



## Commune d'Auderghem

### COMMISSION DE CONCERTATION DU jeudi 23 avril 2026

#### 1<sup>er</sup> OBJET

**Dossier 19354 – Demande de MAISIN Architects pour transformer et étendre un immeuble de bureau 3691m<sup>2</sup> en un immeuble de logements de 4186m<sup>2</sup> avec 30 unités et 40 emplacements couverts pour véhicules automobiles ; remettre en pristin état deux villas de 317m<sup>2</sup> et 376m<sup>2</sup>; 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 3691m<sup>2</sup> en un immeuble de logements de 4186m<sup>2</sup> avec 30 unités et 40

**MOTIFS :** emplacements couverts pour véhicules automobiles ; remise en pristin état deux villas de 317m<sup>2</sup> et 376m<sup>2</sup>; Abattre 2 arbres ; réaménager une zone verte.

- 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 m<sup>2</sup> / 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>)
- 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 :** Une équipe représentant le demandeur, l'architecte et la société éditrice du rapport d'incidence, et Monsieur Laurent ainsi que la représentante de Bruxelles Nature et des Amis de la forêt de Soignes, les réclamants.

**Avis Commune :**



**Avis BUP-DU :**



**Avis BUP-DPC :**

EXCUSE

**Avis BRUXELLES ENVIRONNEMENT :**



**Avis reporté**