le bien-être des populations exposées ;
Considérant que pour le bruit routier, l'OMS recommande de ne pas dépasser 53 dB(A) Lden (niveau sonore pondéré jour-soir-nuit) afin de limiter les risques de gêne chronique, de troubles du sommeil et d'effets cardiovasculaires ; que pour la période nocturne, une valeur de 45 dB(A) Lnight est préconisée comme seuil de protection du sommeil ;
Considérant que l'OMS recommande dans les logements LAeq (« niveau sonore équivalent ») égal à 35dB et pour les chambres à coucher 30dB ;
Considérant que dans le cadre du Plan de lutte contre le bruit la RCB, BE se base sur ces valeurs comme objectif de qualité de l'environnement sonore vers lequel il faut tendre ;
Considérant que l'environnement sonore au droit du site en situation existante peut globalement être qualifié de très bruyant, la parcelle étant exposée à des niveaux de bruit t Lden compris entre 70 et plus de 75 dB(A) et la nuit entre 60 et 75 dB(A) ;
Considérant que le projet prévoit une fonction sensible (logement) telle que définie par la Directive CE/2002/49 relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement ;
Considérant qu'un mur de 5m de haut semble prévu pour tenter de diminuer les nuisances acoustiques générées par les bruits autoroutiers ; que la hauteur du mur à 5 m permet d'obtenir une réduction sonore significative sur l'ensemble du sud de la parcelle, soit précisément la zone destinée à accueillir les futurs bâtiments résidentiels ;
Considérant toutefois qu'une étude acoustique démontre que certaines parties de bâtiment, celles se trouvant en hauteur, sont encore malgré tout sujettes à des nuisances 60dB ;
Considérant que ces niveaux sonores dépassent les valeurs seuils "bruit global" définies dans le plan quiet.brussels ;
Considérant qu'il convient de comprendre que ces nuisances ne sont pas celles qui seront entendues à l'intérieur des bâtiments ; que toutefois dès l'ouverture d'une fenêtre, le logement est directement impacté, de même que l'utilisation des espaces extérieurs, en particulier ceux se situant plus en hauteur ;
Considérant par conséquent que l'augmentation du volume et la création des logements qui en découle ne semblent pas opportunes telles que présentées au vu de cette situation sonore ;

Considérant de plus que malgré la bi-orientation des logements, les logements fortement impactés par le bruit ne possèdent pas de façade dite « calme » ;
Considérant que les façades impactées présentent de grandes ouvertures créant un risque potentiellement plus grand d'impact sonore dans les habitations ;
Considérant toutefois que les garde-corps des terrasses débordantes sont prévus en matériaux plein ; que cela permet potentiellement de réduire l'impact du bruit dans les logements ;
Considérant néanmoins que cela n'a pas été quantifié dans l'étude acoustique ;
Considérant qu'un projet de modification de la voirie est actuellement en cours ; que d'après l'analyse des plans de ce dernier un mur acoustique est prévu le long de cette nouvelle bretelle d'autoroute ;
Considérant que l'étude acoustique présente dans le rapport d'incidences ne semble pas le prendre en compte ;
Considérant qu'il y a lieu de revoir l'étude acoustique en y intégrant ce nouvel élément ;
Considérant que si cette nouvelle étude (suite à ce nouvel élément) ne permet pas de démontrer que les nuisances sont plus faibles, il y aurait dès lors lieu de prévoir un système pare-bruit plus efficace que le mur de 5m pour les logements encore sujets à 60 dB (orientées nord-ouest et nord-est) ;
Considérant que si, suite à ces compléments d'étude, il s'avère que les nuisances de bruit sont toujours aussi impactantes, il y aura lieu de ne pas prévoir de rehausse et donc la création de nouveaux logements, ceux-ci étant les plus impactés par le bruit ;
Considérant de même qu'il y a lieu de démontrer que les systèmes d'isolation acoustique intrinsèques au bâtiment sont efficaces et que les nuisances sonores au sein des logements tendent à se rapprocher des recommandations de l'OMS et BE; qu'il y a lieu de respecter la norme NBN S01-400
Considérant de plus que beaucoup d'imprécisions sont encore présentes sur les plans, tant au niveau de la hauteur, des matériaux et de l'implantation du mur ; qu'il y a donc lieu de préciser tous ces éléments sur les plans en indiquant en favorisant l'implantation d'un mur de minimum 5m et étudier des solutions plus efficaces contre ces nuisances de bruit ;

En ce qui concerne l'aménagement des sous-sols et les parkings (la mobilité) :

Considérant que 8 places se trouvent en zone de recul en situation de droit et existante ; qu'elles sont supprimées en situation projetée ; que cela correspond aux prescriptions du RRU, ainsi permet un embellissement de cette zone ;
Considérant que le site présente une accessibilité par les transports en commun de niveau C (moyennement desservi) suivant le titre VIII du RRU ;
Considérant que le parking existant est de 67 places ;
Considérant que le réaménagement du parking prévoit 40 places de parking ;
Considérant au regard du profil socio-économique attendus au sein du projet (profil qui sera plutôt motorisé) ainsi que des conditions d'accessibilité du territoire sans voiture, il est estimé qu'un taux de possession de la voiture par ménage du même ordre de grandeur que la moyenne des secteurs statistiques entourant le site est vraisemblable ($\pm 1,4$ voiture par ménage) ; que ce taux pourrait être légèrement plus faible en situation de référence en lien avec le développement du projet de réaménagement du carrefour Jezus-Eik qui offrira plus d'alternatives à la voiture individuelle ; que par conséquent, un taux de motorisation entre 1,2 et 1,4 véhicule/ménage en situation de référence semble vraisemblable pour le site du projet ;
Considérant que 30 emplacements sont prévus à destination des résidents, ce qui constitue une offre insuffisante pour répondre aux besoins des résidents estimés comme variant entre 38 et 45 emplacements (besoin supérieur à l'offre de 8 à 15 places) ;
Considérant que 10 emplacements sont à destination des visiteurs ce qui constitue une offre largement suffisante afin de répondre à la demande (offre supérieure de 7 à 6 emplacements par rapport à la demande) ;
Considérant que le rapport d'incidences note que le risque de report en voirie généré par le projet est limité au regard de l'absence de stationnement en voirie à proximité directe du projet (sur la drève de Willericken) ;
Considérant dès lors que le ratio d'emplacement de parking proposé est de 1 (hors stationnement visiteur) ;
Considérant dès lors qu'il respecte le RRU en ces termes ;

Considérant que certaines places visiteurs doivent être dédiées directement aux places pour les logements ;
Considérant qu'en ces termes les ratios se rapprocheraient plus de ceux attendus dans le rapport d'incidence et seraient donc suffisants ;
Considérant en outre qu'aucun point de recharge n'est prévu ;
Considérant que le projet prévoit que si des habitants ont besoin de points de recharge, il serait mis en place dans les plus brefs délais ;
Considérant qu'un parc de stationnement de plus de 50 emplacements nécessite un permis d'environnement de Classe 1B ;
Considérant que le nombre de places proposées semble suffisant ; que toutefois, au vu de l'aménagement, il y a la possibilité de garer plus de voitures que prévu (deux voitures en enfilade) ; ce que ne permet pas le permis d'exploitation ; qu'afin d'éviter ce genre de dérive il y a lieu de bloquer ces emplacements et de ne pas permettre le stationnement en enfilade ;
Considérant en outre que des bandes de circulation sont prévues dans les deux sens avec un demi-tour en bout ; que ce demi-tour semble difficilement possible ;
Considérant qu'il y a dès lors lieu de démontrer que les rayons de braquage des voitures sont respectés ;
Considérant de plus que la place pour PMR P25 ne mesure pas 5m long et ne semble que peut efficace dans sa future utilisation, tant dans son emplacement, dans ses dimensions et sa position ;
Considérant qu'il y a lieu de revoir cet emplacement tant dans son positionnement, emplacement (à proximité d'une entrée) et dans ses dimensions ;
Considérant que le projet prévoit 100 emplacements vélo, dont 6 emplacements pour vélos cargo ;
Considérant que les dispositifs de stationnement vélo sont de type U inversé ;
Considérant que, pour les emplacements destinés aux vélos classiques, le projet prévoit une profondeur de stationnement de 2,00 m et une aire de manœuvre de 1,70 m ;
Considérant que, pour l'aire de manœuvre correspondant à la disposition proposée, il convient de prévoir au minimum 1,80 m pour des vélos classiques ;
Considérant que, pour les emplacements destinés aux vélos cargo, le projet prévoit une profondeur de stationnement de 2,50 m et une aire de manœuvre de 2,15 m ;
Considérant que, pour les vélos cargo, la Région recommande de prévoir une profondeur de stationnement de 3,00 m, une aire de manœuvre de 2,80 m ainsi qu'un espace de 1,35 m entre les arceaux en U inversé ;
Considérant que le cheminement vélo est non sécurisé ; que les vélos doivent sortir via l'entrée carrossable et ne disposent pas d'un itinéraire clairement séparé de la circulation automobile ;
Considérant que le parking vélo doit être revu pour répondre aux normes du « Vademecum vélo » en termes d'aménagement et de circulation ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir l'itinéraire vélo pour qu'il soit clairement séparé de celui des voitures ;
Considérant de plus qu'un itinéraire piéton est prévu sur la rampe voiture ; que les voitures se croisent en double sens sur cette dernière ; que ce chemin s'avère particulièrement dangereux pour les piétons ; qu'il y a dès lors lieu de le supprimer
Considérant que le projet propose des cavettes mesurant de 1,80m² à 2,8m² ;
Considérant qu'un vu de la place laissée disponible si les places en enfilade sont supprimées ; que les cavettes pourraient y prendre de places et être agrandies ;
Considérant qu'un local polyvalent d'une capacité de 40 personnes est prévu en sous-sol ;

En ce qui concerne les aménagements extérieurs :

Considérant que le site est déjà construit et prévoit la réhabilitation d'un immeuble de bureau déjà existant ; que ce projet ne fait dès lors pas partie des projets concernés par le jugement « We are Nature » ;
Considérant que le périmètre du projet est repris en zone de liaison dans le réseau écologique bruxellois ; que ce site, par ses caractéristiques écologiques, favorise ou est susceptible de favoriser la dispersion ou la migration des espèces, notamment entre les zone dites centrales ;
Considérant que le périmètre du projet est repris en catégorie C de la carte des évaluations biologiques et donc est considéré comme à valeur biologique élevée ;
Considérant que les délimitations des zones extérieures destinées à chaque construction (16-20-22) ont été revues ; que toutefois les parcelles ne semblent pas avoir été modifiées ;

Considérant que des jardins extérieurs privés sont proposés pour les appartements du rez-de-chaussée ;

Considérant que les dimensions de certains sont particulièrement importantes comparées à la taille des appartements et à la taille d'autres jardins ;

Considérant que le chemin pompier est prévu de part et d'autre du projet de l'immeuble n°20 ; que celui-ci est prévu en dalle béton gazon ;

Considérant qu'il ne sera pas utilisé fréquemment ; que malgré tout, pour des nécessités de sécurité, il doit être présent ; que toutefois de par son matériau et sa taille sa présence domine ; qu'il n'aboutit à rien ; qu'une réflexion pour l'inclure dans l'aménagement paysager ne peut être que bénéfique pour le projet ;

Considérant que le BMA émet aussi quelques questionnements en ces termes :

« BMA n'est pas convaincu par l'aménagement paysager du projet. Le dessin de cet aménagement est clair tel qu'indiqué sur le plan du rez-de-chaussée en proximité du bâtiment, mais l'aménagement général du site plus large reste peu défini. Le terrain est subdivisé en grandes zones de jardins privatifs délimitées par des haies. Dans cette configuration, la voie pompiers prend l'apparence d'une venelle purement utilitaire, sans réelle contribution à la composition d'ensemble. Par ailleurs, son rôle dans l'usage quotidien de l'espace n'est pas clairement défini. Étant donné la générosité de la parcelle, le BMA est convaincu qu'un aménagement paysager plus ouvert, intégrant des jardins privatifs de taille plus modeste au profit d'un espace extérieur réellement partagé et utilisable par la communauté, serait bénéfique au projet. »

Considérant que deux arbres sont à abattre pour la voirie pompier à l'est du site ; qu'une mesure compensatoire doit être prévue ;

Considérant que la partie située en zone verte est « sanctuarisée » ; que cela a été confirmé en séance ;

Considérant que d'autres arbres se trouvent à proximité importante de la voirie pompier à l'ouest du site ;

Considérant que revoir l'implantation de cette voirie permettrait d'éviter tout risque d'abattage de ces arbres ;

Considérant que l'aménagement paysager gagnerait à être revu pour présenter des jardins privés de moindre proportion, une réflexion sur l'inclusion des chemins pompiers dans le projet paysager, un travail sur le reste de la zone d'habitation pour créer une meilleure transition avec la zone verte et un travail de réflexion sur l'ensemble du site ;

Considérant qu'il a été énoncé en séance que tous ces points avaient été pris en compte ;

Considérant que tout cela ne transparaît pas sur les plans ; que des incohérences persistent entre les plans de paysage et d'implantation, en termes de matériaux et d'aménagement ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir cet aménagement paysager et de proposer des plans retranscrivant précisément ces ambitions ;

Considérant que deux arbres devront être replantés ;

Considérant que le mur antibruit se prolonge le long de la maison n°16 ; que celui-ci n'est dès lors plus sur la propriété du projet ; qu'au vu des aménagements prévus et déjà mis en place par la Région flamande, il y a lieu de voir à quelles mesures la possibilité d'implanter un mur antibruit de cette manière est possible ;

Considérant qu'il y a lieu de présenter dans le dossier Annexe 2 concernant l'avertissement aux propriétaires du bien, ici la Région flamande, de la construction de ce mur sur leur parcelle ;

Considérant que le projet déroge à l'article 7 du Titre I du RRU en ce qu'il ne prévoit pas 60cm de terre sur les sous-sols ;

Considérant que cette situation est existante ; que néanmoins l'entièreté du projet est revue ; qu'un aménagement extérieur est revu ; qu'il y a dès lors lieu d'augmenter la couche de terre arable sur les sous-sols et de tendre au 60cm d'épaisseur demandé par le RRU ;

Considérant que le projet déroge aussi à l'article 11 du Titre 1 du RRU et à l'article 3 du Titre II du RCU en ce que les poubelles sont implantées en zone de recul ; que cela réduit l'embellissement de l'espace public ;

Considérant que ce système compense l'absence de local poubelle à l'intérieur ; que, nonobstant son implantation n'apparaît pas comme la plus harmonieuse, celle-ci étant juste à côté du chemin d'entrée ; que, de plus, la superficie dédiée à ces poubelles apparaît comme particulièrement importante ; que cette dérogation pourrait être acceptable si son implantation et la taille de superficie sont revues pour être mieux intégrées à un plan de paysage et ne longeant plus le chemin d'entrée ;

Considérant que le projet déroge à l'article 4 du Titre II du RCU, ne proposant pas une clôture par un ouvrage en matériaux durs formant soubassement ;

Considérant qu'aucun muret n'est présent le long de cette voirie ; que pour maintenir une harmonie de la rue cette dérogation est acceptable ;
Considérant qu'une cabine HT existante est présente le long de l'entrée de parking ; qu'il y a lieu d'avoir les accords de Sibelga ;
Considérant qu'il serait intéressant d'envisager le déplacement de cette cabine au sein du projet pour éviter son implantation en zone de recul afin de jouir pleinement de cette zone comme d'un jardinet ;

En ce qui concerne la gestion des eaux

Considérant l'objectif régional de zéro-rejet d'eaux pluviales au réseau d'égouttage pour une pluie de retour 100 ans ;
Considérant que le projet prévoit de réaliser des toitures végétalisées extensives à semi-intensives;
Considérant que le projet prévoit l'installation d'une citerne de récupération pour réutiliser l'eau de pluie dans les sanitaires des futurs logements ;
Considérant que le projet prévoit d'infiltrer les eaux pluviales à la parcelle, pour une pluie d'occurrence centennale, sans rejet à l'égout ;
Considérant néanmoins que la commune d'Overijse soulève un problème concernant l'égouttage ;qu'il y a lieu de régler ce problème d'égouttage;
Considérant tout de même que ces systèmes sont implantés dans de la pleine-terre ;
Considérant qu'il y a lieu de revoir l'implantation de ce système pour qu'il se situe le moins possible en zone de plein-terre ; qu'au vu de la dimension des sous-sols, il y a lieu d'étudier la possibilité de l'implanter au sein de ceux-ci ;

Avis FAVORABLE aux conditions suivantes :

- Revoir l'étude acoustique en y prévoyant l'implantation du mur acoustique proche de la bretelle ; si la précision de l'étude acoustique ne démontre pas une diminution des nuisances, supprimer le volume ajouté et/ou prévoir un meilleur système de protection acoustique pour ces appartements (supprimer l'étage volume ajouté (vu l'impact du bruit) ;
- Préciser les niveaux sonores au sien des habitations (appartements) et respecter les normes NBN S01-400 ;
- réduire ce volume technique au maximum afin qu'il soit mieux intégré au volume principal ;
- privilégier l'emploi d'une véritable pierre naturelle plutôt qu'un simple revêtement de type pierre de parement, afin de garantir une meilleure durabilité et une expression architecturale plus authentique ;
- Revoir entièrement l'aménagement du sous-sol afin de :
 - revoir la proportion d'emplacements visiteurs/habitants ;
 - supprimer les places en enfilade afin de ne pas prévoir plus de 49 emplacements voitures ;
 - réaménager les parkings vélos pour qu'ils répondent aux recommandations du Vademecum vélo;
 - revoir la place de parking PMR 25 tant dans son positionnement, emplacement (à proximité d'une entrée) et dans ses dimensions ;
 - agrandir les cavettes ;
 - étudier la possibilité de déplacer la cabine HT
 - démontrer que les rayons de braquage des voitures sont respectés ;
 - implanter la station d'épuration et les citernes d'eau de pluie dans les sous-sols, afin d'éviter leur implantation dans de la pleine-terre;
- Revoir l'itinéraire vélo pour qu'il soit clairement séparé de celui des voitures ;
- Supprimer l'itinéraire piétons de la rampe de parking ;
- Revoir le plan paysager au minimum sur la zone d'habitation :
 - Revoir la dimension des jardins privés et prévoir une zone partagée pour les logements dans la zone d'habitation ;
 - Mieux intégrer le chemin pompiers en termes de matériaux et d'aménagement;
 - replanter au minimum 2 arbres à hautes tiges ;
 - revoir l'implantation et la dimension des emplacements poubelles, afin de mieux les intégrer dans l'aménagement paysager ;
 - fournir des explications quant à la sanctuarisation de la zone verte à l'arrière;

- Tendre à 60cm de terres arables sur la partie des sous-sols non construits hors sol ;
 - Retraserire toutes les ambitions paysagères sur le plan d'implantation et supprimer les incohérences entre le plan d'implantation et les plans paysagers ;
 - Revoir certains aménagements intérieurs pour tenter de réduire la longueur des couloirs et proposer des espaces nuits réellement séparés des séjours ;
 - Créer plus d'ouverture vers l'atrium pour en faire bénéficier au maximum les espaces de circulations (entre autres les cages d'escalier) ;
 - Fournir l'annexe 2 concernant l'implantation du mur acoustique sur la parcelle voisine, le long de l'autoroute à hauteur de la maison numéro 16 ;
 - Fournir plus d'informations concernant la problématique des égouts avec la commune Overijse
 - Respecter l'avis SIAMU
 - Contacter SIBELGA pour accord
 - Fournir des nouveaux plans des maisons 16 et 22 en y intégrant l'isolation intérieure ;
-

Avis défavorable minoritaire de Bruxelles Environnement :

ASPECTS GENERAUX

- Considérant la proximité immédiate de l'autoroute E411 ;

EAU

- Considérant l'objectif régional de zéro-rejet d'eaux pluviales au réseau d'égouttage pour une pluie de retour 100 ans ;
- Considérant que le projet prévoit de réaliser des toitures végétalisées extensives à semi-intensives ;
- Considérant que le projet prévoit l'installation d'une citerne de récupération pour réutiliser l'eau de pluie dans les sanitaires des futurs logements ;
- Considérant que le projet prévoit d'infiltrer les eaux pluviales à la parcelle, pour une pluie d'occurrence centennale, sans rejet à l'égout.

NATURE ET ESPACES VERTS

- Considérant que le projet répond aux remarques des avis précédents concernant la nature et les espaces verts ;

MOBILITE

- Considérant que le projet prévoit 42 emplacements voitures, dont 10 à disposition des visiteurs ;
- Considérant que l'organisation spatiale du parking au niveau -1 permet de stationner, sur un certain nombre de places, deux voitures en enfilade ;
- Considérant que cette situation n'est pas souhaitable dans la mesure où elle permettrait de stationner plus de véhicules que ne l'autorise la demande, à savoir 42 emplacements ;
- Considérant qu'un parc de stationnement de plus de 50 emplacements nécessite un permis d'environnement de Classe 1B ;
- Considérant que le projet prévoit 100 emplacements vélo, dont 6 emplacements pour vélos cargo ;
- Considérant que les dispositifs de stationnement vélo sont de type *U inversé* ;
- Considérant que, pour les emplacements destinés aux vélos classiques, le projet prévoit une profondeur de stationnement de 2,00 m et une aire de manœuvre de 1,70 m ;
- Considérant que, pour l'aire de manœuvre correspondant à la disposition proposée, il convient de prévoir au minimum 1,80 m pour des vélos classiques ;
- Considérant que, pour les emplacements destinés aux vélos cargo, le projet prévoit une profondeur de stationnement de 2,50 m et une aire de manœuvre de 2,15 m ;
- Considérant que, pour les vélos cargo, la Région recommande de prévoir une profondeur de stationnement de 3,00 m, une aire de manœuvre de 2,80 m ainsi qu'un espace de 1,35 m entre les arceaux en *U inversé* ;

- Considérant que le cheminement menant au hall d'entrée se fait par un cheminement de type « pas Japonais » ;
- Considérant qu'un tel cheminement n'offre pas la garantie accès aisé au bâtiment pour les personnes à mobilité réduite ;

BRUITS

- Considérant que le projet s'implante dans une zone très bruyante (70-75 dB(A) bruit routier) ;
- Considérant que le projet prévoit une fonction sensible (logement) telle que définie par la Directive CE/2002/49 relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement ;
- Considérant que l'étude acoustique, datée d'octobre 2025, analyse plusieurs variantes de hauteur de mur anti-bruit dont une avec une hauteur de 5 mètres côté autoroute E411 ;
- Considérant que même avec une hauteur de 5 mètres, les simulations acoustiques en coupe démontrent que les deux derniers étages du projet auront toujours en façade des niveaux sonores supérieurs à 65 dB(A) ;
- Considérant que ces niveaux sonores dépassent les valeurs seuils "bruit global" définies dans le plan quiet.brussels ;
- Considérant que le document « *TOELICHTENDE NOTA - Aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning - Doelstellingen en Landschappelijke en ecologische aanleg van het perceel* » indique une hauteur de mur de seulement 3 mètres ;
- Considérant que le mur anti-bruit n'est représenté que partiellement sur les nouveaux plans et sans en préciser sa hauteur ;

DEFAVORABLE tel que présenté

Le projet pourrait être accepté moyennant les adaptations suivantes :

- Construire un mur anti-bruit de minimum 5 mètres de hauteur avec un tracé tel que repris sur la figure 85 « Localisation du mur acoustique » du rapport d'incidence de janvier 2026 ;
- Fournir les plans de détail de ce mur anti-bruit : matériaux, revêtements, tracé, coupes...
- Respecter le niveau de performance « Classe A » de la NBN_S_01_400_1 parties « isolation aux bruit aériens », « isolation aux bruits de choc » et « bruit des installations techniques », ou tout autre document de référence équivalent en la matière, afin d'isoler au mieux les façades de l'immeuble ;
- Adapter le parking de façon efficiente et raisonnée afin de répondre aux considérations de Bruxelles Environnement.