GEMEENTEBESTUUR ANDERLECHT
STEDELIJKE ONTWIKKELING
STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 5 november 2026

Zijn aanwezig :

Gemeentebestuur Anderlecht

Voorzitter: Dhr. CUMPS
Secretaris: Mw. DE CORT
Stedenbouw : Mw. DEVRIENDT
Milieu : Mw. STAELS

Brussel Stedenbouw & Erfgoed - Directie Stedenbouw

Mvr. BOGAERTS

Leefmilieu Brussel

Dhr. MOENECLAEY

Brussel Stedenbouw & Erfgoed - Directie Cultureel Erfgoed

/

DOSSIER

PV01	Aanvraag tot stedenbouwkundige en milieu vergunning ingediend door **GML ESTATE**
Voorwerp van de aanvraag	Verbouwen van een kantoorgebouw van 6 verdiepingen tot een woongebouw van 9 verdiepingen, waarbij 144 woningen worden gerealiseerd. Behoud van 119 overdekte parkeerplaatsen. Aanleg van een openbaar park.
Adres	**Sylvain Dupuislaan 251**
GBP	Typische woongebieden
BBP	Broekdalwijk “Fase 2” – 26/11/1992

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 5 november 2026

BEOORDELING VAN HET DOSSIER DOOR DE COMMISSIE

A. OPMERKINGEN EN/OF KLACHTEN AANGEKOMEN BIJ HET GEMEENTEBESTUUR:

geen opmerkingen en/of klachten worden ingediend.

B. PERSONEN DIE GEVRAAGD HEBBEN OM GEHOORD TE WORDEN EN DIE WERDEN OPGEROEPEN:

De architect en een aanvrager werden gehoord

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 5 november 2026

BESLIST

Gelet op de aanvraag om een stedenbouwkundige vergunning, ingediend op 10 juni 2026 door GML Estate, betreffende de 'Reconversie van een kantoorgebouw met bouwprofiel G+5 tot een gebouw met 144 woningen en bouwprofiel G+8, herinrichting van 119 overdekte parkeerplaatsen en van een privaat park dat toegankelijk is voor het publiek', Hof te Ophemhoek;

Gelet op de vraag om advies van het College van Burgemeester en Schepenen van 3 augustus 2026;

Aangezien de aanvraag onderworpen is aan de speciale regelen van openbaarmaking, met een openbaar onderzoek van 3 oktober tot en met 1 november 2026 en een Overlegcommissie gepland op 5 november 2026, om de volgende redenen:

- Toepassing van artikel 176/1 van het BWRO – Speciale regelen van openbaarmaking in het kader van een gemengd project dat zowel een milieuvergunning van klasse 1A of 1B als een stedenbouwkundige vergunning vereist;
- Toepassing van artikel 175/15 van het BWRO – Project onderworpen aan een effectenverslag overeenkomstig bijlage B;
- Toepassing van titel II van de GSV – Bewoonbaarheidsnormen voor woningen:
  Artikel 16 – Gemeenschappelijk lokaal voor de opslag van huishoudelijk afval;
- Toepassing van titel IV van de GSV – Toegankelijkheid van gebouwen voor personen met beperkte mobiliteit:
  Artikel 7 – Parkeerplaatsen voorbehouden voor personen met beperkte mobiliteit;
- Toepassing van artikel 142 van het BWRO – Project onderworpen aan een effectenverslag overeenkomstig bijlage B:

  26) Garages, overdekte plaatsen of overdekte parkeerterreinen, tentoonstellingszalen enz., met plaats voor 25 tot 200 motorvoertuigen of aanhangwagens;

  27) Elke wijziging van een reeds vergund, uitgevoerd of in uitvoering zijnde project, wanneer de wijziging betrekking heeft op een in bijlage A of B bedoeld project, aanzienlijke negatieve effecten op het milieu kan hebben en het gewijzigde project beantwoordt aan een van de in deze bijlage bedoelde gevallen;

  28) Woningen met een vloeroppervlakte van meer dan 2.500 m², met uitzondering van de vloeroppervlakte die eventueel wordt ingenomen door parkeerplaatsen voor motorvoertuigen;

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 5 november 2026

- Toepassing van de artikelen 40 en 41 van de ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen – Project onderworpen aan een milieuvergunning van klasse 1A of 1B;

Aangezien het goed gelegen is in woongebied volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan van 3 mei 2001 en de wijzigingen ervan;

Aangezien het goed gelegen is binnen de perimeter van het BBP 'Wijk Broeckvallei – fase 2', goedgekeurd bij besluit van 26 november 1992, in het gedeelte dat nog van toepassing is;

Gelet op de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening van 21 november 2006, in werking getreden op 3 januari 2007;

Gelet op de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening van 22 december 2016, in werking getreden op 17 oktober 2019;

Gelet op de gemeentelijke aanbevelingen voor projecten met woningen van 1 maart 2022;

Overwegende dat het goed gelegen is in de wijk 'Moortebeek-Peterbos', binnen het gesloten bouwblok gevormd door de Sylvain Dupuislaan, de Adolphe Willemynsstraat, de Joseph Bracopslaan en de Maria Groeninckx-De Maylaan, met daarin de Hof te Ophemhoek;

Overwegende dat het project betrekking heeft op het kadastrale perceel 265X, sectie A, 1ste afdeling, dat momenteel wordt ingenomen door een kantoorgebouw;

Gelet op het gemeentelijk archief voor dit goed:

- Stedenbouwkundige vergunning nr. 41497, afgeleverd op 3 november 1994 voor de bouw van een kantoorgebouw;

Overwegende dat het project het voorwerp uitmaakte van een door de BMA begeleide wedstrijd, waarvan het adviescomité op 11 juli 2025 bijeenkwam, van een projectvergadering op 26 november 2025 (01/PROJ/2009884), van een overleg met de gemeentelijke dienst Groene Ruimten op 15 januari 2026 en van twee presentaties aan de omwonenden op 18 september 2025 en 12 maart 2026;

Overwegende het advies van AccessAndGo (18/09/2026), waarin wordt geoordeeld dat het project niet in overeenstemming is met Titel IV en VII van de GSV;

Overwegende het gunstige advies zonder voorwaarden van ASTRID (25/09/2026) en het voorwaardelijk gunstige advies van de DBDMH van 07/10/2026, die reeds werden ontvangen;

Gelet op het effectenverslag van juni 2026;

Overwegende dat het project gelegen is in de zone met archeologisch potentieel 'Broeck (gehucht)' en dat zich binnen een straal van 50 m een opmerkelijke boom bevindt; dat de ingrepen in de bodem moeten worden gecoördineerd met de bevoegde gewestelijke dienst en dat de locatie van de betrokken boom moet worden nagegaan;

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 5 november 2026

Overwegende dat het project de volgende handelingen en werken omvat:

- De bestemming van het kantoorgebouw wijzigen in een gebouw met 144 woningen, gemeenschappelijke ruimten, een buurtzaal en de aanwezigheid van een beheerder / conciërge;
- De binneninrichting en de bestaande glazen overkapping ontmantelen, de bestaande bovenste bouwlaag en de bijbehorende dakplaat verwijderen, met behoud van de structuur tot en met niveau +4 en van de twee halfondergrondse niveaus;
- Vier bouwlagen met een lichte structuur bouwen boven het behouden gedeelte, wat neerkomt op een nettoverhoging met drie bouwlagen, om van G+5 naar G+8 over te gaan, met een vergrote patio in de optopping;
- De gevels verbouwen, de parkings en technische lokalen herinrichten, fietsparkeerplaatsen aanleggen, het voor het publiek toegankelijke park herinrichten, het reliëf wijzigen en voorzieningen voor regenwaterbeheer en geothermie installeren;

Overwegende dat het goed volgens het BBP ‘Broeckvallei’ gelegen is in zone I voor woningen of kantoren, zone VI voor groene ruimten en zone VIII voor wegen;

Overwegende dat de reconversie van het kantoorgebouw tot een woongebouw in overeenstemming is met de toegelaten bestemmingen in zone I;

Overwegende dat het project de inplanting van het bestaande gebouw hergebruikt;

Overwegende dat het geplande bouwprofiel G+8 lager blijft dan het voor woningen toegelaten bouwprofiel G+12; dat de referentieoppervlakte van 16.250 m² die tijdens het voorbereidende overleg werd aangehaald, een raming vormt op basis van de volgens het BBP toegelaten volumes;

Overwegende dat de schaduwstudie een toename van de schaduw op het Westland Shopping Center en de achterzijde van de tuinen ten noorden tijdens de equinoxen vaststelt, alsook op de achtergevels van de woningen ten noorden in de winter; dat het effectenverslag deze effecten globaal als niet-significant beoordeelt;

Overwegende dat zone VI wordt heringericht als een voor het publiek toegankelijk park, met paden, rustplekken en speelelementen; dat deze openstelling beantwoordt aan de voorschriften van het BBP; dat het park privaat eigendom blijft en dat de inrichting, het beheer en het onderhoud ervan ten laste van de eigenaar vallen; dat de voorwaarden voor de publieke toegang en de verdeling van de verantwoordelijkheden moeten worden geformaliseerd;

Overwegende dat zone VIII voor wegen ten noorden wordt geïntegreerd in de landschappelijke inrichting, met een maximum aan beplanting en een minimum aan ondoorlatende oppervlakken; dat het pad langs de noordgrens behouden blijft en wordt aangevuld met een voetgangers- en fietsverbinding tussen de Sylvain Dupuislaan, via de toegang van het Westland Shopping Center, en de Hof te Ophemhoek;

Overwegende dat het gelijkvloers van het gebouw zich op het niveau van de Hof te Ophemhoek bevindt;

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 5 november 2026

Overwegende dat het programma als volgt is verdeeld:

- Niveau -2: 52 autoparkeerplaatsen, 317 fietsparkeerplaatsen, een lokaal voor watermeters, elektrische lokalen en twee hoogspanningscabines;
- Niveau -1: 67 autoparkeerplaatsen, 144 private kelders, een HVAC-lokaal, een UPS-lokaal en diverse technische lokalen;
- Gelijkvloers: 10 woningen, bestaande uit 4 studio's, 3 woningen met één slaapkamer en 3 woningen met drie slaapkamers die toegankelijk zijn voor personen met beperkte mobiliteit; inkomhallen, lokalen voor kinderwagens, een gemeenschappelijke wasruimte, een buurtzaal en een centrale wintertuin met dubbele hoogte;
- 1ste verdieping: 16 woningen, bestaande uit 4 studio's, 8 woningen met één slaapkamer en 4 woningen met twee slaapkamers; vier polyvalente ruimten met bijbehorende bergingen, verbonden met de wintertuin;
- 2de verdieping: 18 woningen, bestaande uit 4 studio's, 2 woningen met één slaapkamer, 6 woningen met twee slaapkamers en 6 woningen met drie slaapkamers;
- 3de verdieping: 18 woningen met dezelfde verdeling, namelijk 4 studio's, 2 woningen met één slaapkamer, 6 woningen met twee slaapkamers en 6 woningen met drie slaapkamers;
- 4de verdieping: 18 woningen met dezelfde verdeling, namelijk 4 studio's, 2 woningen met één slaapkamer, 6 woningen met twee slaapkamers en 6 woningen met drie slaapkamers;
- 5de verdieping: 16 woningen, bestaande uit 2 studio's, 10 woningen met één slaapkamer, 2 woningen met twee slaapkamers en 2 woningen met drie slaapkamers, volgens de tabel van de wooneenheden;
- 6de verdieping: 16 woningen met dezelfde verdeling als op de 5de verdieping, volgens de tabel van de wooneenheden;
- 7de verdieping: 16 woningen met dezelfde verdeling als op de 5de verdieping, volgens de tabel van de wooneenheden;
- 8ste verdieping: 16 woningen, bestaande uit 2 studio's, 6 woningen met één slaapkamer, 6 woningen met twee slaapkamers en 2 woningen met drie slaapkamers, volgens de tabel van de wooneenheden;
- Niveau +9: dak en technische installaties, zonder bijkomende woonverdieping;

Overwegende dat de verklarende nota en het effectenverslag 144 woningen aankondigen: 28 studio's (19,44 %), 53 woningen met één slaapkamer (36,81 %), 34 woningen met twee slaapkamers (23,61 %) en 29 woningen met drie slaapkamers (20,14 %); dat het effectenverslag de bezetting op 294 bewoners raamt;

Overwegende dat de gemeentelijke aanbevelingen betrekking hebben op een minimum van 20 % woningen met drie of meer slaapkamers en een maximum van 20 % woningen met een oppervlakte van 60 m² of minder; dat deze drempels niet samenvallen met een verdeling tussen kleine en grote huishoudens; dat de verklarende nota 29 woningen met drie slaapkamers en 28 woningen van minder dan

60 m² aankondigt, wat voldoet aan de aanbevolen verhoudingen, onder voorbehoud van de controle van de oppervlakten en de overeenstemming van de plannen;

Overwegende dat de reconversie plaatsvindt in een bestaand gebouw waarvan het structurele raster en de bouwdiepte beperkingen opleggen; dat zij het mogelijk maakt een bestaande structuur te valoriseren en de afbraak te beperken;

Overwegende dat het aangekondigde programma 63 woningen met twee of meer slaapkamers omvat en een verscheidenheid aan woningtypes biedt; dat sommige woningen grote slaapkamers met private sanitaire voorzieningen bevatten, waardoor verschillende vormen van samenwonen mogelijk zijn; dat deze voorzieningen niet mogen leiden tot een latere niet-vergunde opsplitsing van de woningen;

Overwegende dat acht studio's zonder privaat terras worden aangekondigd en dat sommige loggia's een beperkte diepte hebben, die in het project wordt gecompenseerd door een volledig te openen raam; dat de gemeenschappelijke ruimten en het park bijkomende kwaliteiten vormen voor de bewoonbaarheid van de woningen;

Overwegende dat de BMA wijst op de diepte van sommige slaapkamers aan de patio en op het risico van inkijk tussen woningen, alsook op de blootstelling van de gelijkvloerse woningen aan inkijk; dat de natuurlijke verlichting en de privacy moeten worden gevrijwaard door een passende uitwerking van de openingen en de landschappelijke overgangen;

Overwegende dat het project bestemd is voor verhuur en voorziet in een beheerder / conciërge, een wasruimte, een buurtzaal en vier polyvalente ruimten; dat de gebruiksvoorwaarden van deze lokalen, het onderhoud ervan en de preventie van hinder moeten worden vastgelegd;

Overwegende dat het gebouw wordt ontworpen als een volume dat vanaf de verschillende gevels toegankelijk is en relaties aangaat met het park en de paden die de site doorkruisen;

Overwegende dat de hoofdtoegang voor voetgangers aan de oostgevel, tegenover het park, wordt ingericht via een doorgangsportiek met dubbele hoogte die naar het hart van het gebouw en de landschappelijk ingerichte binnenplaats leidt;

Overwegende dat deze toegang verbonden is met de Hof te Ophemhoek via een verlicht diagonaal voetpad door het park; dat enkel voertuigen van de hulpdiensten er indien nodig toegang toe hebben;

Overwegende dat ten zuiden verschillende paden het park verbinden met de bestaande promenade en de toegangen; dat sommige trajecten trappen bevatten en dat een alternatieve route via een helling de toegang voor personen met beperkte mobiliteit moet waarborgen; dat de wintertuin en de gemeenschappelijke binnenruimten niet samenvallen met het voor het publiek opengestelde park;

Overwegende dat de overgangszone tussen de Groene Wandeling en het park wordt heringericht om de continuïteit van de voetgangers- en fietsroutes te verzekeren en de integratie van het gebouw in het bestaande padennetwerk te versterken;

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 5 november 2026

Overwegende dat de woningen worden bediend door vier verticale circulatiekernen met trappen en liften; dat de inkomhallen ervan toegankelijk zijn vanaf de noord- en zuidgevels van het gebouw;

Overwegende dat de inkomhallen, de vier liften en de circulatieruimten die de woningen bedienen toegankelijk zijn voor personen met beperkte mobiliteit; dat elf aangepaste woningen worden voorzien;

Overwegende dat het project 119 overdekte parkeerplaatsen voorziet, waarvan 52 op niveau -2 en 67 op niveau -1; dat vijf plaatsen aangepast zijn voor personen met beperkte mobiliteit, waarvan twee op niveau -2 en drie op niveau -1;

Overwegende dat het parkeeraanbod van ongeveer 0,83 plaats per woning de 66 tot 69 plaatsen die worden aanbevolen door de rekentool van Leefmilieu Brussel overschrijdt; dat artikel 6 van titel VIII van de GSV betrekking heeft op de bouw of herbouw van gebouwen met meerdere woningen; dat de aanvraag subsidiair een afwijking van artikel IV ‘Parkings’ van het BBP vraagt wegens de verwijzing naar de omzendbrief van 17 juni 1970; dat het behoud van een bestaande parking, de herbestemming van een deel van de oppervlakte ervan voor fietsen en de geraamde behoeften deze aanvraag kunnen ondersteunen, voor zover een afwijking daadwerkelijk vereist is;

Overwegende dat de parkeerplaatsen die niet door de bewoners van het gebouw worden gebruikt, niet ter beschikking mogen gesteld worden van kantooractiviteiten zonder voorafgaand een vergunning te hebben verkregen;

Overwegende dat de toegang tot de ondergrondse parking behouden blijft aan de zijde van het Westland Shopping Center, aan de westgevel; dat de voertuigen rechtstreeks toegang hebben tot niveau -2, dat overeenstemt met het maaiveld achter het gebouw; dat het autoverkeer op de site beperkt blijft tot de rijweg die strikt noodzakelijk is voor de toegang tot de parking en het kruisen van voertuigen;

Overwegende dat een ruime fietsenstalling wordt ingericht op niveau -2; dat deze 317 plaatsen omvat, waarvan 16 aangepast voor grote fietsen en bakfietsen; dat het aanbevolen is dit aantal te verhogen naar 10% van het totale aantal fietsen;

Overwegende dat de fietsparkeervoorzieningen op één enkel niveau worden ingericht;

Overwegende dat de toegang tot de fietsenstalling aan de westgevel, op niveau -2, wordt ingericht, rechtstreeks op hetzelfde niveau als het buitenterrein; dat deze via een nieuwe verlichte fietsverbinding verbonden is met de Sylvain Dupuislaan en de Hof te Ophemhoek;

Overwegende dat 9 bijkomende fietsbeugels nabij de hoofdtoegang worden geplaatst, waardoor 18 bezoekersfietsen bovengronds kunnen worden gestald;

Overwegende dat de site volgens de zonering van de GSV gelegen is in toegankelijkheidszone C; dat zij wordt bediend door buslijnen en zich nabij het Westland Shopping Center bevindt;

Overwegende dat de kruisende stromen van auto’s, fietsen, voetgangers en afvalophaalvoertuigen op de logistieke binnenplaats een duidelijke organisatie, veilige

wachtzones en aangepaste signalisatie vereisen; dat leveringen en verhuizingen moeten worden georganiseerd via de toegang vanaf de Sylvain Dupuislaan, zonder autoverkeer in het park of in de gaarde;

Overwegende dat de toegang via het Westland Shopping Center berust op een erfdienstbaarheid; dat het duurzame behoud van deze toegang essentieel is voor het project;

Overwegende dat het project voorziet in de herinrichting van het bestaande park rond het gebouw; dat de ingreep voortbouwt op de aanwezige landschappelijke kwaliteiten, met name de bestaande bomen en de topografie van de site, en tegelijk het groene karakter en de doorlatendheid versterkt;

Overwegende dat de bestaande bomen, met name het bosje ten noorden en de groene gordel langs de Groene Wandeling, behouden blijven; dat steile taluds en keermuren waar mogelijk worden vervangen door zachtere topografische overgangen;

Overwegende dat de ontharding en de diversificatie van de beplanting de ecologische functies van de site versterken; dat de populaties vogels die een nest maken in het gebouw (holtes), typisch voor het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest, sterk afnemen (Bron: Tussentijds verslag 2018 Brusselse Vogelmonitoring - 2017G0356) ; dat de renovatie van gevels/creatie van nieuwe gevels de gelegenheid biedt om nestkastjes te integreren en de biodiversiteit op het perceel te bevorderen;

Overwegende dat de bescherming van de bomen betrekking moet hebben op de kruinen, stammen en wortelstelsels tijdens de grondwerken, de boringen en de werf; dat de sondes en de wadi's dienovereenkomstig moeten worden ingeplant;

Overwegende dat de herinrichting beoogt de doorwaadbaarheid van het park te verbeteren en directere verbindingen te creëren tussen de Sylvain Dupuislaan, de Hof te Ophemhoek, de Groene Wandeling ten zuiden en de verschillende toegangen tot het gebouw;

Overwegende dat het bestaande padennetwerk wordt aangevuld en gereorganiseerd rond:

- duidelijk afgebakende hoofdassen in uitgewassen beton;
- een fietsverbinding ten noorden van de site;
- een diagonale voetgangersverbinding tussen de Hof te Ophemhoek en de hoofdtoegang van het gebouw;
- een wandellus en secundaire paden met halfdoorlatende verharding;
- doorgangen door de graszones en paden die de verschillende rustplekken verbinden;

Overwegende dat de hoofdpaden toegankelijk zijn voor personen met beperkte mobiliteit en toegang bieden tot de inkomhallen, de liften en de circulatieruimten die de woningen bedienen;

Overwegende dat de ondergrond en het reliëf van de paden een duurzame bruikbaarheid moeten waarborgen, met name na regenval; dat de fietsverbinding

zonder obstakels of conflicten met de rust- en speelruimten moet aansluiten op de bestaande routes;

Overwegende dat het heringerichte park rustige, overwegend natuurlijke ruimten rond het gebouw omvat, alsook actievere zones ten oosten met onder meer zitplaatsen, speelelementen en een collectieve moestuin of thematische tuin;

Overwegende dat bijzondere aandacht wordt besteed aan de veiligheid van de gebruikers door duidelijke routes, vrijgemaakte perspectieven en open zichtlijnen aan te leggen, om de sociale controle te bevorderen en het ontstaan van afgelegen of weinig zichtbare zones te voorkomen;

Overwegende dat de hoofdverbindingen worden verlicht met naar de grond gerichte armaturen die warm licht verspreiden, om veiligheid te verzoenen met een beperking van de effecten op de fauna;

Overwegende dat de toegang vanuit de Hof te Ophemhoek wordt afgesloten voor het gewone autoverkeer, met inbegrip van leveringen; dat enkel hulpverleningsvoertuigen de daartoe voorziene toegang mogen gebruiken; dat afsluitvoorzieningen die verenigbaar zijn met de interventies van de DBDMH deze beperking moeten waarborgen;

Overwegende dat de afsluiting langs de promenade, die in het verslag van de projectvergadering als niet-conform met het BBP wordt aangeduid, moet worden verwijderd; dat de openstelling van het park niet in het gedrang mag komen door een geleidelijke privatisering van de paden;

Overwegende dat de overgangsstrook naar de promenade op het openbaar domein door de aanvrager wordt heringericht, terwijl het extensieve onderhoud ervan volgens het voorbereidende overleg gemeentelijk blijft; dat de eigendomsgrenzen, de ingrepen, de verlichting en de respectieve verantwoordelijkheden met de bevoegde diensten moeten worden vastgelegd;

Overwegende dat het project geen binnenlokaal voor huishoudelijk afval voorziet en een ondergrondse sorteerruimte ten westen van het gebouw voorstelt; dat deze oplossing de afwijking van titel II, artikel 16, van de GSV kan rechtvaardigen, voor zover die vereist is, onder voorbehoud van een schriftelijk akkoord van Net Brussel over de inplanting, de dimensionering, de ophaalfrequenties en de toegang voor vrachtwagens;

Overwegende dat de beschreven voorziening drie containers van 5 m³ omvat voor restafval, papier-karton en PMD, een container van 3 m³ voor organisch afval en een reserveplaats voor een bijkomende container; dat de aangekondigde ophalingen moeten worden bevestigd om overlopen te voorkomen; dat de toegang voor de bewoners, met inbegrip van personen met beperkte mobiliteit, veilig en gemakkelijk moet zijn en onafhankelijk van de manoeuvres van de vrachtwagens;

Overwegende dat de sorteerruimte voorbehouden is aan de bewoners en dat geen vuilnisbak voor de parkgebruikers wordt voorzien; dat voor het beheer van de netheid van het park en de preventie van sluikstorten specifieke bepalingen ten laste van de beheerder moeten worden vastgesteld;

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 5 november 2026

Overwegende dat de gevels bestaan uit horizontale banden waarin gesloten oppervlakken en schrijnwerk elkaar afwisselen; dat de onderste niveaus bekleed worden met bestaande granietpanelen die worden geschuurd en hergebruikt, terwijl de opgetopte niveaus worden bekleed met geprofileerde aluminiumplaten om hun lichtere karakter te benadrukken;

Overwegende dat de sokkel en de kolommen worden uitgevoerd in architectonisch beton met een warme witgele tint, die ook wordt toegepast op de plafonds van de terrassen en loggia's;

Overwegende dat de platte daken gedeeltelijk worden vergroend en gedeeltelijk bestemd zijn voor de opvang van regenwater en de plaatsing van fotovoltaïsche panelen en technische installaties; dat rond de cirkelvormige opening van de binnenplaats een daktuin wordt aangelegd;

Overwegende dat de gevelmaterialen, de beglazing en de zonnepanelen hinderlijke reflecties voor de naburige woningen en openbare ruimten moeten beperken;

Overwegende dat het project een verbetering van de gebouwschil combineert met geothermie, warmtepompen en fotovoltaïsche panelen; dat de technische installaties op het dak moeten worden geïntegreerd in de compositie van het gebouw;

Overwegende dat het project voorziet in het beheer van een honderdjarige regenbui op het perceel door middel van infiltratie, waarbij tegelijkertijd de opvang van regenwater voor hergebruik in de toiletten van de geplande woningen wordt geoptimaliseerd;

Dat het regenwater van het hoofdgebouw wordt opgevangen en hergebruikt voor de spoeling van de toiletten van de geplande woningen, en dat het hoofdgebouw bijgevolg niet wordt voorzien van een groendak;

Dat het dak, om een gravitaire afvoer van het regenwater te garanderen, wordt opgedeeld in twee afwateringszones, namelijk een westelijke zone (zone I) en een oostelijke zone (zone II);

Dat in zone I de helft van het dak van het geplande gebouw wordt aangesloten op een regenwaterput met een inhoud van 24 m³; dat de overloop van deze regenwaterput het water afvoert naar de infiltratiegrachten die in het talud worden voorzien, welke op hun beurt gravitair zijn aangesloten op een drainerende onderfundering onder de logistieke binnenplaats;

Dat in zone II het regenwater afkomstig van de andere helft van het dak, evenals van de glazen dakconstructie en het groendak op de vierde verdieping (R+4), wordt afgevoerd naar een regenwaterput met een inhoud van 32 m³, gelegen onder het terras aan de zuidgevel; dat de overloop van deze regenwaterput wordt aangesloten op de infiltratiegrachten in het oostelijke deel van het park, zodat overtollig regenwater ter plaatse kan infiltreren;

Overwegende dat het project afwijkt van titel I, artikel 16, van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) wat betreft de inhoud van de regenwaterputten; dat het project eveneens afwijkt van titel I, artikel 13, van de GSV

en van titel I, artikel 23, van de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (GemSV), wat betreft het niet voorzien van een groendak op het hoofdgebouw; dat deze afwijkingen aanvaardbaar worden geacht, aangezien zij deel uitmaken van een geïntegreerd regenwaterbeheer en het project voorziet in een nullozing van regenwater naar de riolering.

Overwegende dat het geothermische veld 66 gesloten sondes van 75 m diep omvat; dat het doorboren van twee watervoerende lagen een boor- en afdichtingsprotocol vereist dat voorkomt dat deze met elkaar in verbinding worden gebracht en dat de waterinstroom beheerst;

Overwegende dat de akoestische studie bij het effectenverslag besluit dat de onderzochte grenswaarden voor de warmtepompen en de ventilatie worden nageleefd; dat de aanvrager tijdens de zitting bevestigt dat het maximale geluidsvermogenniveau beperkt wordt tot 82 dB(A) voor de warmtepompen en tot 55 dB(A) voor de ventilatoren;

Dat er voorzien wordt geluidsschermen te plaatsen, zoals aangegeven op het bijgevoegde plan bij de geluidsstudie, met de volgende kenmerken:

- Een minimale geluidsreductie van 14 dB(A);
- Een minimale hoogte van 0,5 m boven de betrokken installaties (warmtepompen en ventilatoren);

Overwegende dat de reconversie van het kantoorgebouw tot woningen zal leiden tot een regelmatigere en continue bezetting van de site, met name ’s avonds, tijdens weekends en op feestdagen, in tegenstelling tot een kantoorbestemming die hoofdzakelijk tijdens de werkuren wordt gebruikt;

Overwegende dat de permanente aanwezigheid van bewoners, de rechtstreekse uitzichten vanuit de woningen en hun buitenruimten, alsook het dagelijkse gebruik van de toegangen en paden de natuurlijke sociale controle op het park en de residentiële gaarde zullen versterken;

Overwegende dat deze constantere levendigheid van de buitenruimten het veiligheidsgevoel kan verbeteren, de positieve toe-eigening van het park door bewoners en omwonenden kan bevorderen en ongewenst gedrag kan ontmoedigen in de zones die momenteel buiten de kantooruren minder worden bezocht;

Overwegende dat het evacuatiesysteem dubbele trappen per kern en een toegang voor de hulpdiensten vanuit de gaarde omvat; dat de officiële voorwaarden van de DBDMH moeten worden geïntegreerd, met name voor de compartimentering, de rookafvoer van de parking, de daken en de permanente beschikbaarheid van de interventietoegangen;

Overwegende dat de asbestinventarissen van 2023 en 2024 asbesthoudende materialen ter hoogte van de verwarmingsketels identificeren; dat deze moeten worden verwijderd vóór de werken die ze kunnen aantasten, overeenkomstig de toepasselijke vergunningen en procedures;

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 5 november 2026

Overwegende dat het effectenverslag uitgaat van een werfduur van 24 maanden, met toegang via het Westland Shopping Center; dat de naburige openbare routes moeten worden behouden en beveiligd; dat het werfplan de bescherming van de bomen, het sorteren en hergebruiken van materialen, de beperking van stof, geluid en trillingen, alsook de informatie aan de omwonenden moet organiseren;

Overwegende dat de stedenbouwkundige lasten moeten worden bepaald overeenkomstig artikel 100 van het BWRO en het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 2013, met name de artikelen 5, 6 en 9 ervan; dat artikel 9, 5°, de omzetting van kantoren naar woningen vrijstelt, met uitzondering van de bijkomende vloeroppervlakten die worden gecreëerd in het kader van een uitbreiding, een zware renovatie of een sloop en herbouw;

Overwegende dat vak VII van het formulier een bestaande bovengrondse kantoorvloeroppervlakte van 10.042 m² en een geplande woonvloeroppervlakte van 14.844,81 m² vermeldt; dat de voorlopig in aanmerking te nemen bijkomende oppervlakte bijgevolg 4.802,81 m² bedraagt;

Overwegende dat het voorlopige bedrag van de lasten bij een tarief van 50 EUR/m² 240.140,50 EUR bedraagt, namelijk (14.844,81 m² − 10.042 m²) × 50 EUR/m²;

Overwegende dat de onderzochte stukken geen duidelijk geïdentificeerd voorstel voor de bestemming van de lasten bevatten; dat de inrichting van het park die noodzakelijk is om het project in overeenstemming te brengen met het BBP niet automatisch kan worden gelijkgesteld met de uitvoering van een stedenbouwkundige last en evenmin automatisch aanleiding kan geven tot een vermindering van het bedrag ervan;

Overwegende dat de reconversie, onder voorbehoud van de naleving van de hieronder vermelde voorwaarden, een stedenbouwkundig belang heeft door het hergebruik van het gebouw, de diversificatie van het woningaanbod en de valorisatie van het voor het publiek toegankelijke park; dat deze kwaliteiten het mogelijk maken het project te ondersteunen, aangezien het beantwoordt aan het principe van de goede plaatselijke aanleg;

Gunstig advies, onder voorbehoud van de naleving van de volgende voorwaarden :

- De adviezen van AccessAndGo van 18/09/2026 (dan wel de afwijkingen op Titel IV en VII van de GSV motiveren) en van de DBDMH van 07/10/2026 naleven.

DÉCIDE :

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite le 10 juin 2026 par GML Estate, relative à « Reconversion d'un immeuble de bureaux de gabarit R+5 en un immeuble de 144 logements de gabarit R+8, réaménagement de 119 places de stationnement couvertes et d'un parc privé accessible au public », clos Hof te Ophem ;

Vu la demande d'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins du 3 août 2026 ;

Vu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité ; comprenant l'enquête publique du 3 octobre au 1er novembre 2026 inclus et la Commission de concertation prévue le 5 novembre 2026, pour les motifs suivants :

- Application de l'article 176/1 du CoBAT – Mesures particulières de publicité dans le cadre d'un projet mixte nécessitant à la fois un permis d'environnement de classe 1A ou 1B et un permis d'urbanisme ;

- Application de l'article 175/15 du CoBAT – Projet soumis à rapport d'incidences au regard de l'annexe B ;

- Application du titre II du RRU – Normes d'habitabilité des logements :

Article 16 – Local commun destiné au dépôt des déchets ménagers ;

- Application du titre IV du RRU – Accessibilité des bâtiments aux personnes à mobilité réduite :

Article 7 – Emplacements de stationnement réservés aux personnes à mobilité réduite ;

- Application de l'article 142 du CoBAT – Projet soumis à rapport d'incidences au regard de l'annexe B :

26) Garages, emplacements couverts ou lieux de stationnement couverts, salles d'exposition, etc., comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques ;

27) Toute modification d'un projet déjà autorisé, réalisé ou en cours de réalisation lorsque la modification porte sur un projet visé à l'annexe A ou B, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement et que le projet modifié répond à l'une des hypothèses visées dans la présente annexe ;

28) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², à l'exception de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;

- Application des articles 40 et 41 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement – Projet soumis à permis d'environnement de classe 1A ou 1B ;

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 5 november 2026

Vu que le bien se situe en zone d'habitation suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol du 3 mai 2001 et ses modifications ;

Vu que le bien se situe dans le périmètre du PPAS « Quartier Vallée du Broeck – phase 2 », approuvé par arrêté du 26 novembre 1992, dans sa partie toujours d'application ;

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme du 21 novembre 2006, entré en vigueur le 3 janvier 2007 ;

Vu le Règlement Communal d'Urbanisme du 22 décembre 2016 entré en vigueur le 17 octobre 2019 ;

Vu les recommandations communales relatives aux projets comprenant des logements du 1er mars 2022 ;

Considérant que le bien se situe dans le quartier « Moortebeek-Peterbos », au sein de l'îlot fermé formé par le boulevard Sylvain Dupuis, la rue Adolphe Willemyns, le boulevard Joseph Bracops, le boulevard Maria Groeninckx-De May, comprenant le clos Hof te Ophem ;

Considérant que le projet concerne la parcelle cadastrale 265X, section A, 1ère division, actuellement occupée par un immeuble de bureaux ;

Vu l'archive communale pour ce bien :

- Permis d'urbanisme n°41497 délivré le 3 novembre 1994 pour la construction d'un immeuble de bureaux ;

Considérant que le projet a fait l'objet d'un concours accompagné par le BMA, dont le comité d'avis s'est réuni le 11 juillet 2025, d'une réunion de projet le 26 novembre 2025 (01/PROJ/2009884), d'une concertation avec le service communal des Espaces verts le 15 janvier 2026 et de deux présentations aux riverains les 18 septembre 2025 et 12 mars 2026 ;

Considérant que l'avis d'AccessAndGo du 18/09/2026 estime que le projet n'est pas conforme aux titres IV et VII du RRU ;

Considérant que l'avis favorable sans conditions d'ASTRID du 25/09/2026 et l'avis favorable sous conditions du SIAMU du 07/10/2026 ont été reçus ;

Vu le rapport d'incidences de juin 2026 ;

Considérant que le projet est en zone de potentiel archéologique « Broeck (hameau) » et comprend un arbre remarquable dans un rayon de 50 m ; qu'il convient de coordonner les interventions sur le sol avec le service régional compétent et de vérifier la localisation de l'arbre concerné ;

Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :

• Changer l'affectation de l'immeuble de bureaux en un immeuble de 144 logements, avec espaces communs, salle de quartier et présence d'un gestionnaire / concierge ;

• Démanteler les aménagements intérieurs et la verrière existante, supprimer le niveau supérieur existant et sa dalle de toiture, tout en conservant la structure jusqu'au niveau +4 et les deux niveaux semi-enterrés ;

• Construire quatre niveaux en structure légère au-dessus de la partie conservée, soit une augmentation nette de trois niveaux, pour passer de R+5 à R+8, avec un patio élargi dans la surélévation ;

• Transformer les façades, réaménager les parkings et les locaux techniques, créer le stationnement pour vélos, réaménager le parc accessible au public, modifier le relief et mettre en place les dispositifs de gestion des eaux pluviales et de géothermie ;

Considérant que le bien est situé, selon le PPAS « Vallée du Broeck », en zone I de logements ou de bureaux, en zone VI d'espaces verts et en zone VIII de voirie ;

Considérant que la reconversion de l'immeuble de bureaux en immeuble de logements est conforme aux affectations admises en zone I ;

Considérant que le projet réutilise l'implantation de l'immeuble existant ;

Considérant que le gabarit projeté de R+8 reste inférieur au gabarit de R+12 admis pour le logement ; que l'enveloppe de référence de 16.250 m² évoquée lors des échanges préparatoires constitue une estimation fondée sur les volumes autorisés du PPAS ;

Considérant que l'étude des ombres portées identifie une augmentation de l'ombre sur le Westland Shopping et le fond des jardins au nord aux équinoxes, ainsi que sur les façades arrière des maisons au nord en hiver ; que le rapport d'incidences juge ces effets globalement non significatifs ;

Considérant que la zone VI est réaménagée en parc accessible au public, comprenant des cheminements, des espaces de repos et des éléments de jeu ; que cette ouverture répond aux prescriptions du PPAS ; que le parc reste de propriété privée et que son aménagement, sa gestion et son entretien incombent au propriétaire ; que les modalités d'accès public et la répartition des responsabilités doivent être formalisées ;

Considérant que la zone VIII de voirie située au nord est intégrée au traitement paysager, avec un maximum de plantations et un minimum de surfaces imperméables ; que le cheminement en limite nord est conservé et complété par une liaison piétonne et cyclable entre le boulevard Sylvain Dupuis, via l'accès du Westland Shopping Center, et le clos Hof te Ophem ;

Considérant que le rez-de-chaussée de l'immeuble se trouve au niveau du clos Hof te Ophem ;

Considérant que le programme est réparti comme suit :

- Niveau -2 : 52 emplacements de stationnement pour voitures, 317 emplacements pour vélos, un local destiné aux compteurs d'eau, des locaux électriques et deux cabines à haute tension ;

- Niveau -1 : 67 emplacements de stationnement pour voitures, 144 caves privatives, un local HVAC, un local UPS et différents locaux techniques ;

- Rez-de-chaussée : 10 logements, comprenant 4 studios, 3 logements d'une chambre et 3 logements de trois chambres accessibles aux personnes à mobilité réduite ; des halls d'entrée, des locaux pour poussettes, une buanderie commune, une salle de quartier et un jardin d'hiver central en double hauteur ;

- 1er étage : 16 logements, comprenant 4 studios, 8 logements d'une chambre et 4 logements de deux chambres ; quatre espaces polyvalents et leurs locaux de rangement, reliés au jardin d'hiver ;

- 2e étage : 18 logements, comprenant 4 studios, 2 logements d'une chambre, 6 logements de deux chambres et 6 logements de trois chambres ;

- 3e étage : 18 logements présentant la même répartition, soit 4 studios, 2 logements d'une chambre, 6 logements de deux chambres et 6 logements de trois chambres ;

- 4e étage : 18 logements présentant la même répartition, soit 4 studios, 2 logements d'une chambre, 6 logements de deux chambres et 6 logements de trois chambres ;

- 5e étage : 16 logements, comprenant 2 studios, 10 logements d'une chambre, 2 logements de deux chambres et 2 logements de trois chambres, selon le tableau des unités ;

- 6e étage : 16 logements, présentant la même répartition que le 5e étage, selon le tableau des unités ;

- 7e étage : 16 logements, présentant la même répartition que le 5e étage, selon le tableau des unités ;

- 8e étage : 16 logements, comprenant 2 studios, 6 logements d'une chambre, 6 logements de deux chambres et 2 logements de trois chambres, selon le tableau des unités ;

- Niveau +9 : toiture et installations techniques, sans étage supplémentaire de logements ;

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 5 november 2026

Considérant que la note explicative et le rapport d'incidences annoncent 144 logements : 28 studios (19,44 %), 53 logements d'une chambre (36,81 %), 34 logements de deux chambres (23,61 %) et 29 logements de trois chambres (20,14 %) ; que le rapport d'incidences estime l'occupation à 294 habitants ;

Considérant que les recommandations communales portent sur un minimum de 20 % de logements de trois chambres ou plus et un maximum de 20 % de logements d'une superficie de 60 m² ou moins ; que ces seuils ne se confondent pas avec une répartition entre petits et grands ménages ; que la note explicative annonce 29 logements de trois chambres et 28 logements de moins de 60 m², ce qui satisfait aux proportions recommandées, sous réserve de la vérification des surfaces et de la concordance des plans ;

Considérant que la reconversion s'inscrit dans un immeuble existant dont la trame structurelle et la profondeur bâtie imposent des contraintes ; qu'elle permet de valoriser une structure existante et de limiter les démolitions ;

Considérant que le programme annoncé comprend 63 logements de deux chambres ou plus et offre une diversité de typologies ; que certains logements comportent de grandes chambres avec sanitaires privatifs, permettant différentes formes de cohabitation ; que ces dispositions ne doivent pas entraîner une subdivision ultérieure non autorisée des logements ;

Considérant que huit studios sont annoncés sans terrasse privative et que certaines loggias présentent une profondeur limitée, compensée dans le projet par une baie entièrement ouvrante ; que les espaces communs et le parc constituent des qualités complémentaires à l'habitabilité de logements ;

Considérant que le BMA relève la profondeur de certaines chambres sur patio et les risques de vues entre logements, ainsi que l'exposition des logements du rez-de-chaussée aux regards ; qu'il convient de préserver l'éclairement naturel et l'intimité par un traitement approprié des ouvertures et des transitions paysagères ;

Considérant que le projet est destiné à la location et prévoit un gestionnaire / concierge, une buanderie, une salle de quartier et quatre espaces polyvalents ; que les modalités d'utilisation de ces locaux, leur entretien et la prévention des nuisances doivent être définis ;

Considérant que le bâtiment est conçu comme un volume accessible depuis ses différentes façades et établissant des relations avec le parc et les cheminements qui traversent le site ;

Considérant que l'accès piéton principal est aménagé sur la façade est, face au parc, au moyen d'un portique traversant en double hauteur menant au cœur du bâtiment et à la cour intérieure paysagère ;

Considérant que cet accès est relié au clos Hof te Ophem par un cheminement piéton diagonal, éclairé et aménagé à travers le parc ; que seuls les véhicules des services de secours peuvent y accéder en cas de nécessité ;

Considérant qu'au sud, plusieurs cheminements relient le parc à la promenade existante et aux entrées ; que certains parcours comprennent des escaliers et qu'un itinéraire alternatif par rampe doit garantir l'accès aux personnes à mobilité réduite ; que le jardin d'hiver et les espaces intérieurs communs ne se confondent pas avec le parc ouvert au public ;

Considérant que la zone de transition entre la promenade verte et le parc est réaménagée afin d'assurer la continuité des parcours piétons et cyclables et de renforcer l'intégration du bâtiment dans le réseau des cheminements existants ;

Considérant que les logements sont desservis par quatre noyaux de circulation verticale, comprenant des escaliers et des ascenseurs ; que leurs halls d'entrée sont accessibles depuis les façades nord et sud du bâtiment ;

Considérant que les halls, les quatre ascenseurs et les circulations desservant les logements sont accessibles aux personnes à mobilité réduite ; que onze logements adaptés sont prévus ;

Considérant que le projet prévoit 119 places de stationnement couvertes, dont 52 au niveau -2 et 67 au niveau -1 ; que cinq places sont adaptées aux personnes à mobilité réduite, dont deux au niveau -2 et trois au niveau -1 ;

Considérant que l'offre de stationnement, soit environ 0,83 place par logement, dépasse les 66 à 69 places recommandées par le calculateur de Bruxelles Environnement ; que l'article 6 du titre VIII du RRU vise la construction ou la reconstruction d'immeubles à logements multiples ; que la demande sollicite, à titre subsidiaire, une dérogation à l'article IV « Parkings » du PPAS, en raison de son renvoi à la circulaire du 17 juin 1970 ; que le maintien d'un parking existant, la réaffectation d'une partie de ses surfaces au vélo et les besoins estimés permettent de soutenir cette demande, pour autant qu'une dérogation soit effectivement requise;

Considérant que les emplacements de parking non-utilisés par les habitants de l'immeuble ne puissent être mis à disposition d'activités de bureaux sans avoir demandé et obtenu une autorisation au préalable ;

Considérant que l'accès au parking souterrain est maintenu du côté du Westland Shopping Center, façade ouest ; que les véhicules accèdent directement au niveau -2, lequel correspond au niveau du terrain à l'arrière de l'immeuble ; que la circulation automobile sur le site est limitée à la voie strictement nécessaire à l'accès au parking et au croisement des véhicules ;

Considérant qu'un vaste parking pour vélos est aménagé au niveau -2 ; que celui-ci comprend 317 emplacements, dont 16 adaptés aux vélos de grande taille et aux

vélos-cargos ; qu'il est recommandé de porter ce nombre à 10 % du nombre total de vélos ;

Considérant que les dispositifs de rangement pour vélos sont aménagés sur un seul niveau ;

Considérant que l'accès au parking pour vélos est aménagé sur la façade ouest, au niveau -2, directement de plain-pied avec le terrain extérieur ; qu'il est relié au boulevard Sylvain Dupuis et au clos Hof te Ophem par une nouvelle liaison cyclable éclairée ;

Considérant que 9 arceaux supplémentaires sont installés à proximité de l'entrée principale, permettant le stationnement de 18 vélos de visiteurs en surface ;

Considérant que le site est situé en zone d'accessibilité C selon le zonage du RRU ; qu'il bénéficie de lignes de bus et de la proximité du Westland Shopping Center ;

Considérant que le croisement des flux de voitures, de vélos, de piétons et des véhicules de collecte des déchets sur la cour logistique appelle une organisation lisible, des zones d'attente sûres et une signalisation adaptée ; que les livraisons et déménagements doivent être organisés depuis l'accès du boulevard Sylvain Dupuis sans circulation automobile dans le parc ni dans le clos ;

Considérant que l'accès par le Westland Shopping Center repose sur une servitude ; que le maintien durable de cet accès est essentiel au projet ;

Considérant que le projet prévoit le réaménagement du parc existant entourant l'immeuble ; que l'intervention s'appuie sur les qualités paysagères présentes, notamment les arbres existants et la topographie du site, tout en renforçant son caractère végétalisé et sa perméabilité ;

Considérant que les arbres existants, notamment le bosquet situé au nord et la ceinture végétale longeant la promenade verte, sont conservés ; que les talus abrupts et les murs de soutènement sont remplacés, lorsque cela est possible, par des transitions topographiques plus douces ;

Considérant que la désimperméabilisation et la diversification des plantations renforcent les fonctions écologiques du site ; que les populations d'oiseaux nichant dans les cavités des bâtiments, typiques de la Région de Bruxelles-Capitale, sont en forte diminution (source : Rapport intermédiaire 2018 du suivi des oiseaux à Bruxelles – 2017G0356) ; que la rénovation des façades et la création de nouvelles façades offrent l'occasion d'intégrer des nichoirs et de favoriser la biodiversité sur la parcelle ;

Considérant que la protection des arbres doit porter sur les couronnes, les troncs et les systèmes racinaires pendant les travaux de terrassement, les forages et le chantier ; que les sondes et les noues doivent être implantées en conséquence ;

Considérant que le réaménagement vise à améliorer la traversabilité du parc et à créer des liaisons plus directes entre boulevard Sylvain Dupuis, le clos Hof te Ophem, la promenade verte située au sud et les différentes entrées du bâtiment ;

Considérant que le réseau de cheminements existant est complété et réorganisé autour :

- d'axes principaux en béton désactivé clairement délimités ;
- d'une liaison cyclable aménagée au nord du site ;
- d'une traversée piétonne diagonale reliant le clos Hof te Ophem à l'entrée principale du bâtiment ;
- d'une boucle de promenade et de chemins secondaires en revêtement semi-perméable ;
- de passages aménagés dans les zones engazonnées et de cheminements reliant les différents espaces de repos ;

Considérant que les cheminements principaux sont accessibles aux personnes à mobilité réduite et permettent de rejoindre les halls d'entrée, les ascenseurs et les circulations desservant les logements ;

Considérant que les sols et le relief des cheminements doivent garantir une praticabilité durable, notamment après la pluie ; que la liaison cyclable doit être raccordée aux parcours existants sans obstacle ni conflit avec les espaces de repos et de jeu ;

Considérant que le parc réaménagé comprend des espaces calmes et à dominante naturelle autour du bâtiment ainsi que des zones plus actives à l'est, accueillant notamment des assises, des éléments de jeu et un potager collectif ou un jardin thématique ;

Considérant qu'une attention particulière est portée à la sécurité des usagers par l'aménagement de parcours lisibles, de perspectives dégagées et de lignes de vue ouvertes, de manière à favoriser le contrôle social et à éviter la formation de zones isolées ou peu visibles ;

Considérant que les liaisons principales sont éclairées par des luminaires orientés vers le sol et diffusant une lumière chaude afin de concilier sécurité et limitation des incidences sur la faune ;

Considérant que l'accès depuis le clos Hof te Ophem est fermé à la circulation automobile courante, y compris aux livraisons ; que seuls les véhicules de secours peuvent emprunter l'accès prévu à cet effet ; que des dispositifs de fermeture compatibles avec l'intervention du SIAMU doivent assurer cette limitation ;

Considérant que la clôture placée le long de la promenade, signalée comme non conforme au PPAS dans le procès-verbal de réunion de projet, doit être supprimée ;

que l'ouverture du parc ne peut être compromise par une privatisation progressive de ses cheminements ;

Considérant que la bande de transition avec la promenade relevant du domaine public est réaménagée par le demandeur, tandis que son entretien extensif demeure communal selon les échanges préparatoires ; que les limites foncières, les interventions, l'éclairage et les responsabilités respectives doivent être arrêtés avec les services compétents ;

Considérant que le projet ne prévoit pas de local intérieur pour les déchets ménagers et propose un espace de tri enterré à l'ouest du bâtiment ; que cette solution peut justifier la dérogation au titre II, article 16, du RRU, pour autant qu'elle soit requise, sous réserve d'un accord écrit de Bruxelles-Propreté sur l'implantation, le dimensionnement, les fréquences de collecte et l'accès des camions ;

Considérant que le dispositif décrit comprend trois conteneurs de 5 m³, pour les déchets résiduels, les papiers-cartons et les PMC, un conteneur de 3 m³ pour les déchets organiques et une réserve pour un conteneur supplémentaire ; que les collectes annoncées doivent être confirmées afin d'éviter tout débordement ; que l'accès des habitants, y compris à mobilité réduite, doit être sûr, aisé et indépendant des manœuvres des camions ;

Considérant que l'espace de tri est réservé aux habitants et qu'aucune poubelle pour les usagers du parc n'est prévue ; que la gestion de la propreté du parc et la prévention des dépôts sauvages doivent faire l'objet de dispositions spécifiques à charge du gestionnaire ;

Considérant que les façades sont composées de bandeaux horizontaux alternant surfaces pleines et menuiseries ; que les niveaux inférieurs sont revêtus de panneaux de granit existants, poncés et réemployés, tandis que les niveaux de la surélévation sont habillés de tôles d'aluminium profilées, afin d'en souligner le caractère plus léger ;

Considérant que le socle et les colonnes sont traités en béton architectonique de teinte blanc-jaune chaude, également reprise au plafond des terrasses et des loggias;

Considérant que les toitures plates sont partiellement végétalisées et partiellement destinées à la récupération des eaux pluviales ainsi qu'à l'installation de panneaux photovoltaïques et d'équipements techniques ; qu'une toiture-jardin est aménagée autour de l'ouverture circulaire de la cour intérieure ;

Considérant que les matériaux de façade, les vitrages et les panneaux solaires doivent limiter les reflets gênants pour les logements et les espaces publics voisins ; que les équipements techniques en toiture doivent être intégrés à la composition du bâtiment ;

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 5 november 2026

Considérant que le projet combine l'amélioration de l'enveloppe du bâtiment avec la géothermie, des pompes à chaleur et des panneaux photovoltaïques ; que les installations techniques en toiture doivent être intégrées à la composition du bâtiment;

Considérant que le projet prévoit la gestion, sur la parcelle, d'une pluie centennale par infiltration, tout en optimisant la récupération des eaux pluviales en vue de leur réutilisation dans les toilettes des logements projetés ;

Que les eaux pluviales de la toiture principale sont récupérées et réutilisées pour alimenter les chasses d'eau des toilettes des logements projetés ; que, par conséquent, la toiture principale n'est pas végétalisée ;

Que, afin de garantir un écoulement gravitaire des eaux pluviales, la toiture est divisée en deux zones de ruissellement : une zone ouest (zone I) et une zone est (zone II) ;

Que, pour la zone I, la moitié de la toiture du bâtiment projeté est raccordée à une citerne de 24 m³ ; que le trop-plein de cette citerne dirige l'eau vers les noues d'infiltration prévues dans le talus, elles-mêmes raccordées par gravité à une sous-fondation drainante située sous la cour logistique ;

Que, pour la zone II, les eaux pluviales provenant de l'autre moitié de la toiture, ainsi que de la verrière et de la toiture végétalisée du R+4, sont acheminées vers une citerne de 32 m³ située sous la terrasse en façade sud ; que le trop-plein de cette citerne est raccordé aux noues du parc, à l'est, afin de permettre l'infiltration des eaux en cas d'excédent de pluie ;

Considérant que le projet déroge à l'article 16 du titre I du RRU en ce qui concerne le volume des citernes d'eau de pluie ; que le projet déroge également à l'article 13 du titre I du RRU et à l'article 23 du titre I du RCU en ce qui concerne l'absence de toiture végétalisée sur le bâtiment principal ; que ces dérogations sont acceptables dès lors qu'elles s'inscrivent dans une gestion intégrée des eaux pluviales et que le projet prévoit un rejet nul des eaux pluviales à l'égout ;

Considérant que l'étude acoustique jointe au rapport d'incidences conclut au respect des valeurs limites examinées pour les pompes à chaleur et la ventilation ; que le demandeur a confirmé lors de la séance que la puissance acoustique maximale (Lwa) est limitée à 82 dB(A) pour les pompes à chaleur et à 55 dB(A) pour les ventilateurs ;

Que des écrans acoustiques doivent être installés, comme indiqué sur le plan annexé à l'étude acoustique, et présenter les caractéristiques suivantes :

• Réduction sonore minimale de 14 dB(A) ;

• Hauteur minimale de 0,5 m au-dessus des installations concernées (pompes à chaleur et ventilateurs) ;

Considérant que la reconversion de l'immeuble de bureaux en logements entraînera une occupation plus régulière et continue du site, notamment en soirée, durant les week-ends et les jours fériés, contrairement à une affectation de bureaux principalement occupée pendant les heures ouvrables ;

Considérant que la présence permanente des habitants, les vues directes depuis les logements et leurs espaces extérieurs ainsi que la fréquentation quotidienne des entrées et des cheminements renforceront le contrôle social naturel sur le parc et le clos résidentiel ;

Considérant que cette animation plus constante des espaces extérieurs est de nature à améliorer le sentiment de sécurité, à favoriser l'appropriation positive du parc par les habitants et les riverains et à décourager les comportements indésirables dans les zones actuellement moins fréquentées en dehors des heures de bureau ;

Considérant que le dispositif d'évacuation comprend des doubles escaliers par noyau et un accès pour les secours depuis le clos ; que les conditions officielles du SIAMU devront être intégrées, notamment pour le compartimentage, le désenfumage du parking, les toitures et la disponibilité permanente des accès d'intervention ;

Considérant que les inventaires amiante de 2023 et 2024 identifient des matériaux amiantés au niveau des chaudières ; que leur retrait doit précéder les travaux susceptibles de les affecter et être réalisé suivant les autorisations et procédures applicables ;

Considérant que le rapport d'incidences envisage un chantier de 24 mois, avec accès depuis le Westland Shopping Center ; que les cheminements publics voisins doivent être préservés et sécurisés ; que le plan de chantier doit organiser la protection des arbres, le tri et le réemploi des matériaux, la limitation des poussières, du bruit et des vibrations, ainsi que l'information des riverains ;

Considérant que les charges d'urbanisme doivent être déterminées conformément à l'article 100 du CoBAT et à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013, notamment ses articles 5, 6 et 9 ; que l'article 9, 5°, exonère la conversion de bureaux vers le logement, à l'exception des superficies de plancher supplémentaires créées dans le cadre d'une extension, d'une rénovation lourde ou d'une démolition-reconstruction ;

Considérant que le cadre VII du formulaire renseigne une superficie de plancher hors sol existante de 10.042 m² de bureaux et une superficie projetée de 14.844,81 m² de logements ; que la superficie supplémentaire à retenir provisoirement s'élève donc à 4.802,81 m² ;

Considérant qu'au taux de 50 EUR/m², le montant provisoire des charges s'élève à 240.140,50 EUR, soit (14.844,81 m² − 10.042 m²) × 50 EUR/m² ;

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 5 november 2026

Considérant que les pièces examinées ne comprennent pas de proposition clairement identifiée d'affectation des charges ; que l'aménagement du parc nécessaire à la conformité du projet au PPAS ne peut être assimilé automatiquement à l'exécution d'une charge d'urbanisme ni entraîner une déduction automatique de son montant ;

Considérant que, sous réserve du respect des conditions émises ci-dessous, la reconversion présente un intérêt urbanistique par le réemploi du bâti, la diversification de l'offre de logements et la valorisation du parc accessible au public ; que ces qualités permettent de soutenir le projet, qui répond au principe du bon aménagement des lieux ;

Avis favorable, sous réserve de répondre aux conditions suivantes :

- Respecter les avis d'AccessAndGo du 18/09/2026 (ou motiver les dérogations aux titres IV et VII du RRU) et du SIAMU du 07/10/2026 ;