

Récapitulatif des données précédemment introduites

Informations générales

Référence de la demande

Demande PU #35073 - Westpark

Adresse de la demande

 Hof te Ophemhoek , 1070 - Anderlecht

Autorité compétente

 Administration régionale (urban.brussels)

Intervenants de la demande

Demandeur

 GML ESTATE (Propriétaire)

#0441.945.064

Steenweg Deinze, 35 - 9810 Nazareth-De Pinte (Belgique)

Représenté légalement par: M. [REDACTED] (Bestuurder) #88.09.23-325.23

@ [REDACTED]   [REDACTED] 

Architecte

 51N4E Cast (Auteur des plans et responsable du contrôle)

#0872.742.949 - #B400083

Vooruitgangstraat, 76 - 1030 Schaarbeek (Belgique)

Représenté légalement par l'architecte: M. [REDACTED] #90.12.20-179.31

@ [REDACTED]   [REDACTED] 

Personne de contact

M. [REDACTED] (Projectontwikkelaar)

@ [REDACTED]   [REDACTED] 

Informations de la demande

Les travaux pour cette demande ont-ils déjà été réalisés ? : Non

Objet de la demande

De aanvraag betreft de transformatie van een kantoorgebouw van 6 bouwlagen naar een woongebouw van 9 bouwlagen. De parkzone rond het gebouw wordt ingericht als publiek park.

Repérage

Adresse principale : Hof te Ophemhoek 1070 Anderlecht

Parcelles détectées :

21001A0265/00X000

Plan Régional d'Affectation du Sol

- Affectations: zones d'habitation

Plan Particulier d'Affectation du Sol

- Plan particulier d'affectation du sol (PPAS) *

Monuments et Sites

- Atlas archéologique : zone d'extension de site *
- Atlas archéologique : zone d'extension de site à 20m *

Règlement Communal d'Urbanisme

- Règlement communal d'urbanisme (RCU) *

Types de travaux

Construire, reconstruire, transformer et/ou placer une installation fixe avec l'intervention obligatoire d'un architecte (cfr chap. II et chap. III, section 1, sous-section 1 de l'arrêté)

Modifier la destination ou l'utilisation de tout ou partie d'un bien bâti (cfr chap. II et chap. III, section 3 de l'arrêté)

Modifier le nombre de logements dans une construction existante (cfr chap. II et chap. III, section 3 de l'arrêté)

Aménager un espace vert et/ou modifier le relief du sol, déboiser ou encore défricher ou modifier la végétation d'une zone dont le Gouvernement a jugé la protection nécessaire (cfr chap. II et chap. III, section 8 de l'arrêté)

Détail du projet

La **superficie de plancher** du bien est-elle modifiée ? : Oui

L'utilisation du bien ou sa destination est-elle modifiée ?

Exemples :

Un logement devient-il du bureau ?

Un commerce devient-il un restaurant ?

Un snack devient-il un restaurant ?

etc.

: Oui

Impact sur le stationnement : Oui

Impact sur le nombre de niveaux ? : Oui

Niveaux (existant) : -2 au 6

Niveaux (planifié) : -2 au 9

Des travaux touchant les surfaces de déperdition thermique sont-ils réalisés ? : Oui

Les travaux vont-ils modifier un équipement d'intérêt collectif ou de service public ? : Non

Les travaux vont-ils modifier un bien affecté au logement ? : Non

Infrastructure :

- Voiries : Oui
- Aménagement : Non
- Eclairage public : Non
- Cours et étendues d'eau : Non
- Espaces verts : Oui
- Ouvrages d'art & autres infrastructures : Non

Nature des travaux pour les espaces verts : Privé

Types de travaux pour les espaces verts : Modification/rénovation

Superficies de plancher

Existant (m²)

Projeté (m²)

Niveau 9

Logement

0 m²

8.23 m²

Niveau 8

Logement	
0 m ²	1 511.71 m ²
Niveau 7	
Logement	
0 m ²	1 511.71 m ²
Niveau 6	
Logement	
0 m ²	1 511.71 m ²
Bureau	
43 m ²	0 m ²
Niveau 5	
Logement	
0 m ²	1 511.71 m ²
Bureau	
1 559 m ²	0 m ²
Niveau 4	
Logement	
0 m ²	1 723.09 m ²
Bureau	
1 559 m ²	0 m ²
Niveau 3	
Logement	
0 m ²	1 723.09 m ²
Bureau	
1 678 m ²	0 m ²
Niveau 2	
Logement	
0 m ²	1 723.09 m ²
Bureau	
1 678 m ²	0 m ²
Niveau 1	
Logement	
0 m ²	1 695.28 m ²
Bureau	
1 613 m ²	0 m ²
Niveau 0	
Logement	
0 m ²	1 925.19 m ²
Bureau	
1 912 m ²	0 m ²

Niveau -1

Autre (à préciser) - Parking

2 947 m²

2 976.42 m²

Niveau -2

Autre (à préciser) - Parking

2 947 m²

2 974.17 m²

Particularités de la demande

Demande de permis d'urbanisme pour un **projet mixte** (nécessitant simultanément un permis d'environnement de classe IA ou IB)

Caractéristiques du projet

Superficie

8,680 m²

- Etablissement hôtelier : Non
- Logement : Oui
- Citerne d'eau de pluie : Oui
- Logement collectif : Non
- Bassin d'orage : Non
- Construction hors-sol, Emprise de la construction, Superficie imperméable, Superficie de toiture verte ou verdurisée/végétalisée : Oui

Existant

Projeté

Construction hors-sol

Total de la superficie de plancher de tous les niveaux hors-sol (totalement ou partiellement) (m²) P

10 042

14 844

Rapport plancher hors-sol/superficie du terrain P/S

1.16

1.71

Volume total de la construction hors-sol (m³)

32 746

47 527

Emprise de la construction

Superficie au sol, calculée en projection horizontale sur la(les) parcelle(s), occupée ou surplombée par des constructions hors-sol, déduction faite des auvents et marquises (m²) E

1 912

1 944

Taux d'emprise (E/S)

0.22

0.22

Superficie imperméable

Superficie totale de la (des) construction(s), cumulée à la superficie de toutes les surfaces imperméables égouttées, telles que les voies d'accès, aires de stationnement, terrasses, constructions enterrées, ... (m²) I	4 516	2 970
Taux d'imperméabilisation(I/S)	0.52	0.34
Superficie de toiture verte ou verdurisée /végétalisée		
Superficie de toiture verte ou verdurisée/végétalisée (m²)	0	267.6
Citerne d'eau de pluie		
Citerne d'eau de pluie (m³)	0	65
Logement		
Nombre de studios	0	28
Nombre de lofts	0	0
Nombre d'appartements 1 chambre	0	53
Nombre d'appartements 2 chambres	0	34
Nombre d'appartements 3 chambres	0	29
Nombre total de logements L	0	144
Densité de logements par hectare (L/S *10.000)		165.9
Superficie de terrain (m²) par logement (S/L)		60.28

Emplacements de stationnement

Existant	Projeté
Niveau -1	
Nombre d'emplacements couverts	
84	67
Dont (nombre d') emplacements PMR	
0	3
Niveau -2	
Nombre d'emplacements couverts	
49	52
Nombre d'emplacements vélos	
0	317
Dont (nombre d') emplacements PMR	
0	2

Voiries

Hiérarchie

Résidentielle

Propriété

Privée

Nature des travaux

à rénover / à modifier
en totalité (de façade à façade)

Modifications

Voirie	Situation existante	Situation projetée
m ²	2 484	1 344
Chaussée carrossable	Situation existante	Situation projetée
m ²	1 569	359
m linéaires	166	35
Type de revêtement	Klinkers	Gewassen beton
Stationnement	Situation existante	Situation projetée
Stationnement global		
m linéaires	54	0
Nombre d'emplacements	20	0
Type de revêtement	klinkers	/
Stationnement vélos		
Nombre d'emplacements	0	18
Type de revêtement	0	gewassen beton
Trottoir	Situation existante	Situation projetée
Trottoir		
m ²	915	183
m linéaires	292	91
Type de revêtement	halfverharding	/
Trottoir cyclo-piéton		
m ²	0	802
m linéaires	0	285
Type de revêtement	/	gewassen beton

Espaces verts et infrastructures

Espaces verts

	Existant	Projeté
Types d'espace vert (ex: parc, bois, terrain de sport, ...)	park (incl. wegenis)	park (incl. wegenis)
Superficie de l'espace vert (m²)	6 724	6 724
Taux d'imperméabilisation	23	17
Emprise des travaux (m²)	1 569	1 161

Dérogations

Réglements

Le Plan régional d'affectation du sol (PRAS)

Le Règlement régional d'urbanisme (RRU)

Le plan particulier d'affectation du sol (PPAS)

(1) PPAS " QUARTIER VALLEE DU BROECK" PHASE 1 - 01/PPAS /166212 - AND_0038_004_A - 1989-02-21 - Loi 62 - Arrêté PM Part (2)
PPAS " QUARTIER VALLEE DU BROECK" PHASE 2 - 01/PPAS /166214 - AND_0038_006_ABIS - 1992-11-26 - Ord. 91 - Arrêté PM Part

Le règlement communal d'urbanisme (ou des bâtisses) général ou spécifique

(1) Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening - 01/RCU/607308 - 2019-10-17

Dérogations

Le Règlement régional d'urbanisme (RRU)

Article

artikel 16 §2 van de GSV2016

Motif

Hoewel de GSV 2016 stelt dat het voorschrift m.b.t. een apart lokaal voor afval betrekking heeft op nieuwe gebouwen, wordt zekerheidshalve een afwijking gevraagd. Er wordt in die zin een beperkte afwijking gevraagd van artikel 16 §2 van de GSV2016, in het geval een apart lokaal voor huisvuil ook voor bestaande gebouwen vereist zou zijn. Deze afwijking is gerechtvaardigd omdat er op een alternatieve (maar evenwaardige) wijze wordt gewerkt met een afvalstraat met ondergrondse containers aan de westkant van het gebouw. Deze containers worden dan periodiek geledigd door de diensten van netheid Brussel.

Le plan particulier d'affectation du sol (PPAS)

Article

Artikel IV

Motif

Strikt genomen wordt in huidige aanvraag niet afgeweken van het BBP. Indien artikel IV van het BBP een impliciete parkeernorm zou bevatten voor meergezinswoningen, wordt volledigheidshalve een afwijking aangevraagd conform artikel 126, 11° BWRO. Deze afwijking van een inrichtingsvoorschrift is gerechtvaardigd gelet op het feit dat deze norm gebaseerd is op een gedateerde omzendbrief van 1970, terwijl de parkeernood en het parkeeraanbod in huidige aanvraag zijn gebaseerd op de recente rekentool van Leefmilieu Brussels d.d. 2025.

Prescriptions

Commentaire

☒ Je sollicite les dérogations mentionnées ci-dessus

Documents

Note explicative

 NOTE_EXPL_VERKL_NOTA_WP_1_A4_Verklarende nota.pdf

Photos significatives

 PHOTO_WP_2_A4_fotoreportage.pdf

Plan de localisation

 LOCALISATION_WP_4b.e_A1-101-Liggingsplan.pdf

 LOCALISATION_WP_4b.c_A1-101-Liggingsplan.pdf

Plan d'implantation

 IMPLANTATION_WP_4b.c_A1-102-Snede Inplantingsplan Coupe implantation.pdf

 IMPLANTATION_WP_4b.e_A1-102-Snede Inplantingsplan Coupe implantation.pdf

 IMPLANTATION_WP_4b.e_A1-100-Inplantingsplan.pdf

 IMPLANTATION_WP_4b.c_A1-100-Inplantingsplan.pdf

Plan de réalisation

 REALISATION_WP_4c_A1 - 302-EtageVerdieping 02.pdf

 REALISATION_WP_4c_A1 - 501-Facade NordNoordgevel.pdf

 REALISATION_WP_4c_A1 - 304-EtageVerdieping 04.pdf

 REALISATION_WP_4c_A0 - 701-CoupeSnede AA.pdf

 REALISATION_WP_4c_A1 - 303-EtageVerdieping 03.pdf

 REALISATION_WP_4c_A1 - 306-EtageVerdieping 06.pdf

 REALISATION_WP_4c_A0 - 297-AssainissementRiolering.pdf

 REALISATION_WP_4c_A1 - 301-EtageVerdieping 01.pdf

 REALISATION_WP_4c_A1 - 307-ToitureDak.pdf

 REALISATION_WP_4c_A1 - 504-Facade SudZuidgevel.pdf

 REALISATION_WP_4c_A0 - 298-EtageVerdieping -02.pdf

 REALISATION_WP_4d_A1 - 503-Facade EstOostgevel.pdf

 REALISATION_WP_4d_A1 - 304-EtageVerdieping 04.pdf

 REALISATION_WP_4d_A1 - 301-EtageVerdieping 01.pdf

 REALISATION_WP_4c_A1 - 503-Facade EstOostgevel.pdf

 REALISATION_WP_4d_A1 - 307-ToitureDak.pdf

 REALISATION_WP_4d_A0 - 297-AssainissementRiolering.pdf

 REALISATION_WP_4d_A0 - 701-CoupeSnede AA.pdf

 REALISATION_WP_4d_A0 - 298-EtageVerdieping -02.pdf

 REALISATION_WP_4c_A0 - 299-EtageVerdieping -01.pdf

 REALISATION_WP_4d_A1 - 504-Facade SudZuidgevel.pdf

 REALISATION_WP_4c_A1 - 305-EtageVerdieping 05.pdf

 REALISATION_WP_4c_A1 - 502-Facade OuestWestgevel.pdf

 REALISATION_WP_4d_A1 - 306-EtageVerdieping 06.pdf

 REALISATION_WP_4d_A1 - 302-EtageVerdieping 02.pdf
 REALISATION_WP_4d_A1 - 303-EtageVerdieping 03.pdf
 REALISATION_WP_4d_A1 - 502-Facade OuestWestgevel.pdf
 REALISATION_WP_4d_A1 - 300-EtageVerdieping 00.pdf
 REALISATION_WP_4e_A1 - 305-EtageVerdieping 05.pdf
 REALISATION_WP_4d_A1 - 305-EtageVerdieping 05.pdf
 REALISATION_WP_4e_A0 - 297-AssainissementRiolering.pdf
 REALISATION_WP_4e_A1 - 308-EtageVerdieping 08.pdf
 REALISATION_WP_4d_A1 - 501-Facade NordNoordgevel.pdf
 REALISATION_WP_4e_A1 - 310-ToitureDak.pdf
 REALISATION_WP_4e_A1 - 309-EtageVerdieping 09.pdf
 REALISATION_WP_4e_A1 - 303-EtageVerdieping 03.pdf
 REALISATION_WP_4e_A0 - 298-EtageVerdieping -02.pdf
 REALISATION_WP_4e_A1 - 302-EtageVerdieping 02.pdf
 REALISATION_WP_4e_A1 - 503-Facade EstOostgevel.pdf
 REALISATION_WP_4e_A1 - 304-EtageVerdieping 04.pdf
 REALISATION_WP_4e_A1 - 501-Facade NordNoordgevel.pdf
 REALISATION_WP_4e_A1 - 504-Facade SudZuidgevel.pdf
 REALISATION_WP_4e_A1 - 502-Facade OuestWestgevel.pdf
 REALISATION_WP_4e_A1 - 306-EtageVerdieping 06.pdf
 REALISATION_WP_4c_A1 - 300-EtageVerdieping 00.pdf
 REALISATION_WP_4e_A1 - 307-EtageVerdieping 07.pdf
 REALISATION_WP_4d_A0 - 299-EtageVerdieping -01.pdf
 REALISATION_WP_4e_A0 - 299-EtageVerdieping -01.pdf
 REALISATION_WP_4e_A1 - 301-EtageVerdieping 01.pdf
 REALISATION_WP_4e_A0 - 701-CoupeSnede AA.pdf
 REALISATION_WP_4e_A1 - 300-EtageVerdieping 00.pdf

Plans de synthèse (dossier A3)

 A3_51N4E_Westpark_Bundel Synthese.pdf

Renseignements relatifs au titre de propriété

 TITRE_PROP_WP_03_A4_Eigendomstitel.pdf

Formulaire permettant au SIAMU de remettre son avis

 FORM_SIAMU_WP_6a_A4_Aanvraagformulier.pdf

Fiche descriptive des mesures de prévention de l'incendie et ses annexes éventuelles

 FICHE_SIAMU_WP_6f_A4_Risicoanalyse laden van elektrische voertuigen.pdf

 FICHE_SIAMU_WP_6c_A4_Brandcompartimenteringsplannen oud.pdf

 FICHE_SIAMU_WP_6e_A4_Risicoanalyse branddetectie.pdf

 FICHE_SIAMU_WP_6b_A4_Fiche advies brandweer.pdf

 FICHE_SIAMU_WP_6h_A4_Vooradvies DBDMH.pdf

 FICHE_SIAMU_WP_6g_A4_Brandrisico bij gebruik van elektrische laadpalen in parkings.pdf

 FICHE_SIAMU_WP_6c_A4_Brandcompartimenteringsplannen.pdf

 FICHE_SIAMU_WP_6d_A4_Beschrijvende nota brand.pdf

Proposition PEB

 PEB_WP_7_A4_EPB voorstel.pdf

Preuve de dépôt de la demande de permis d'environnement

 PE_Bewijs milieuvergunningsaanvraag .pdf

Note préparatoire à l'étude d'incidences ou le rapport d'incidences

 RI_EI_202606_GML_RI.pdf

Avis du Maître-architecte

 BMA_WP_09_A4_Advies BMA.pdf

Formulaire statistique INS

 INS_WP_5_A4_Statistisch formulier FOD economie.pdf

Axonométrie

 AXONO_WP_10_A4_Axonometrie.pdf

Reportage photographique intérieur



PHOTO_INT_BINNEN_FOTO_BINNEN_FOTO_10.14 1000049103-20260331T162939.jpg



PHOTO_INT_BINNEN_FOTO_BINNEN_FOTO_10.10 1000049099-20260331T162939.jpg



PHOTO_INT_BINNEN_FOTO_BINNEN_FOTO_10.7 1000049112-20260331T162939.jpg



PHOTO_INT_BINNEN_FOTO_BINNEN_FOTO_10.3 1000049108-20260331T162939.jpg



PHOTO_INT_BINNEN_FOTO_BINNEN_FOTO_10.1 1000049106-20260331T162939.jpg



PHOTO_INT_BINNEN_FOTO_BINNEN_FOTO_IMG_2217-20260331T162939.JPG

Note de démolition (stabilité)

 DEMOLITION_WP_11_A4_Afbraaknota.pdf

Informations de la personne ayant introduit la demande



Langue de soumission du dossier

- ☐ Français
- ☒ Néerlandais