



BESCHRIJVENDE NOTA VERGUNNINGSDOSSIER PROJECT WESTPARK ANDERLECHT

BOUWPLAATS

Bestaand adres: **Boulevard Sylvain Dupuis 251, 1070 Anderlecht**
Perceel ID: **21001A0265/00X000**

BOUWHEER

GML estate
Steenweg Deinze 35
9810 Nazareth
tel: [REDACTED]
mail: [REDACTED]

PROJECTREGIE

GHARP bv
[REDACTED]
Schouwvegersstraat 20 D
9000 Gent
tel: [REDACTED]
mail: [REDACTED]

ARCHITECT

51N4E Cast bv
Vooruitgangstraat 76
1030 Schaarbeek
tel: [REDACTED]
mail: [REDACTED]

STUDIEBUREAU STABILITEIT, TECHNIEKEN, EPB EN AKOESTIEK

M-Gineers
Sluisstraat 79/3.1
3000 Leuven
tel: [REDACTED]
mail: [REDACTED]

LANDSCHAPSARCHITECT

Plant & Houtgoed
Hengstenberg 81
3090 Overijse
tel: [REDACTED]
mail: [REDACTED]

INHOUD

1.	VOORAFGAAND TRAJECT	5
2.	VOORWERP VAN DE VERGUNNING	6
1.1	Functiewijziging van kantoorgebouw tot woongebouw.....	6
1.2	Renovatie gebouw met volumewijziging	6
1.3	Heraanleg park en reliëfwijziging.....	6
3.	RUIMTELIJKE CONTEXT VAN DE GEPLANEDE WERKEN	7
2.1.	Feitelijk uitzicht en de toestand van de plaats van de werken.....	7
2.2.	Zoneringsgegevens van het goed.....	8
2.3.	Erfgoed	11
3.	HET BESTAANDE GOED.....	12
3.1.	Bestaande bouwvergunning	12
3.2.	Bestaande milieuvergunning.....	12
4.	GEDETAILEERDE BESCHRIJVING VAN DE WERKEN	13
4.1	Van een anoniem kantoorgebouw naar een alzijdig woongebouw	13
4.2	Optopping en volumetrie.....	14
4.2	Een mix van woningtypologieën	15
4.3	Collectieve ruimtes en 'Build-to-rent' principe.....	18
4.4	Materialiteit en gevelconcept	20
4.5	Circulariteit en duurzaamheid	21
4.6	Een gelaagd en veilig park	22
4.7	Toegankelijkheid van de site	25
4.8	Geïntegreerd waterbeheer	27
4.9	Duurzaam energiesysteem op basis van geothermie.....	28
4.10	Brandveiligheid.....	29
5.	VRAGEN PROJECTVERGADERING	31
6.	BIJLAGEN	32
	BIJLAGE 1: Bestaande milieuvergunning.....	33
	BIJLAGE 2: Verslag projectvergadering	34
	BIJLAGE 3: Verslag vooradvies DBMBH.....	35
	BIJLAGE 4: Verslag vooroverleg Vivaqua.....	36
	BIJLAGE 5: Vermogensbilan Sibelga	37
	BIJLAGE 6: Verslag vooroverleg groendienst gemeente Anderlecht	38

Het project Westpark transformeert het voormalige Crelan-hoofdkantoor aan de Sylvain Dupuislaan 251 in Anderlecht tot een hedendaags woongebouw met 144 wooneenheden. De aanvraag omvat drie samenhangende ingrepen: (1) de functiewijziging van kantoor naar wonen, (2) de renovatie met volumewijziging door het realiseren van een optopping in een lichtere structuur en (3) de heraanleg van het terrein tot een publiek toegankelijk parklandschap.

De ontwerpstrategie vertrekt vanuit maximaal behoud: de bestaande ondergrondse parkeerlagen en de bovengrondse structuur blijven behouden, waardoor de ingreep de milieu-impact en werfafvalstromen aanzienlijk beperkt. Ook in de gevelaanpak wordt ingezet op hergebruik, met recuperatie van de bestaande granieten panelen en een duidelijke leesbaarheid tussen de massievere basis en de lichtere optopping.

In de plint organiseert het project gedeelde functies rond een centrale wintertuin, met onder meer bewonersvoorzieningen en een buurtruimte die het gebouw verbindt met het park. De buitenruimte wordt onthard en hertekend als een gelaagd landschap met open zichtlijnen, trage paden en een microtopografie die regenwater vertraagd afvoert en laat infiltreren. Op die manier evolueert de site van een gesloten, autogerichte kantoorssite naar een open woonpark dat de wijk structureel versterkt.

1. VOORAFGAAND TRAJECT

Het project Westpark is het resultaat van een zorgvuldig doorlopen traject, in nauwe samenwerking met de Bouwmeester Maître Architecte (BMA), de gemeente Anderlecht en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Begin 2025 startte GML Estate de gesprekken met de Bouwmeester Maître Architecte (BMA) om een ontwerpwedstrijd te organiseren voor de reconversie van het voormalige Crelan-hoofdkantoor. Op **21 maart 2025** vond de wedstrijdvergadering plaats met de gemeente Anderlecht en vertegenwoordigers van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (urban.brussels, Leefmilieu Brussel en BMA). Tijdens deze vergadering werden de projectdefinitie en de conceptnota vastgelegd. Op basis hiervan werd door BMA een bestek opgesteld voor een ontwerpopdracht via de procedure voor privé-opdrachtgever (gedateerd 7 april 2025).

Vervolgens werd een architectuurwedstrijd georganiseerd onder begeleiding van BMA. 54 teams stelden zich kandidaat. Na evaluatie door een selectiecommissie bestaande uit vertegenwoordigers van GML Estate, GHARP en BMA werden op 5 mei 2025 vijf teams geselecteerd voor de tweede fase: Agence Anyoji Beltrando – MSA, AgwA Architecten – Büro Juliane Greb, &bogdan, Atelier Kempe Thill – Elmes en 51N4E.

Na een briefing en plaatsbezoek op **16 mei 2025** dienden de geselecteerde teams tegen **27 juni 2025** een ontwerpnota in. Op **11 juli 2025** presenteerden de vijf teams hun offerte aan een adviescomité bestaande uit vertegenwoordigers van GML Estate, GHARP, Pure Construct, het team van de BMA en de Directie Stedenbouw van urban.brussels, de gemeente Anderlecht en de Facilitator Duurzame Gebouwen. De offertes werden beoordeeld op vier gelijkwaardige criteria (elk 25%): stedelijkheid, leefbaarheid, klimaat- en milieustrategie en haalbaarheid. Na afloop besliste het adviescomité unaniem om het ontwerpteam **51N4E** als laureaat aan te wijzen. Het gunningsverslag werd op **29 augustus 2025** gepubliceerd.

Op **18 september 2025** werd een **buurtmoment** georganiseerd in het park aan het Hof te Ophemhoek. Tijdens dit infomoment werd het winnende ontwerp voorgesteld aan de buurtbewoners en gingen de ontwikkelaars en ontwerpers in gesprek met omwonenden. Bijkomend werd een projectwebsite (www.westpark.be) gelanceerd waar bewoners terecht kunnen voor informatie, vragen en suggesties. Tevens wordt maandelijks een nieuwsbrief verstuurd naar de geïnteresseerden om hen op de hoogte te houden van de evolutie van het project.

Op **4 september 2025** werd een aanvraag voor een voorakkoord ingediend bij de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp (DBDMH). Het voorakkoord (ref. PRE.1998.1076/10) werd afgeleverd op **23 oktober 2025** en bevestigt onder meer dat het gebouw als middelhoog kan worden beschouwd, dat het evacuatieconcept met dubbele trappenhuizen per kern aanvaardbaar is, en dat de bestaande brandweerstand van de structuur voldoet aan de geldende voorschriften.

Op **26 november 2025** vond een **projectvergadering** plaats bij urban.brussels (ref. 01/PROJ/2009884) in aanwezigheid van de Directie Stedenbouw, de Directie Cultureel Erfgoed, de gemeente Anderlecht, het team BMA, de bouwheer en het architectenbureau 51N4E. Tijdens deze vergadering werden de hoofdlijnen van het project besproken. De aanbevelingen en aandachtspunten uit deze vergadering zijn verwerkt in hoofdstuk 6 van deze nota.

Bij wijze van experiment werd in de loop van **december 2025** een tijdelijke inrichting van het park uitgevoerd: de op het terrein aanwezige (hoge) hagen werden tot op 1 meter hoogte gesnoeid, om voldoende overzicht te maken over de parkruimte, duistere en verborgen hoeken weg te werken en zo de veiligheid van het park te verhogen.

Op **15 januari 2026** is intern overlegd met de gemeente over de inrichting van het park. Het advies bevindt zich in de bijlage van voorliggende vergunningsaanvraag.

Op **14 februari 2026** werd het officiële advies BMA aangevraagd. Het advies bevindt zich in de bijlage van voorliggende vergunningsaanvraag.

12 maart 2026 vond een tweede buurtmoment plaats. Hier werden de plannen voor de aanleg van het park getoond. Suggesties en opmerkingen uit het vorige buurtoverleg, onder meer rond (sociale) veiligheid en werforganisatie, werden in het voorstel en in voorliggende vergunningsaanvraag verwerkt en aan de geïnteresseerde buurtbewoners gepresenteerd.

2. VOORWERP VAN DE VERGUNNING

Het project betreft de reconversie van een kantoorgebouw naar een woongebouw met 144 woonunits. Het heeft op de begane grond een centrale, dubbelhoge winter tuin met gedeelde ruimtes voor de bewoners en een buurruimte die uitgaat op het aanliggende park. In de bestaande ondergrondse lagen worden parking, bergingen en fietsparking voorzien. Het aanliggende terrein wordt volledig heraangelegd tot een publieke parkzone. Er zijn 3 onderdelen voorwerp van vergunning:

1.1 Functiewijziging van kantoorgebouw tot woongebouw

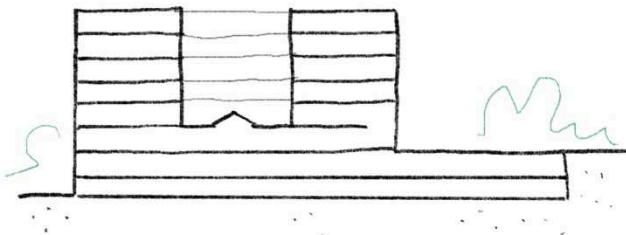
Het gebouw dient momenteel als kantoorruimte. De functie ervan zal worden gewijzigd naar een woongebouw. Deze reconversie impliceert tevens een adreswijziging naar het Hof te Ophemhoek. Het huidige adres, Sylvain Dupuislaan, is misleidend aangezien het gebouw zich niet aan deze laan bevindt. Omwille van leesbaarheid en administratieve efficiëntie is een adreswijziging derhalve noodzakelijk.

1.2 Renovatie gebouw met volumewijziging

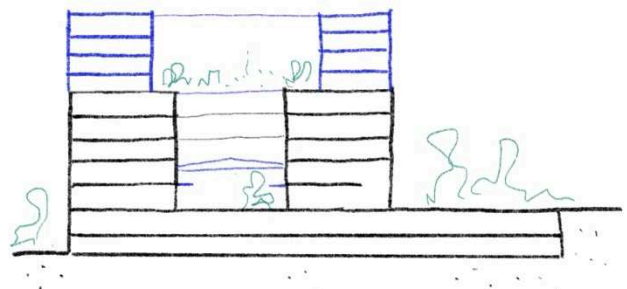
Het bestaande kantoorgebouw zal gestript worden tot op de structuur. Van de bestaande zes bovengrondse bouwlagen wordt de bovenste verwijderd en worden er daarna vier lagen in een lichtere structuur toegevoegd. Zo wordt het gebouw uiteindelijk drie bouwlagen hoger dan de huidige toestand, met in totaal 9 bovengrondse verdiepingen.

1.3 Heraanleg park en reliëfwijziging

Het park rondom het gebouw wordt opnieuw aangelegd tot een open en biodivers landschapspark. Het reliëf wordt aangepast zodat er een microtopografie ontstaat die natuurlijke waterinfiltratie mogelijk maakt. Daarnaast wordt de bestaande verharding sterk gereduceerd en opnieuw aangelegd.



Bestaande toestand R+5



Nieuwe toestand R+8

Afbeeldingen: De volledige structuur blijft behouden, enkel de bestaande dakplaat wordt weggenomen en vervangen door 4 nieuwe bouwlagen. De binnenkoer van de optopping is aanzienlijk groter waardoor er voldoende licht tot diep in het gebouw binnenvalt.

3. RUIMTELIJKE CONTEXT VAN DE GEPLANDE WERKEN

2.1. Feitelijk uitzicht en de toestand van de plaats van de werken

Het bestaande kantoorgebouw dateert van 1997 en huisvest het hoofdkantoor van de Crelan-bank. Het is een gebouw met een symmetrisch vierkant plan met een buitenzijde van 40m en een binnenpatio van 15x15m. Het gebouw telt zes bovengrondse bouwlagen en twee ondergrondse parkeerlagen die gedeeltelijk onder het park doorlopen. Het terrein rondom het gebouw loopt af naar de westkant toe waardoor de twee ondergrondse parkeerlagen aan de westgevel bovengronds komen te liggen. De inrit van de parking ligt dus op niveau -02.

De huidige gevel bestaat uit horizontale banden in natuursteen (gepolijste en matte granieten panelen) of blinde glaspanelen met horizontale bandramen ertussen. De volumetrie verspringt geleidelijk zodat het gebouw breder is in de basis en naar binnen springt op de bouwlagen erboven. Hierdoor heeft het gebouw een amorfe geometrie. De raamprofielen zijn donkergroen en het glas is voorzien van een reflecterende folie waardoor het een spiegelende effect heeft.

De omliggende tuin is aangelegd als een 'formele' tuin met opgesnoeide hagen in een symmetrisch patroon. Aan de zuidzijde van het gebouw loopt een publieke promenade die door de Broekdalwijk loopt en het Hof te Ophemhoek verbindt met de Westland shopping-site en de passerelle over de Sylvain-Dupuislaan.



Afbeelding: Het Crelan gebouw zoals het er vandaag uitziet. De gevel wordt gekenmerkt door een amorfe opbouw van glas en graniet.

2.2. Zoneringsgegevens van het goed

2.2.1. Algemene stedenbouwkundige verordeningen

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV)

De Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) is van toepassing op dit perceel. Het project voldoet aan de bepalingen van de GSV.

Gelet op het feit dat huidig project is gelegen binnen een BBP, dient aanvullend te worden opgemerkt dat conform artikel 94 BWRO het BBP voorgaat op de bepalingen van de GSV, daar waar er tegenstrijdigheden zouden bestaan.

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Anderlecht (GSV 2016)

De gemeente Anderlecht beschikt over een eigen stedenbouwkundige verordening die het bouwen in de gemeente reguleert. De herbestemming van het gebouw dient te voldoen aan de bepalingen van de verordening.

Enkele aandachtspunten:

- 5% van het aantal woningen dient voorzien te worden voor personen met een beperkte mobiliteit;
- 1 fietsparking per kamer

In aanvulling van dit laatste voorschrift is in de voorbespreking afgesproken om **1 fietsparking per hoofdkussen** na te streven en daarnaast voldoende ruimte te voorzien voor bezoekers, speciale fietsen en oplaadpunten voor elektrische fietsen.

Tijdens de projectvergadering werd er melding gemaakt van de nieuwe rekentool van Leefmilieu Brussel. Voor het aantal fietsparkings verwijzen we naar deze tool. Deze schrijft 317 fietsparkeerplaatsen voor. We voorzien ook 16 (5%) bovenmaatse fietsparkeerplaatsen.

Er worden 11 mindervalide toegankelijke appartementen voorzien. Dit is drie units meer dan 5% (8 units) die gevraagd wordt.

Ten overvloede dient opgemerkt te worden dat de GSV 2016 in verschillende artikelen stelt dat deze slechts van toepassing zijn op nieuwe gebouwen, waarbij bestaande gebouwen worden uitgesloten. Gelet op het feit dat huidig project een renovatie van een bestaand gebouw betreft, zijn dan ook niet alle artikelen van de GSV 2016 van toepassing.

Er wordt 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. Alleszins is deze afwijking 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.

Aanbevelingen Gemeente Anderlecht voor bouwprojecten die huisvesting omvatten

Naast de gemeentelijke verordening is er ook een gemeentelijke aanbeveling voor huisvestingsprojecten. Hoewel deze niet verordenend is, wordt in huidig project volledig rekening gehouden met deze aanbeveling.

Voor alle bouwprojecten die huisvesting omvatten moet, per gebouw en per project, worden gezorgd voor een mix in de typologie van de voorgestelde woningen, met inachtneming van ten minste de volgende verhoudingen:

- Minimaal 20% woningen (in aantal eenheden) van drie slaapkamers en meer;
- Maximaal 20% (in aantal eenheden) woningen waarvan de oppervlakte 60 m2 of minder bedraagt.

Deze percentages uit de aanbeveling worden in dit project gevolgd.

[illegible]

Het bestaande gebouw staat zo goed als op de noordelijke grens van Zone I. De zonegrens is een harde grens die niet overschreden mag worden, ook niet door de constructie van uitpandige terrassen. Dit is niet het geval gezien het bestaande gebouw qua footprint niet vergroot wordt in toekomstige situatie.

Het nieuwe gebouw heeft een totale bovengrondse oppervlakte van 14.848 m², en overschrijdt de maximale enveloppe van 16.250 m² niet.

De voorschriften van de zone voor groene ruimte stellen dat de groene ruimte grotendeels publiek toegankelijk dient te zijn. Een geheel of gedeeltelijke overdracht naar het publieke domein is om verschillende redenen niet wenselijk en voor de gemeente Anderlecht niet haalbaar.

Deze gelegen tussen de zones I en II zullen als bufferzone gerealiseerd worden. De parking en het wagenverkeer zal er verboden zijn waar de permanente hindernissen en andere opstellingen dit zullen verhinderen.

De uitsprongen in de ondergrond mogen alleen toegelaten worden wanneer ze onvermijdelijk zijn, kleiner dan 10% van de oppervlakte en in niets de aanleg en het functioneren van de groene ruimten storen, of geen aanleiding geven aan wegen of toegangswegen voor auto's."

Verder wordt in deze zone ondergronds een aantal boringen aangebracht van het BEO-Veld. De ruimtelijke inname van deze boringen is zeer beperkt - de boringen hebben een diameter van ca. 15 cm - en ze hinderen de inrichting en het functioneren van de bovengrondse ruimte op geen enkele manier.

ZONE VIII. Voiries

De ontwikkeling van de zone ten noorden van het Westpark-gebouw wordt als niet meer opportuun beoordeeld. Dit werd bevestigd in de wedstrijdvergadering bij de aanvang van de ontwerpwedstrijd.

De zone VIII. Voiries wordt volgens de gemeente best betrokken bij de groene ruimte rond het project en wordt dus best ingevuld met zoveel mogelijk groen en zo weinig mogelijk verharding.

De oude voetweg aan de noordelijke grens van de zone blijft behouden.

De hele zone rondom het gebouw wordt maximaal vergroend. Een wandel- en fietspad doorkruist deze zone en maakt de verbinding tussen de Sylvain Dupuislaan (via de oprijlaan van Westland Shopping) en Hof te Ophemhoek.

Wat betreft de algemene richtlijnen bepaald in artikel IX, kan gesteld worden dat deze worden nageleefd. In de mate en voor zover artikel IV een bepaalde parkeernorm zou impliceren die ook van toepassing zou zijn voor meergezinswoningen, wordt hiervan afgeweken op basis van artikel 126 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.

2.3. Erfgoed

Het goed is niet geklasseerd als erfgoed, noch geïnventariseerd

3. HET BESTAANDE GOED

Het gebouw werd gebouwd als hoofdkantoor voor de Crelan bank, voltooid in 1997.

3.1. Bestaande bouwvergunning

Voor het goed gelegen aan de Sylvain Dupuislaan te 1070 Anderlecht werd door het College van Burgemeester en Schepenen van Anderlecht op **3 november 1994** een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd aan NV Buelens (dossiernr. 41497). De vergunning heeft betrekking op het oprichten van een kantoorgebouw met bijhorende infrastructuur.

Het project omvat de bouw van een middelhoog kantoorgebouw (type B) met een hoogte van +16,5 m, bestaande uit meerdere bovengrondse verdiepingen en 2 ondergrondse bouwlagen. Het programma is als volgt opgebouwd:

- -2: parking voor 46 voertuigen en opslag voor gevaarlijke producten (gasolie en archieflokalen)
- -1: parking voor 84 voertuigen, koffieruimtes, kassen en technische lokalen
- Gelijkvloers: centrale cafetaria ($\pm 1.893 \text{ m}^2$) met inkom naar twee kernen
- +1 t.e.m. +5: kantoorruimten met telkens $\pm 1.650 \text{ m}^2$ bruto vloeroppervlakte
- +6: technische lokalen (verwarming, luchtbehandeling en stockage, $\pm 380 \text{ m}^2$)

Het gebouw is uitgerust met 2 trappenkernen en 2 liftenbatterijen. In totaal voorziet het project 130 parkeerplaatsen. De vergunning werd afgeleverd mits naleving van diverse voorwaarden inzake brandveiligheid, waaronder compartimentering, rookafvoer, noodverlichting, brandhaspels en detectie, conform de adviezen van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (advies d.d. 11/08/1994).

De vergunning bevestigt de bestemming als kantoorgebouw en vormt het juridisch-planologisch referentiekader voor het bestaande gebouw. Afwijkingen, functiewijzigingen of substantiële ingrepen vereisen een nieuwe of gewijzigde stedenbouwkundige vergunning.

3.2. Bestaande milieuvergunning

Voor het kantoorgebouw werd op 19/11/2020 door Leefmilieu Brussel een milieuvergunning klasse 1B afgeleverd (dossier LB nr. 695.176). De vergunning heeft betrekking op de exploitatie van een kantoorgebouw met bijhorende technische installaties en parkings.

De vergunning omvat onder meer volgende vergunde inrichtingen en vermogens:

- Stationaire batterijen: 2 installaties van 4.000 VA en 1.000 VA
- Verwarming op gas: 2 gasketels van telkens 791 kW (totaal 1.582 kW)
- Parkeerinrichting: 171 parkeerplaatsen
- Opslag van ontvlambare vloeistoffen: 9.900 liter
- Motoren met inwendige verbranding: 176 kW en 640 kW
- Warmtepompen: 63,6 kW en 417 kW
- Statische transformatoren: $2 \times 1.000 \text{ kVA}$
- Ventilatie-installaties: $29.098 \text{ m}^3/\text{u}$, $36.200 \text{ m}^3/\text{u}$ en $38.265 \text{ m}^3/\text{u}$

De vergunning is verleend conform artikel 87 van de ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen. Er werd voorzien in een openbaar onderzoek, met mogelijkheid tot beroep binnen 30 dagen na aanplakking, bij het Milieucollege van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

In het kader van het project worden nieuwe technische installaties voorzien. Sommige daarvan worden beschouwd als ingedeelde inrichtingen en moeten worden gedekt door een milieuvergunning.

Meer bepaald gaat het onder meer om de gewijzigde parking, het geothermische systeem en de nieuwe warmtepompen.

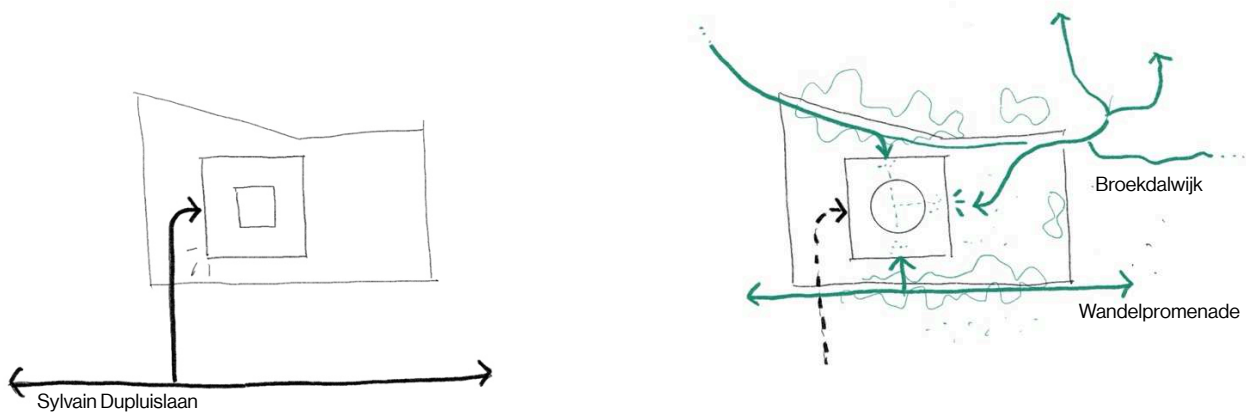
Deze installaties maken dus het voorwerp uit van een **nieuwe aanvraag voor een milieuvergunning**.

Bijgevolg vereist het project zowel een stedenbouwkundige vergunning als een milieuvergunning. Het gaat dus om een gemengde procedure. In dat kader moeten de twee vergunningsaanvragen gelijktijdig bij de bevoegde overheden worden ingediend.

4. GEDETAILLEERDE BESCHRIJVING VAN DE WERKEN

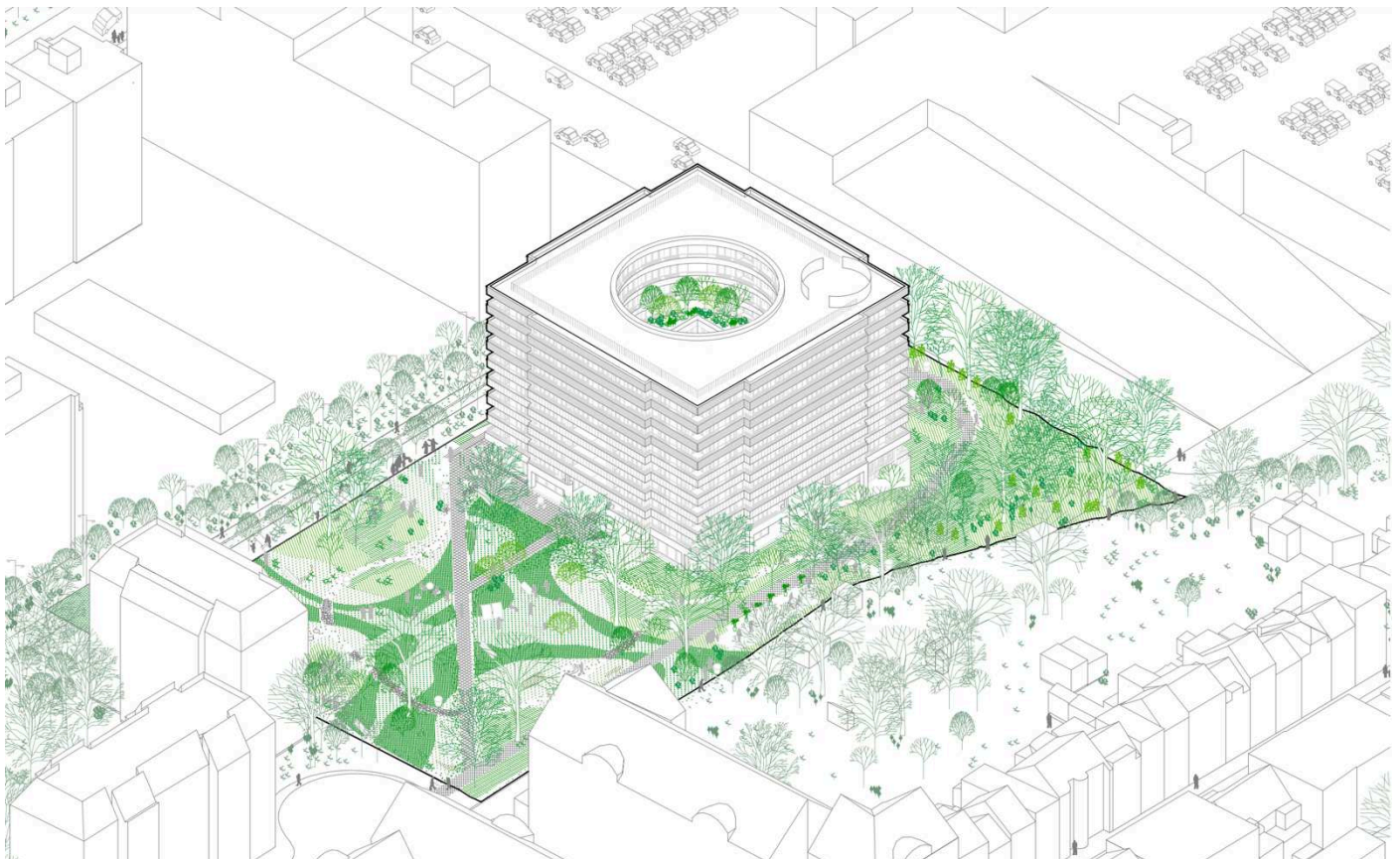
4.1 Van een anoniem kantoorgebouw naar een alzijdig woongebouw

Het bestaande kantoorgebouw maakt nauwelijks connectie met de omgeving. De site leende zich als een ideale kantoorlocatie omwille van zijn bereikbaarheid voor wagens die via de Sylvain Dupuislaan de verbinding maken met de snelwegen rond Brussel. Het gebouw is daarom erg op autoverkeer gericht. Door zijn transformatie van kantoor- naar woongebouw verandert ook zijn relatie met de omgeving. Het gebouw richt zich in de eerste plaats naar het nieuwe park en verknoopt zich via een netwerk van trage wegen met de buurt rondom. Een belangrijk uitgangspunt in het ontwerp is dat het een alzijdig gebouw is dat in de vier richtingen relatie maakt met zijn omgeving. Aan de oostzijde opent het gebouw zich royaal naar het park met een dubbelhoge portiek. Aan de noord- en zuidzijde zitten de inkomhallen naar de vier stijfkernen van de woningen en aan de westzijde is er de inkom naar de fiets- en autoparking.



Bestaande toestand: het gebouw wordt ontsloten via de Sylvain Dupuislaan en gedraagt zich als een 'eiland' in de woonwijk.

Nieuwe toestand: het gebouw richt zich naar het park en verknoopt zich zo met de woonwijk rondom.



Axonometrie beeld toont het gebouw in het park.

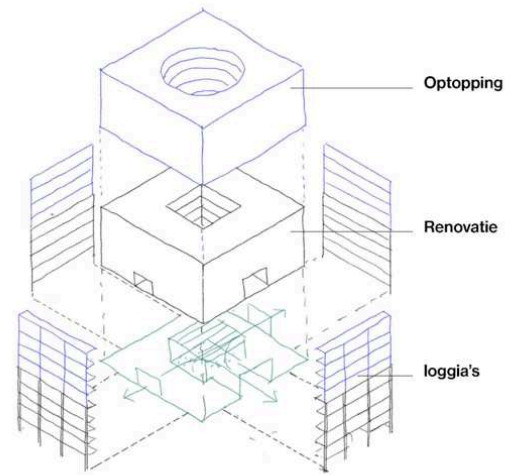
4.2 Optopping en volumetrie

Het bestaande volume van zes bouwlagen zal verhoogd worden met drie extra bouwlagen. Zo wordt het totaal aan vierkante meters bovengronds 14.848 m². Dit is in lijn met het BBP dat een totale oppervlakte van 16.250 m² toelaat.

De transformatie van kantoorfuncties naar wonen, in combinatie met deze optopping, brengt een aantal uitdagingen met zich mee die in het ontwerp en de volumetrie van het gebouw meegenomen werden.

Daglicht

Om voldoende lichtinval in de binnenkoer te garanderen is de opening in de optopping groter en cirkelvormig gemaakt. Dit laat toe om de stijpkernen te laten doorlopen, maar toch voldoende licht in de patio te brengen. Op de overgang tussen de patio van 15x15m en de cirkelvormige opening van 23,5 m diameter, is er een daktuin die de schaal van de binnengevel reduceert en groen introduceert in de patio.



Geluidsoverlast in de binnenkoer

De leefruimtes van de woningen zijn met hun terrassen naar buiten gericht. In de onderste verdiepingen zijn er enkel slaapkamers, doorgaans 'stille' ruimtes, geschakeld op de binnenpatio. In de optopping zijn er doorzonleefruimtes die ook aan de binnenzijde licht krijgen. Zo hebben daar de noordgerichte appartementen toch nog een groot raam op het zuiden. Omdat de binnenkoer daar groter is, zal er minder overlast gecreëerd worden op omgevende appartementen.

Loggia's

De bestaande structuur heeft centraal in elk gevelvlak een uitspringend deel. Door de nieuwe thermische gevel in lijn te houden met de hoeken, ontstaan er achter deze uitspringende structuur inpandige terrassen. Deze loggia's geven een geleding aan de gevel, breken zo het volume en zorgen voor kwalitatieve overdekte terrassen.



Beeld vanop het inpandige terras in de doorzon-types. Door een knik in de gevel wordt het terras plaatselijk dieper zodat je er een tafel met stoelen rond kan zetten.

4.2 Een mix van woningtypologieën

Er zijn twee typeplannen met elk een eigen mix van wooneenheden. Op de +00 en +01 is het plan een variatie op het typeplan 'renovatie'.

Typeplan 'renovatie' +02/+03/+04

Het typeplan wordt georganiseerd rond vier kernen. Per kern zijn er twee grotere appartementen van twee of drie slaapkamers (type A1, A2 en A5), die hun kamers aan de patiozijde hebben, een hoekappartement met twee slaapkamers (type A4) en afwisselend twee studio's of een éénslaapkamer appartement (respectievelijk types A6, A7 en A3).

De leefruimtes zijn met hun terrassen naar buiten toe georiënteerd. De inpandige terrassen zijn bijna overal minstens twee meter diep behalve voor de studio's en éénslaapkamerunits.

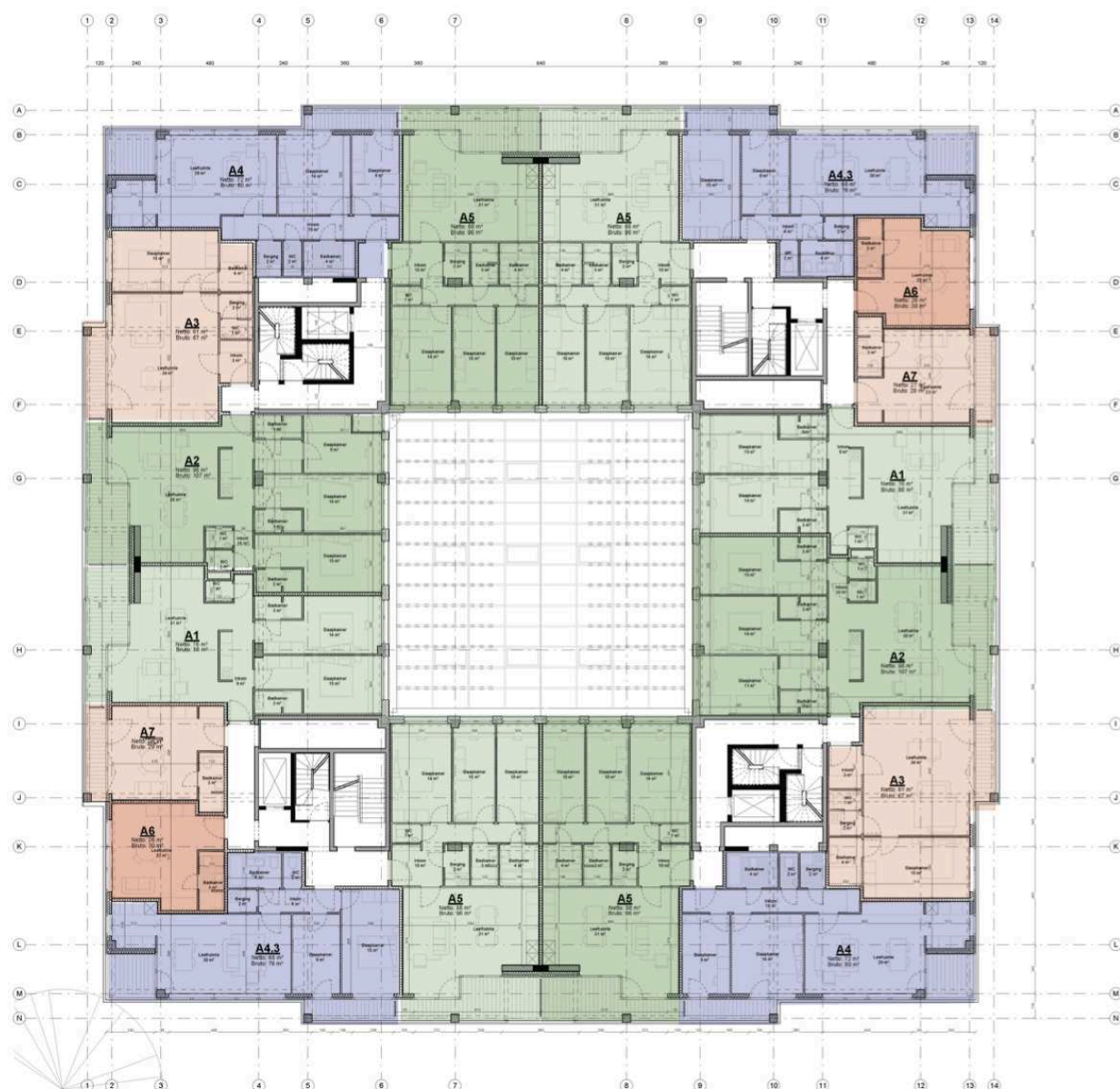
In de éénslaapkamer type A3 en de studio type A7 wordt het ondiepe terras gecompenseerd door een harmonicaraam,

dat toelaat om het terras maximaal te benutten door de volledige pui open te kunnen zetten. Per niveau zijn er twee studio's (type A6) die geen terras hebben. Alle terrassen zijn drempelloos toegankelijk.

De grote appartementen zijn ofwel een 'klassiek appartement' met één grote en twee kleine slaapkamers en aparte badkamers (type A5), ofwel units met enkel grote slaapkamers met telkens een ensuite badkamer (type A1 en A2).

typeplan BASIS

type (# slaapkamers)	#
0	4
1	2
2	6
3	6
	18



Plan 'optopping' +05/+06/+07/+08

Ook het typeplan van de optopping wordt georganiseerd rond 4 kernen.

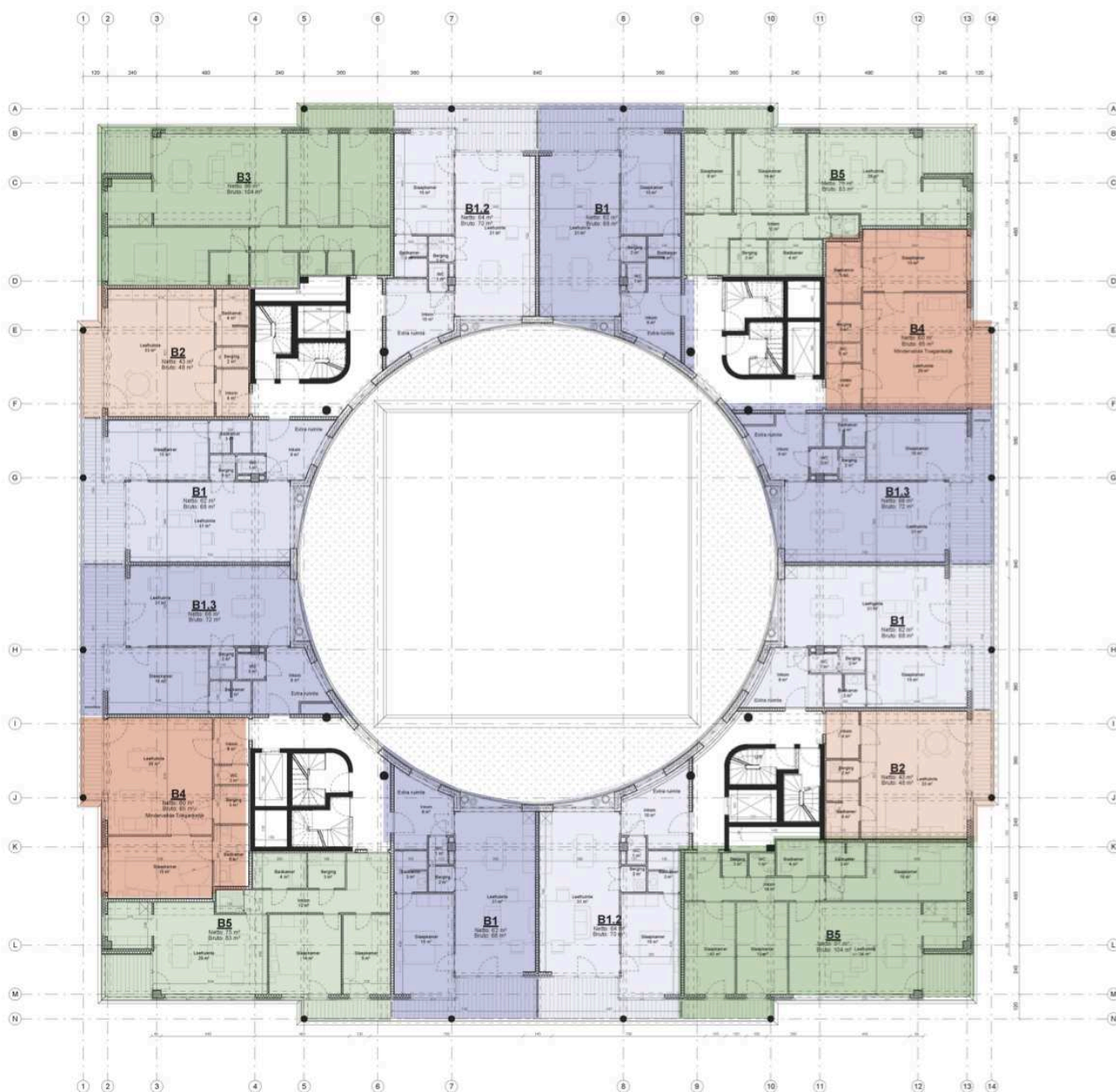
Per kern zijn er twee doorzon appartementen met één slaapkamer (type B1), een hoekappartement (type B3 en B4) met afwisselend 2 of 3 slaapkamers, en afwisselend een studio of een éénslaapkamerunit die mindervalide toegankelijk is (respectievelijk types B2 en B4).

Ook hier zijn de leefruimtes met hun terrassen naar buiten toe georiënteerd. De inpandige terrassen zijn bijna overal minstens twee meter diep behalve in de studio's en éénslaapkamerunits.

In de eenslaapkamerunits (type B4) en de studio (type B2) wordt het ondiepe terras gecompenseerd door een harmonicaraam dat toelaat om het terras maximaal te benutten. De terrassen zijn drempelloos toegankelijk.

typeplan OPTOPPING

type (# slaapkamers)	#
0	2
1	10
2	2
3	2
	16



Tabel van de units

Over het geheel van het project is er een mix van verschillende types. In totaal zijn er 144 units. Zoals vereist door de Gemeente Anderlecht is niet meer dan 20% units kleiner dan 60 m² netto oppervlakte, namelijk 19,4% of 28 units, en werden er meer dan 20% units van minstens drie slaapkamers voorzien, namelijk 20,1% of 29 units.

In de optopping voorzien we acht toegankelijke appartementen van één slaapkamer en op de begane grond worden er nog eens drie toegankelijke units voorzien van telkens drie slaapkamers, zo komen we op een totaal van elf toegankelijke appartementen.

# slaapkamers	#	%
0	28	19,4%
1	53	36,8%
2	34	23,6%
3	29	20,1%

		Bruto	Netto	Huigig	# slaapkamers	# toilet
+08						16
type A1	Doorzon coliving 2 slkr	83,0	78,0	70,2	2	4
type B1.2	Doorzon 1 slkr optopping	70,0	64,0	58,4	1	2
type B1.3	Doorzon 1 slkr optopping	72,0	66,0	58,4	1	2
type B2	Studio met terras optopping	48,0	43,0	37,2	0	2
type B3	Hoekappartement 3 slkr optopping	103,0	95,0	97,5	3	2
type B4	Monogeoriënteerd appartement 1 slkr optopping	65,0	61,0	64,5	1	2
type B5	Hoekappartement 2 slkr optopping	83,0	74,0	70,7	2	2
+07						16
type B1	Doorzon 1 slkr optopping	68,0	62,0	58,4	1	4
type B1.2	Doorzon 1 slkr optopping	70,0	64,0	58,4	1	2
type B1.3	Doorzon 1 slkr optopping	72,0	66,0	58,4	1	2
type B2	Studio met terras optopping	48,0	43,0	37,2	0	2
type B3	Hoekappartement 3 slkr optopping	103,0	95,0	97,5	3	2
type B4	Monogeoriënteerd appartement 1 slkr optopping	65,0	61,0	64,5	1	2
type B5	Hoekappartement 2 slkr optopping	83,0	74,0	70,7	2	2
+06						16
type B1	Doorzon 1 slkr optopping	68,0	62,0	58,4	1	4
type B1.2	Doorzon 1 slkr optopping	70,0	64,0	58,4	1	2
type B1.3	Doorzon 1 slkr optopping	72,0	66,0	58,4	1	2
type B2	Studio met terras optopping	48,0	43,0	37,2	0	2
type B3	Hoekappartement 3 slkr optopping	103,0	95,0	97,5	3	2
type B4	Monogeoriënteerd appartement 1 slkr optopping	65,0	61,0	64,5	1	2
type B5	Hoekappartement 2 slkr optopping	83,0	74,0	70,7	2	2
+05						16
type B1	Doorzon 1 slkr optopping	68,0	62,0	58,4	1	4
type B1.2	Doorzon 1 slkr optopping	70,0	64,0	58,4	1	2
type B1.3	Doorzon 1 slkr optopping	72,0	66,0	58,4	1	2
type B2	Studio met terras optopping	48,0	43,0	37,2	0	2
type B3	Hoekappartement 3 slkr optopping	103,0	95,0	97,5	3	2
type B4	Monogeoriënteerd appartement 1 slkr optopping	65,0	61,0	64,5	1	2
type B5	Hoekappartement 2 slkr optopping	83,0	74,0	70,7	2	2
+04						18
type A1	Doorzon coliving 2 slkr	83,0	78,0	70,2	2	2
type A2	Doorzon coliving 3 slkr	103,0	98,0	92,4	3	2
type A3	Monogeoriënteerd appartement 1 slkr	65,0	61,0	64,0	1	2
type A4	Hoekappartement 2 slkr	94,0	88,0	82,5	2	2
type A4.2	Hoekappartement 2 slkr	76,0	68,0	62,5	2	2
type A5	Doorzon familie 3 slkr	94,0	88,0	78,4	3	4
type A6	Studio zonder terras	30,0	26,0	28,8	0	2
type A7	Studio met terras	28,0	26,0	28,8	0	2
+03						18
type A1	Doorzon coliving 2 slkr	83,0	78,0	70,2	2	2
type A2	Doorzon coliving 3 slkr	103,0	98,0	92,4	3	2
type A3	Monogeoriënteerd appartement 1 slkr	65,0	61,0	64,0	1	2
type A4	Hoekappartement 2 slkr	94,0	88,0	82,5	2	2
type A4.2	Hoekappartement 2 slkr	76,0	68,0	62,5	2	2
type A5	Doorzon familie 3 slkr	94,0	88,0	78,4	3	4
type A6	Studio zonder terras	30,0	26,0	28,8	0	2
type A7	Studio met terras	28,0	26,0	28,8	0	2
+02						18
type A1	Doorzon coliving 2 slkr	83,0	78,0	70,2	2	2
type A2	Doorzon coliving 3 slkr	103,0	98,0	92,4	3	2
type A3	Monogeoriënteerd appartement 1 slkr	65,0	61,0	64,0	1	2
type A4	Hoekappartement 2 slkr	94,0	88,0	82,5	2	2
type A4.2	Hoekappartement 2 slkr	76,0	68,0	62,5	2	2
type A5	Doorzon familie 3 slkr	94,0	88,0	78,4	3	4
type A6	Studio zonder terras	30,0	26,0	28,8	0	2
type A7	Studio met terras	28,0	26,0	28,8	0	2
+01						16
type A3	Monogeoriënteerd appartement 1 slkr	65,0	61,0	64,0	1	2
type A4	Hoekappartement 2 slkr	94,0	88,0	82,5	2	2
type A4.2	Hoekappartement 2 slkr	76,0	68,0	62,5	2	2
type A6	Studio zonder terras	30,0	26,0	28,8	0	2
type A7	Studio met terras	28,0	26,0	28,8	0	1
type A7.2	Studio met terras	37,0	34,0	28,8	0	1
type A8	Monogeoriënteerd appartement 1 slkr	64,0	61,0	40,3	1	3
type A9	Monogeoriënteerd appartement 1 slkr	64,0	61,0	57,2	1	3
+00						10
type A3	Monogeoriënteerd appartement 1 slkr	65,0	61,0	64,0	1	1
type A6	Studio zonder terras	30,0	26,0	28,8	0	2
type A7	Studio met terras	28,0	26,0	28,8	0	2
type A8.2	Monogeoriënteerd appartement 1 slkr	64,0	61,0	40,3	1	1
type A8.2	Monogeoriënteerd appartement 1 slkr	63,0	61,0	57,2	1	1
type A10	Hoekappartement 3 slkr plint toegankelijk	96,0	87,0	74,2	3	1
type A11	Hoekappartement 3 slkr plint toegankelijk	91,0	83,0	85,8	3	2

Afbeelding: Appartement types A3, A7, B2 en B4 hebben een terras van 1 meter diep, deze ondiepte wordt gecompenseerd door een harmonicaraam dat volledig opengezet kan worden zodat de leefruimte overloopt in het terras



4.3 Collectieve ruimtes en 'Build-to-rent' principe

De woningen in het gebouw zullen verhuurd worden. Dit is een belangrijk uitgangspunt voor het gebouwwontwerp en betekent dat er de nodige zorg nagedacht werd over comfortniveau van de woningen, de duurzaamheid van materialen en het gemak van beheer en onderhoud, in het bijzonder de gebouwtechnieken.

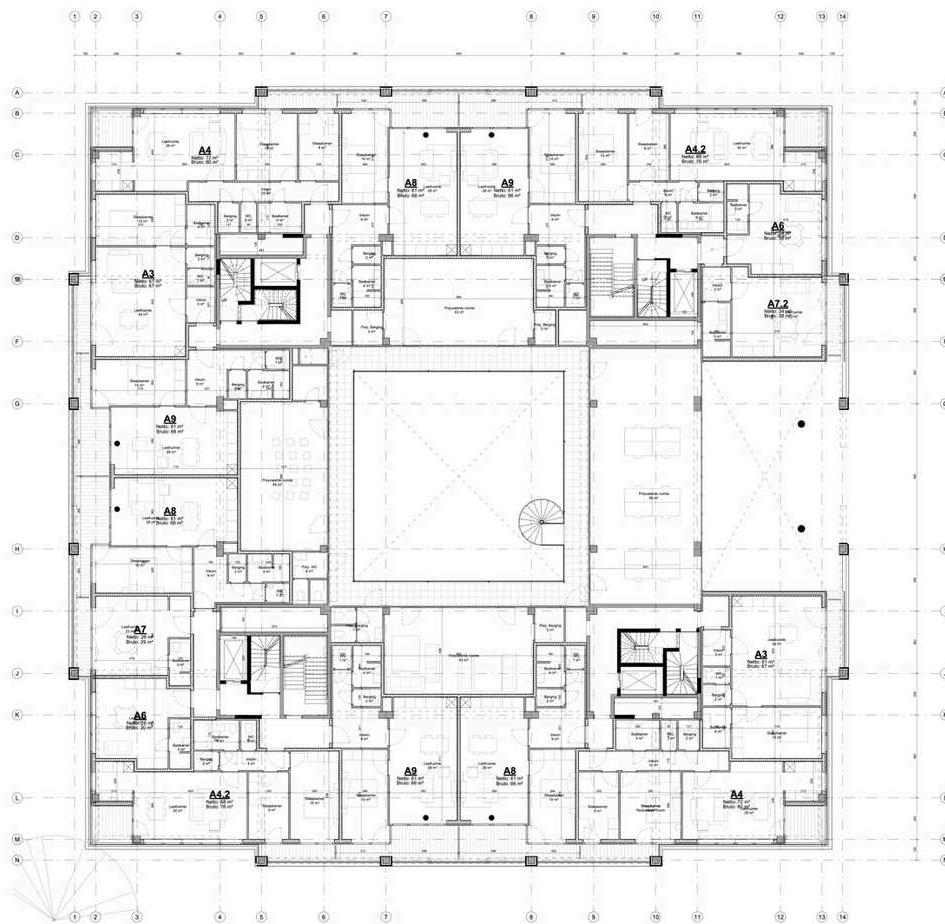
Het principe van "build-to-rent" en de schaal van het project met zijn 144 units laat ook toe om het gebouw op een bijzondere manier te beheren en ruimtes te voorzien die collectief gebruikt kunnen worden. Dit wordt voor een groot deel mogelijk gemaakt door de aanwezigheid van een gebouwbeheerder. Er zal een conciërge aanwezig zijn in het gebouw waardoor er een permanente aanwezigheid is en een laagdrempelig aanspreekpunt voor de bewoners.

Deze aanpak laat toe om te investeren in kwalitatieve gedeelde ruimtes die toegankelijk zijn voor alle bewoners. Deze collectieve ruimtes zijn geschakeld rond de centrale wintertuin, en vormen samen het hart van het gebouw. Deze ruimte schakelt de gelijkvloerse functies en de collectieve functies op de eerste verdieping aan elkaar en is gekoppeld aan de inkomhallen die naar de stijfkernen aan de noord- en zuidzijde van het gebouw leiden.

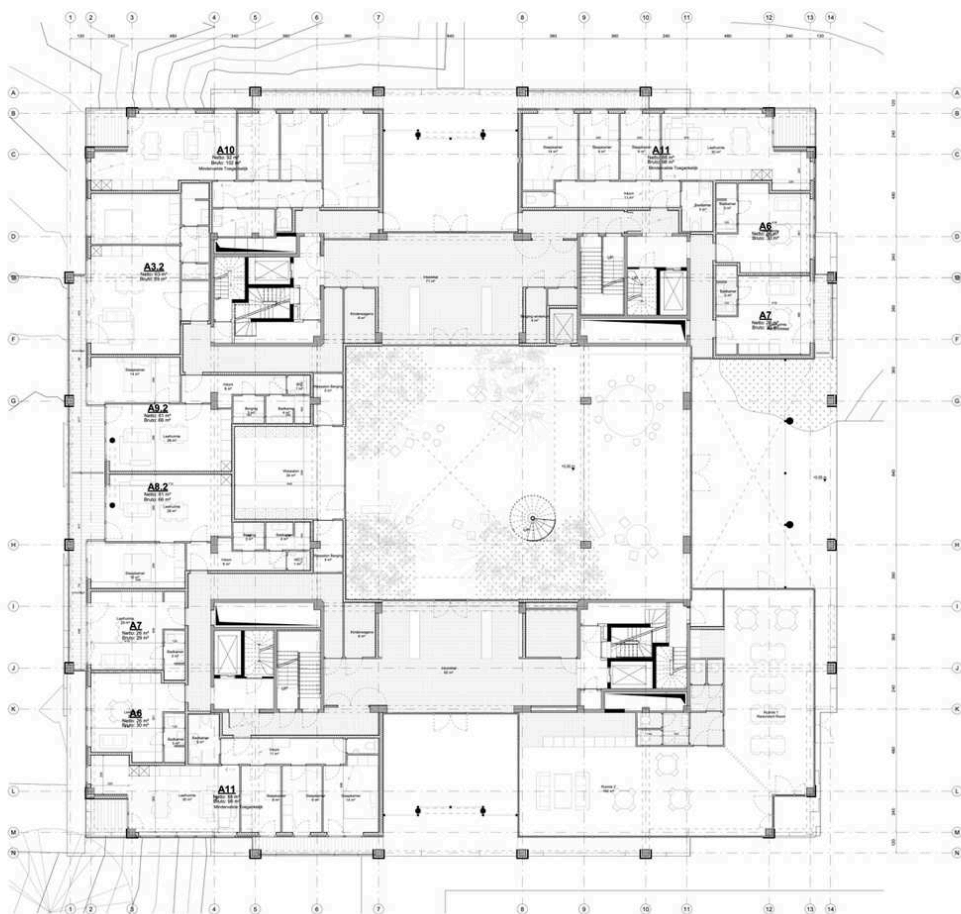
De gevel naar het park heeft een dubbelhoge opening. Dit is de hoofdingang van het gebouw en geeft rechtstreeks toegang tot de collectieve ruimtes en de wintertuin.

Op de begane grond wordt een wassalon voorzien voor de bewoners die toegankelijk is vanuit de wintertuin. Op de zuidoostelijke hoek van het gebouw wordt de plint geactiveerd door een buurtruimte die zowel naar de bewoners als de buurt opengesteld kan worden. Een trap leidt naar een passerelle op de eerste verdieping waar 4 extra ruimtes aan geschakeld zijn die een divers gebruik toelaten: een projectieruimte, gebedsruimte, co-working ruimte, yoga-lokaal, ... Deze ruimtes worden opengesteld aan de bewoners.





PLAN +01



PLAN +00

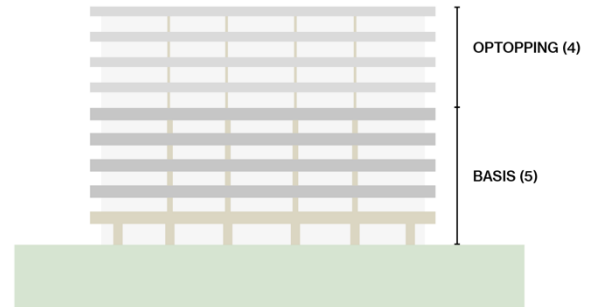
4.4 Materialiteit en gevelconcept

Het gevelbeeld wordt gekenmerkt door een architectuur van horizontale stroken met een vlak gevelmateriaal (natuursteen of een geprofileerde plaat) afgewisseld met stroken in schrijnwerk.

De materiaalkeuzes worden sterk bepaald vanuit de filosofie van hergebruik. Naast het behoud van de structuur zetten we dus ook in op het herbruik van de granieten gevelpanelen. Op niveau +01 tot en met +05 worden deze panelen gebruikt voor de bekleding van de horizontale stroken. Het graniet zal ter plaatse worden geschuurd waardoor het een lichtere kleur krijgt en zijn huidige glansgraad verliest, hier gaan we later verder op in.

Op de bovenste vier niveaus wordt een metalen gevelbekleding gebruikt. Zo krijgt het gebouw een horizontale onderverdeling (basis + optopping) en lees je ook in het gevelbeeld de lichtere optopping ten opzichte van een massievere basis waardoor het gebouw minder als een massief volume leest. De kolommen en de plint onderaan wordt uitgevoerd in architectonisch beton.

Om te contrasteren met de koude materialen zoals het graniet en de geprofileerde aluminiumplaat, en om de kleur van het graniet te breken wordt het architectonisch beton voorzien in een warme wit-gele kleur die zich rondomrand doorzet in de plint. Ook zullen de plafonds van de terrassen in een warme kleur uitgevoerd worden waardoor het 'interieur' naar buiten komt.



Horizontale opdeling Basis en Optopping



Geschuurde graniet, aluminium en gewassen beton in een warme tint. Rechts: lichte gevelbeplating in Peterbos 9 (51N4E)



Beeld vanuit het park

4.5 Circulariteit en duurzaamheid

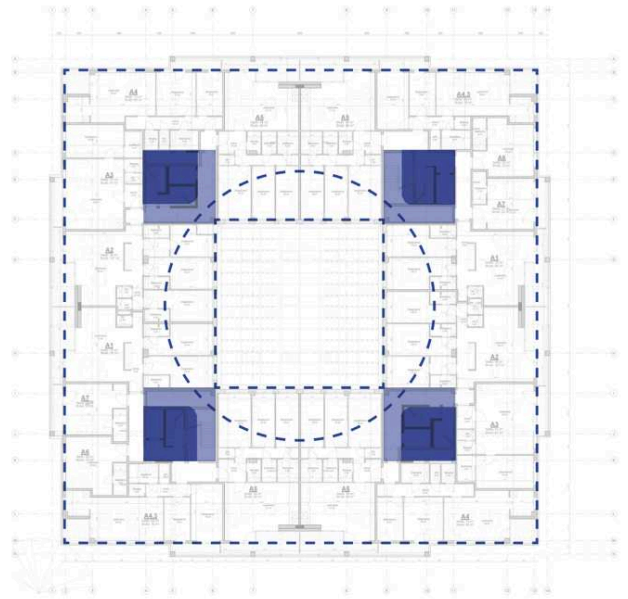
Betonstructuur

In het ontwerp wordt veel aandacht besteed aan behoud van de structuur. Deze geest van behoud is in grote mate bepalend geweest voor de plan lay-out. De ondergrondse parking en de bovengrondse structuur tot niveau +04 blijven integraal behouden. Omwille van zijn beperkte draagkracht en het verminderen in hoogte van de vierkante bestaande patio wordt de huidige dakplaat verwijderd.

De optopping lijkt uit op de onderliggende structuur. Door de cirkelvormige opening in de optopping kunnen de kernen doorlopen en zo de horizontale belasting afdragen op de fundering en kan de koer maximaal geopend worden om licht tot diep in het gebouw te trekken.

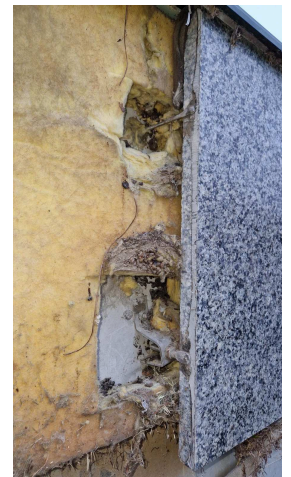
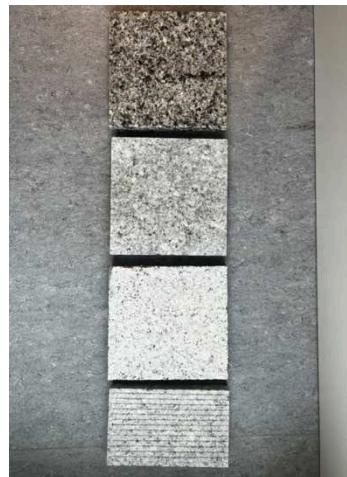
De ingrepen op de bestaande structuur beperken heeft niet alleen een positieve invloed op de bouwkost, maar het laat ook toe om de ecologische footprint van het gebouw sterk te reduceren. Uit referentieprojecten weten we dat de ruwbouw goed is voor één derde van de totale *embodied carbon footprint* van het gebouw.

Afbeelding: De structurele kern loopt door in de optopping.



Natuursteen gevel

De bestaande gevel is opgebouwd met granieten panelen van 3 cm dikte. Deze zijn zeer robuust en worden maximaal hergebruikt als gevelmateriaal. Er werden testen gedaan op een sample om de verschillende afwerkingsmethoden te vergelijken. Er werd gekozen om in situ de gepolijste graniet op te schuren waardoor deze een lichtere tint krijgt en het gebouw een frissere aanblik krijgt. Zo zal er in totaal minstens 800m² aan gevelpaneel hergebruikt worden. Het deel van de loggia's zal zelfs, indien mogelijk na verder technisch onderzoek van de verankering, ter plaatse kunnen blijven hangen gezien deze geveldelen niet geïsoleerd dienen te worden.



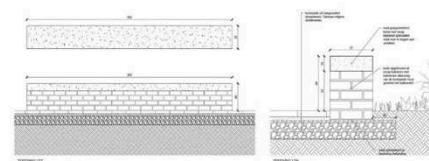
Afbeeldingen:

foto links: verschillende afwerkingsgraden (van boven naar beneden): gepolijst, geschuurd, gebouchardeerd en geslepen.

foto rechts: huidige gevelopbouw en verankering van de panelen

Stedelijk meubilair

Tijdens het uitvoeringsontwerp van het park zal de keuze voor het vast publiek meubilair verder worden onderzocht. We onderzoeken hoe we de bestaande elementenverharding van de parking en oprijlanen kunnen hergebruiken en integreren in het toekomstige stedelijke meubilair. Robuuste zitbanken, ronde kruid- of moestuinbakken en lage muurtjes dragen bij aan een circulaire materialenstroom.



Afbeeldingen: foto links boven en midden: mogelijke uitvoering bank met hergebruikte klinkers; foto rechts boven: moestuin of kruidtuin referentie; foto links onder: uitvoering waterelement met recuperatie klinkers; foto onder rechts: de bestaande klinkerverharding op de Westpark-site.

4.6 Een gelaagd en veilig park

Vertrekken vanuit wat er is: behoud bomen + werken met de bestaande topografie

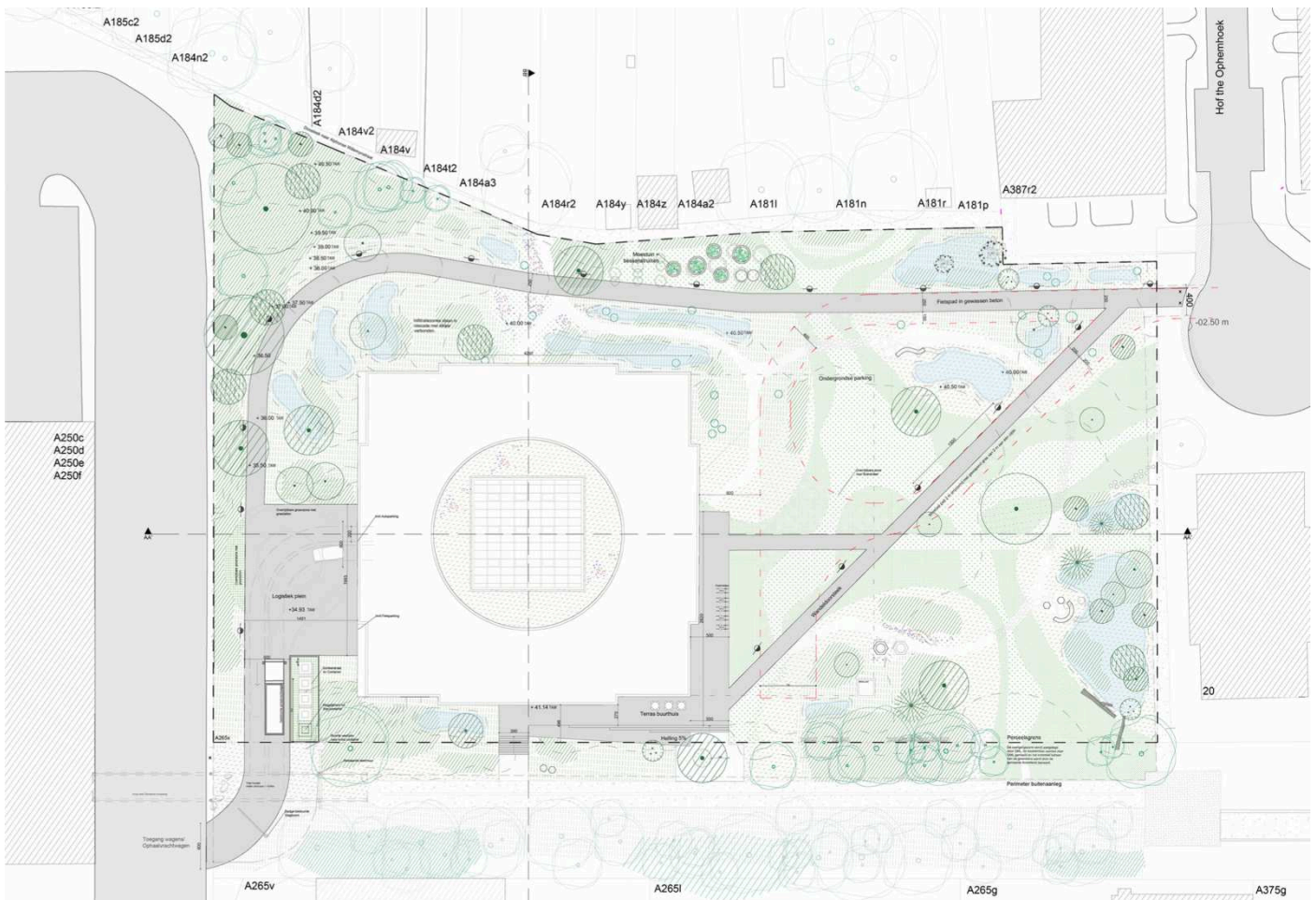
Het landschapsontworp vertrekt met wat er is. Dit betekent dat alle bestaande bomen worden behouden (bosje in het noorden, groene mantel langs de wandelboulevard). De topografie is een ander karakteristiek uitgangspunt. Steile taluds en artificiële keerwanden worden vervangen door zachte topografie-overgangen. Door aan alle aangepaste hellingen zachte kommen te voorzien, wordt het regenwater langer vastgehouden en worden de gebieden stroomafwaarts meer ontlast. Een sterke reductie van verharding draagt bij aan het beperken van piekafvoer en hittestress.

Verhoogde doorwaadbaarheid en nieuwe momenten in een logische zonering

Het ontwerp zet in op verhoogde doorwaadbaarheid, afgestemd op efficiënte loopp lijnen, met aandacht voor sociale veiligheid (open zichtlijnen) en een uitnodigend programma. Hierdoor willen we niet de verschillende gebruikersgroepen (inclusief de meest kwetsbare) verwelkomen, maar ook de verbindende potentie centraal zetten.

Aan het scharnier tussen wandelboulevard en park vormt de buitenruimte aan het buurthuis een sociaal ankerpunt met een pleintje en een landschapatrium. Rond de woongebouwen heerst rust: hooilanden, ruigtes, struweel- en boszones zorgen voor privacy en ruimte voor natuur. Richting oostzijde opent het park zich. Hier komen wandelpaden, zitplekken, speelpraktijken, een buurtmoestuin (of een passend alternatief: kruidtuin, bessentuin,...) en seizoensgerichte beleving samen (actieve zones).

Afbeeldingen: referenties van natuurlijke spelelementen

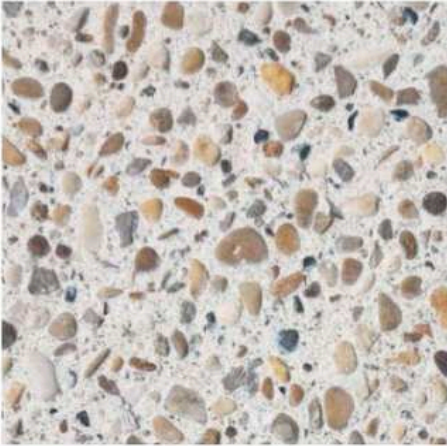


Technische omschrijving en materiaalgebruik

Het hele park wordt voorbestemd voor traag verkeer. Het padensysteem is als volgt uitgebouwd:

- primaire assen voor voet-en fietsverkeer op paden met scherpe belijningen die door het landschap snijden in uitgewassen beton; fietsverkeer via het pad aan de noordzijde; voetverkeer door het hart van het park.
- organische wandellus en secundaire paden in halfverharding (die overgaan in flagstones ter hoogte van de gazonzones) met rustplekken, die diverse zones met elkaar verbinden en in het landschap opgaan
- gazonzones als extra verbindingssassen door het park

Het fietspad en de diagonale wandeldoorsteek worden uitgerust met verlichting. Dit verhoogt de (sociale) veiligheid.



Terzelfdertijd wordt erover gewaakt dat de verlichting niet verstorend werkt voor de aanwezige fauna. De lamparmaturen zijn naar de grond gericht en schijnen hun 'warm' licht naar beneden.

Afbeeldingen: foto's boven: primaire paden in uitgewassen beton, foto links onder: secundaire paden in halfverharding, foto midden onder: referentie flagstones in gazonzone, foto rechts onder: flagstones in combinatie met halfverharding.

Inzetten op biodiversiteit

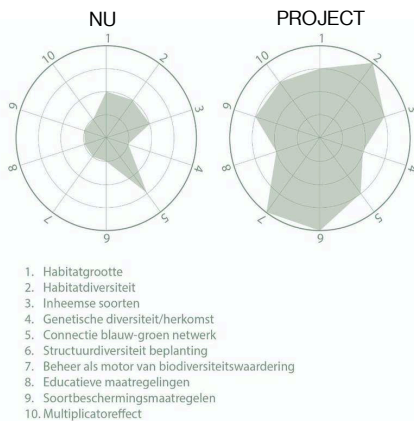
Hoewel er in de directe omgeving relatief veel open ruimte is, laat de ecologische kwaliteit van het bestaande groen te wensen over. Dit project stelt daarom fundamentele vragen: hoe verhogen we de biodiversiteit? Hoe verbeteren we het microklimaat in een stedelijke context die steeds vaker met extremen wordt geconfronteerd?

Het parklandschap vormt een levend systeem, met een afwisseling van gazons en meer natuurlijke vegetatietypes zoals hooiland, ruigte en struwelen, onderbroken door solitaire bomen en boomgroepen van verschillende grootte. Deze gelaagdheid creëert visuele openheid én ecologische rijkdom. Het vraagt echter om een aangepast beheer: minder frequent maaien, minder snoeien, meer begeleiden. Groenbeheer wordt dan ook niet als bijzaak beschouwd, maar als essentieel onderdeel van het ontwerp. We zetten in op een cyclisch, extensief beheer waarbij het park zich organisch ontwikkelt tot een klimaatrobuust en biodivers geheel. Dit natuurlijk ogend en zacht landschap contrasteert prachtig met de scherpe lijnen van de paden en het robuuste, symmetrische gebouw temidden ervan (zie ook biodiversiteitstool).

BIODIVERSITEITSTOOL

De urgentie van de huidige problemen zoals luchtvervuiling, hitte-eilandeffecten, overstromingen,... in een verstedelijkte omgeving aanpakken, kan bijna enkel met een sterk biodivers verhaal. Daarvoor ontwikkelde Plant en Houtgoed in 2021 een tool in het kader van de tweede serie van proeftuinen ontharding. De tool bestaat uit een spindigram met 10 verschillende assen, voor het beoordelen van 10 verschillende aspecten van biodiversiteit.

Biodiversiteit wordt vaak ingevuld als de soortenrijkdom van een plek. Deze definitie is te eng. Biodiversiteit is een complex systeem dat werkt op drie niveaus: de verscheidenheid van ecosystemen wereldwijd, de verscheidenheid aan soorten binnen die ecosystemen en tenslotte de genetische diversiteit binnen een bepaalde soort. Om tot sterke aanbevelingen te komen op vlak van biodiversiteit in de visie voor het Westpark, die inherent met duurzame plantenkeuzes en beheer verbonden zijn, overlopen we enkele belangrijke aspecten.



Afbeelding links: Biodiversiteitstool van de Westpark-site

Afbeelding rechts: Schema van een zone met duidelijke verticale stratificatie met een kruid-, struik- en boomlaag.

As 1 en 2: Habitatgrootte en habitatdiversiteit

bestaande fase: Binnen de perimeter is de ontharde ruimte naar stedelijke normen vrij hoog, zo'n 40% van de gehele site is onverhard (oftewel 50% van de open ruimte is onverhard). Het gebied wordt voornamelijk gekenmerkt door een monotone kruidlaag (voornamelijk gazonzones), snoeivormen en een boszone met struiklaag (diverse boomsoorten aanwezig).

ontworpen fase: Hoe meer ruimte voor een zachte invulling zoals vegetatie, hoe meer plek voor biodiversiteit. Het doel is dan ook om zo veel mogelijk ruimte te ontharden en de bodem doorlatend te maken. De ontworpen toestand toont een verbetering (56% van de site onverhard) oftewel 71% van de open ruimte. Het aanbrengen van verschillende gradiënten, van dense naar open zones, van natte naar droge zones,... wordt een zeer grote habitatdiversiteit bereikt. De vegetatie volgt de topografie niet, wat wederom bijdraagt aan een rijke belevingslaag en ecologische diversiteit.

As 3: Inheemse soorten

bestaande fase: De huidige aanplanting bestaat uit diverse boom- en struiksoort. In de boomlaag zien we onder meer *Acer pseudoplatanus*, *Alnus glutinosa*, *Corylus avellana* en *Quercus rubra*.

ontworpen fase: Er wordt de voorkeur gegeven aan het gebruik van inheemse boom- en struiksoorten, die beter aansluiten bij de lokale biodiversiteit en bodemgesteldheid. Deze worden aangevuld met enkele Zuid-Europese soorten die beter bestand zijn tegen de droogte en hitte die in het toekomstige Brusselse klimaat vaker zullen voorkomen en zo mee opschuiven met de klimaatverandering. We vermijden soorten uit andere continenten.

As 6: Structuurdiversiteit beplanting

bestaande fase: De huidige vegetatiestructuur is zeer beperkt.

ontworpen fase: Er wordt gestreefd naar een duidelijke verticale stratificatie met een gelaagde opbouw van kruid-, struik- en boomlaag. Ook het gebruik van ongelijkjarige bomen van diverse soorten zorgt voor een verticale gelaagdheid in de boomlaag.

As 7 en 9: Beheer en soortbescherming

bestaande fase: De zone wordt voornamelijk intensief beheerd waardoor de beeldkwaliteit beperkt is. Het eindbeeld is zeer statisch, blijft eeuwig hetzelfde, wat de seizoenale ervaring zeer beperkt.

ontworpen fase: Extensief beheer vormt het uitgangspunt om een gevarieerde en veerkrachtige vegetatie te stimuleren die doorheen de tijd zal veranderen. Door de maaipatronen en vegetatievormen kunnen er zones worden onderscheiden voor de diverse beheerders (groendienst Anderlecht versus eigenaar).

We scannen de relevant aanwezige info op urbane doelsoorten en nemen specifieke soortbeschermingsmaatregelen mee. Voorbeelden hiervan zijn punctuele constructies voor huismussen en zwaluwen en het maximaliseren van de bloeihoog (diverse insecten). Andere maatregelen zoals de constructie van een poeltje (open water is zeer interessant voor vogels als voor insecten als en takkenrillen (onder andere nuttig voor insecten, vogels en egels).



Afbeeldingen van extensief beheerde zones: foto links boven: open bos, links midden boven: hooiland met wadi, foto rechts: boszone met kruid- en struiklaag, foto links onder: naturalistische beplantingsmatrix, foto links midden: zacht hooiland met solitaire.

4.7 Toegankelijkheid van de site

Het autoloze en groene karakter van de site is een belangrijk speerpunt van het project. Bijgevolg is het de ambitie om zo veel mogelijk te ontharden. We zitten in op toegankelijkheid voor traag verkeer met beperkte verharding of halfverharding, maar trachten de toegankelijkheid voor wagens tot het minimum te beperken.

Toegankelijkheid voor voetgangers.

Zoals reeds hierboven aangegeven zal er een mix van paden door het park lopen en de verbinding maken met de bestaande wandelpromenade aan de zuidkant van het gebouw.

De centrale inkom wordt verbonden met de straat 'Hof te Ophemhoek' door een diagonaal pad in gewassen beton dat door het park snijdt.

De diagonale wandelgang is verlicht, en verzekert op die manier een sociaal veilige doorgang voor voetgangers, ook als het donker is. Deze verlichting is van het type 'darksky' en zal dus enkel licht naar beneden werpen om lichtpollutie van de omgeving te vermijden. Het licht heeft een warme kleur om geen insecten aan te trekken.

Alle toegangen tot de inkomportalen zijn rolstoeltoegankelijk. De inkomhallen, liften en gangen tot aan de toegangsdeur van de appartementen zullen ook toegankelijk zijn voor rolstoelgebruikers.

Toegankelijkheid voor fietsers

De toegang tot de fietsenstalling is gelegen aan de westkant van het gebouw op niveau -02 (wat daar gelijkkomt met het maaiveld). Een nieuw fietspad verbindt deze toegang met enerzijds de Sylvain Dupuislaan via de inrit van de Westland shoppingcenter aan de westzijde en anderzijds met Hof te Ophemhoek aan de oostzijde van de site.

Het fietspad is verlicht, en verzekert op die manier een sociaal veilige doorgang voor fietsers, ook als het donker is.

Er worden 317 fietsstallingen voorzien zoals aangegeven in de tool van Brussel Leefmilieu. 16 Fietsenstallingen zijn voorzien voor buitenmaatse fietsen (cargo-bikes).

Buiten worden nog 9 fietsnietjes voorzien voor de hoofdingang van het gebouw waar in totaal 18 fietsen gestald kunnen worden voor bezoekers.

Toegankelijkheid voor wagens

De bestaande toegang tot de ondergrondse autoparking blijft behouden. Deze is gelegen aan de kant van het Westland Shopping Center. De wagens komen binnen op niveau -02 wat gelijkkomt met het maaiveld aan de achterkant van het gebouw. De minimale rijbaan die nodig is voor de wagens om de parking toegankelijk te maken en nog te kunnen kruisen wordt voorzien. Op niveau -02 en -01 zijn in totaal 119 parkeerplaatsen voorzien. Dit is minder dan 1 parkeerplaats per wooneenheid die gevraagd wordt door de gemeente Anderlecht. Voor deze afwijking (zie ook *supra*) verwijzen we naar de rekentool van Brussel leefmilieu. Volgens deze rekentool zouden er tussen de 66 en de 69 parkeerplaatsen volstaan. Omdat de parking een reeds bestaande parking is, voorzien we er meer dan er aangegeven wordt in de tool.

De Sylvain Dupuislaan is de enige toegangsweg naar de site voor autoverkeer. De toegang langs Hof van Ophem wordt afgesloten voor alle autoverkeer (ook leveringen, pakjesdiensten, postdiensten,...). Het park is niet toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer, met uitzondering van de hulpdiensten: brandweer en ambulance.

Gezien de ingesloten ligging en bijgevolg de afstand tussen het gebouw en de openbare weg wordt ervoor gekozen om een afvalstraat met ondergrondse containers te voorzien aan de westkant van het gebouw. Deze containers worden dan periodiek geleegd door de diensten van netheid Brussel. Bijgevolg wordt er geen afvallokaal voorzien in het gebouw. De zone voor de afvalstraat wordt toegankelijk gemaakt voor de vrachtwagen van Netheid Brussel. Door middel van een klein 'voorpleintje' voor de ingang van de parking en fietsparking is er voldoende ruimte voor de vrachtwagen om keerbewegingen te maken voor het in- en uitrijden van de site.



WESTPARK BESCHRIJVENDE NOTA

4.8 Geïntegreerd waterbeheer

We trachten het hemelwater zo veel mogelijk op de site te houden door de daken, groendaken en het park in te zetten als één geïntegreerd waterbeheerssysteem.

Daken

Er zijn drie soorten daken:

-Platte daken die geen groendak zijn, die gebruiken we voor de captatie van hemelwater voor opslag in ondergronds hemelwaterputten en hergebruik voor toiletten en irrigatie van planten. Deze putten hebben een overstort in de infiltratiezones in het park. Er wordt een capaciteit van 65 m³ aan captatie voorzien. Dit is berekend volgens de berekeningstool van Brussel leefmilieu. De berekening wordt in bijlage meegestuurd. Aangezien de vraag naar water (toiletten en irrigatie) groter is dan het aanbod, zal deze overstort enkel bij heel grote piekbuien aangesproken worden.

- Groene dak dat het hemelwater al gedeeltelijk buffert en dan afvoert naar de infiltratiezones in het park. Het groendak zorgt niet alleen voor een waterbergend vermogen, maar heeft ook een klimaatbufferend effect in de binnentuin.

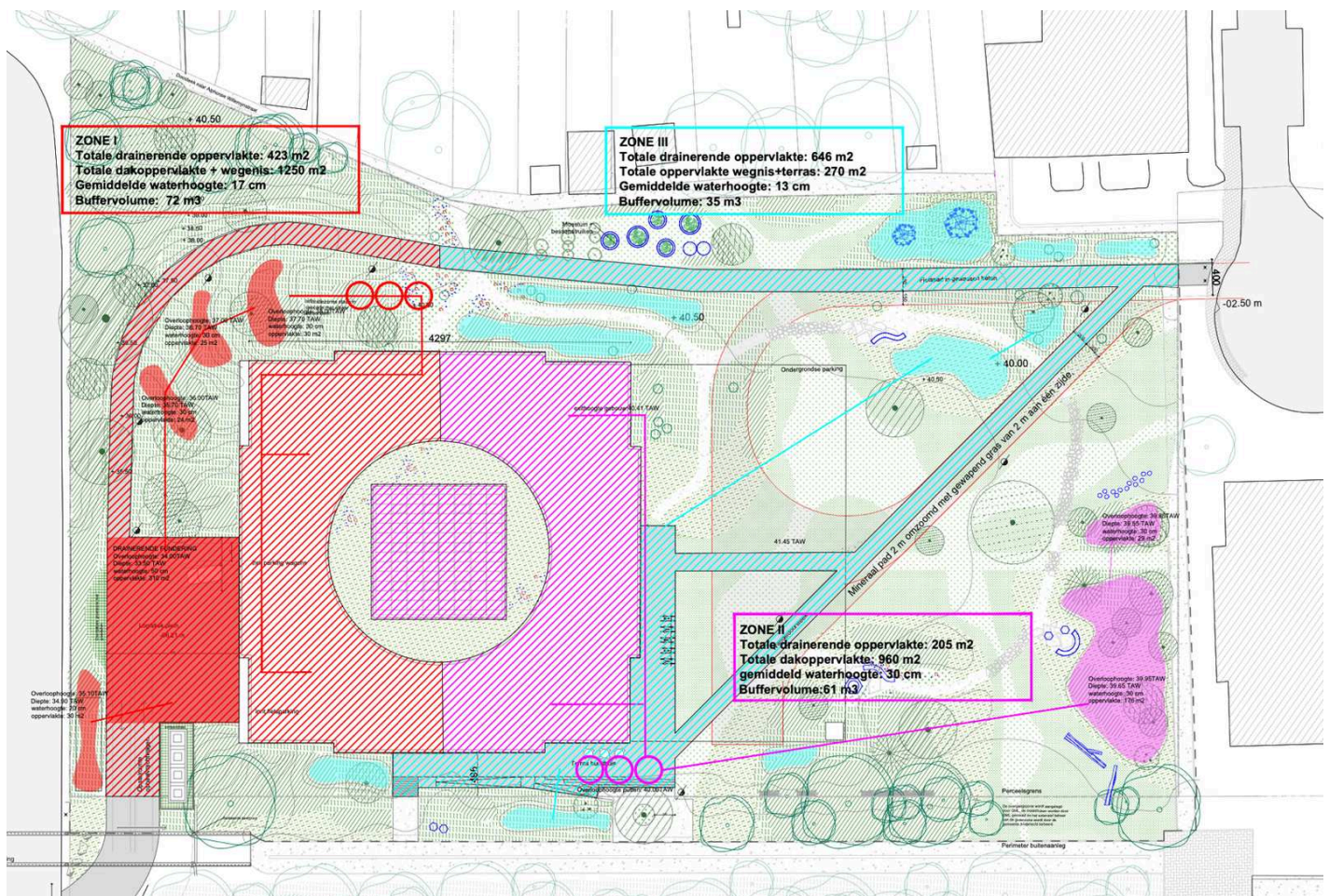
- Groen dak boven ondergrondse parking, dat meteen in verbinding staat met de volle grond van het park, en dus niet afgeleid wordt naar andere infiltratiezones, maar rechtstreeks infiltreert in de bodem.

Park

Het park is de essentiële schakel in de waterhuishouding op de site. Al het water dat op de volle grond valt, blijft ter plaatse. Voor het berekenen van de benodigde infiltratievoorziening en buffervolume is voorlopig uitgegaan van volgende elementen:

- Er werden ter plaatse proeven uitgevoerd om de infiltratiecapaciteit van de bodem te bepalen. We houden rekening met de laagst gemeten waarde wat neerkomt op een snelheid 4mm/h.
- alle (half)verhardingen, daktuinen, etc. zijn meegeteld als 'afvloeiingsoppervlakken'.

Het regenwater dat op deze paden valt zal niet worden gekanaliseerd, maar zal afvloeien naast de paden om daar op natuurlijke wijze in de bodem te infiltreren.

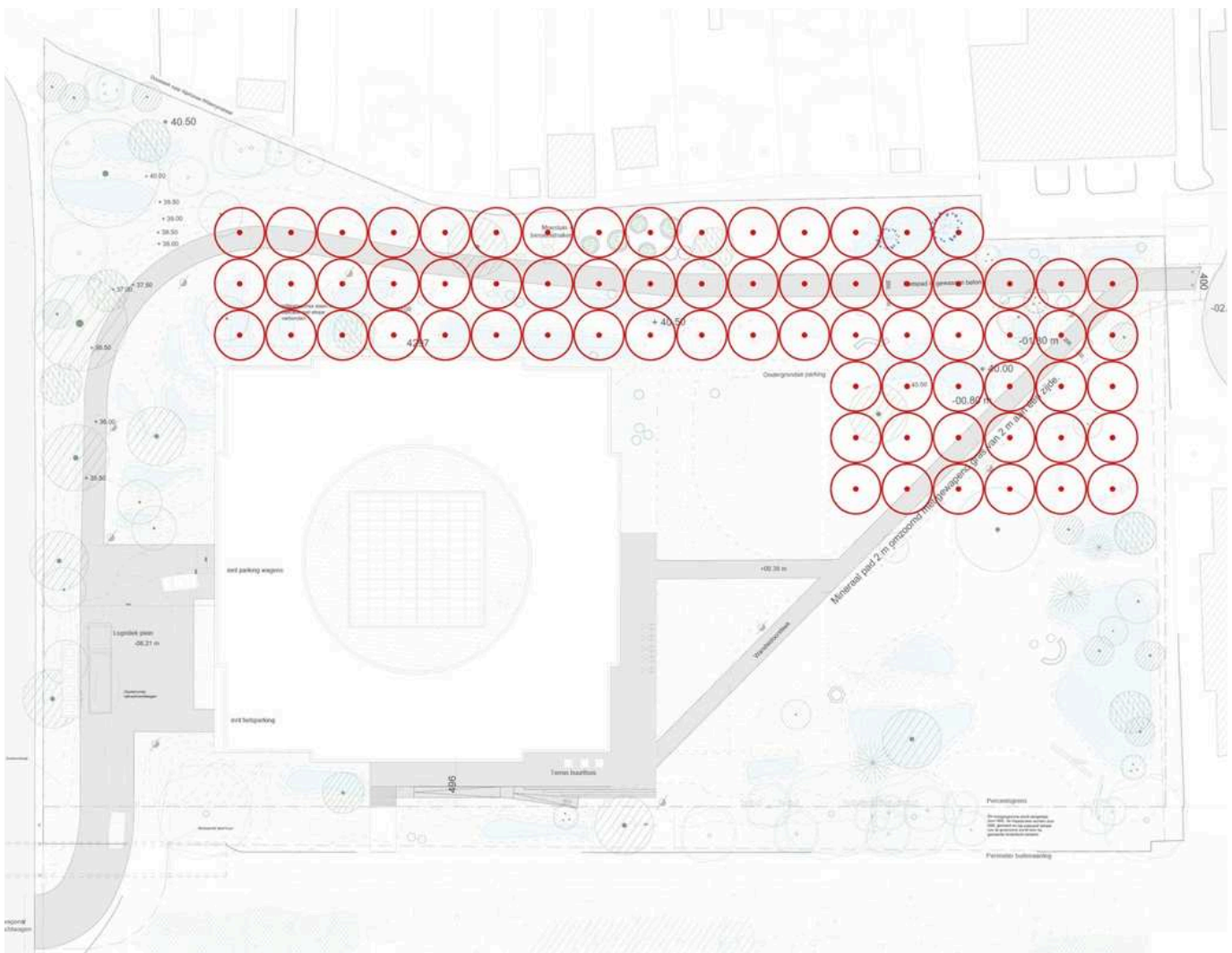


4.9 Duurzaam energiesysteem op basis van geothermie

Het energieconcept volgt de Trias Energetica en is volledig fossielvrij. De thermische energievoorziening steunt op een combinatie van water/water warmtepompen gekoppeld aan een BEO-veld (Boorgat Energie Opslag) en lucht/water warmtepompen als piekopvang.

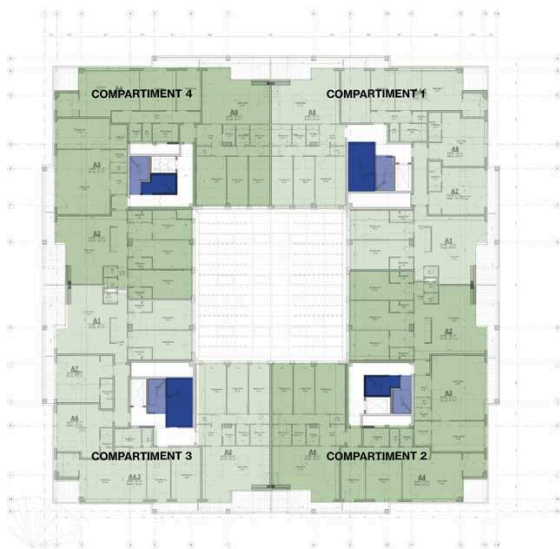
Het BEO-veld bestaat uit 66 gesloten boringen van 75 meter diep, met een tussenafstand van 6 meter, ingeplant in de groene zones rondom het gebouw. De maximale boordiepte wordt beperkt door de paleozoïsche sokkel op circa 79 meter, en de aanwezigheid van twee waterlagen vereist speciale boorprotocollen om vermenging te voorkomen. De bodem heeft een gemiddelde lambda-waarde van 1,8 W/(mK), wat resulteert in een vermogen van 2,6 kW per boring en een totaal BEO-veldvermogen van 173 kW.

Op basis van de β -factor dekt het BEO-veld bij 50% van het piekvermogen (230 kW warmtepompvermogen, COP 4) zo'n 95% van de jaarlijkse warmtevraag van 460 kW (317 kW verwarming + 143 kW sanitair warm water). De resterende pieken worden opgevangen door lucht/water warmtepompen op het dak. Een belangrijk voordeel van het geothermisch systeem is de mogelijkheid tot passieve koeling in de zomer: door in de winter warmte aan de bodem te onttrekken, ontstaat een koudevoorraad die zonder compressorenergie benut kan worden. Dit wordt sterk beloond in de EPB-regelgeving en helpt oververhittingsboetes te vermijden.

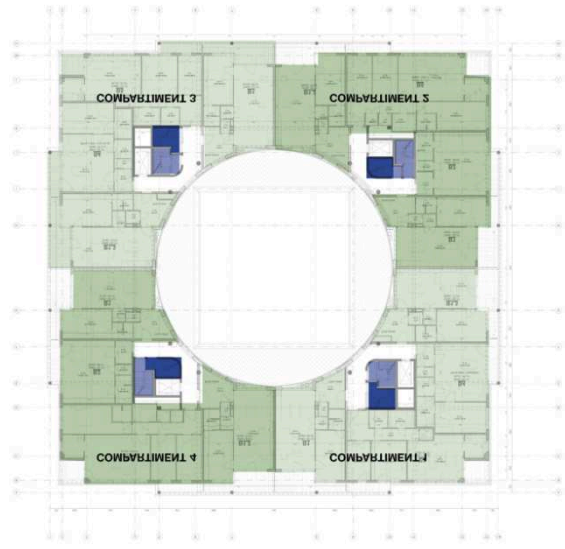


4.10 Brandveiligheid

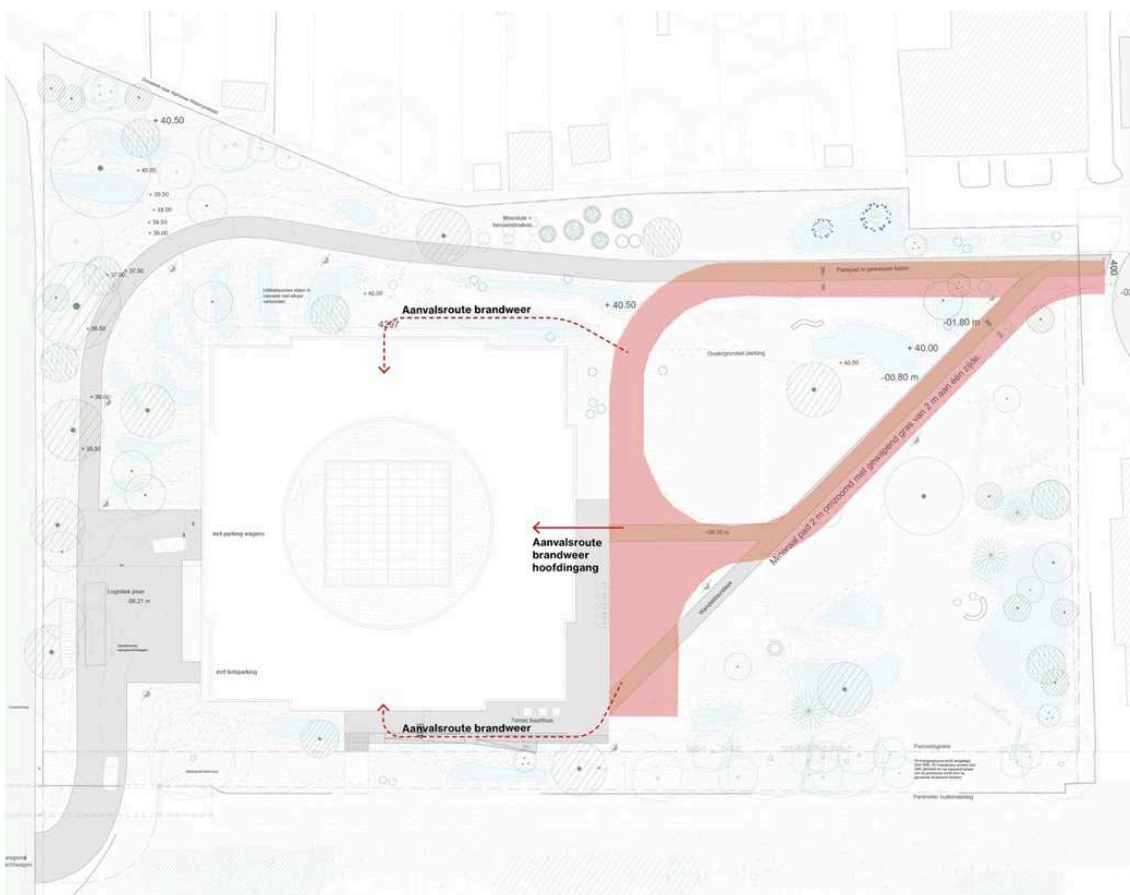
Om de veiligheid bij brand te garanderen is ervoor gekozen om in **elke kern een dubbele vluchttrap** te voorzien. Op die manier dient de evacuatie bij brand niet via de gevel te gebeuren, maar beschikt elk appartement over 2 vluchtwegen via trappenhuizen. Dat laat toe om het park zo groen en onverhard mogelijk te maken omdat er geen rijweg rondom het gebouw voorzien dient te worden. Enkel de voorgevel met de hoofdkom en aan de zijde van het adres van het gebouw (Hof te Ophemhoek) zal toegankelijk zijn voor brandweervoertuigen via een lus door het park. De conventionele hoogte wordt gemeten van de pas van de opstelzone van de brandweer tot het hoogste afgewerkte vloerplan. Deze is minder dan 25 m waardoor het gebouw gecategoriseerd wordt als een middelhoogbouw, zoals bevestigd in het pre-advies van de brandweer.



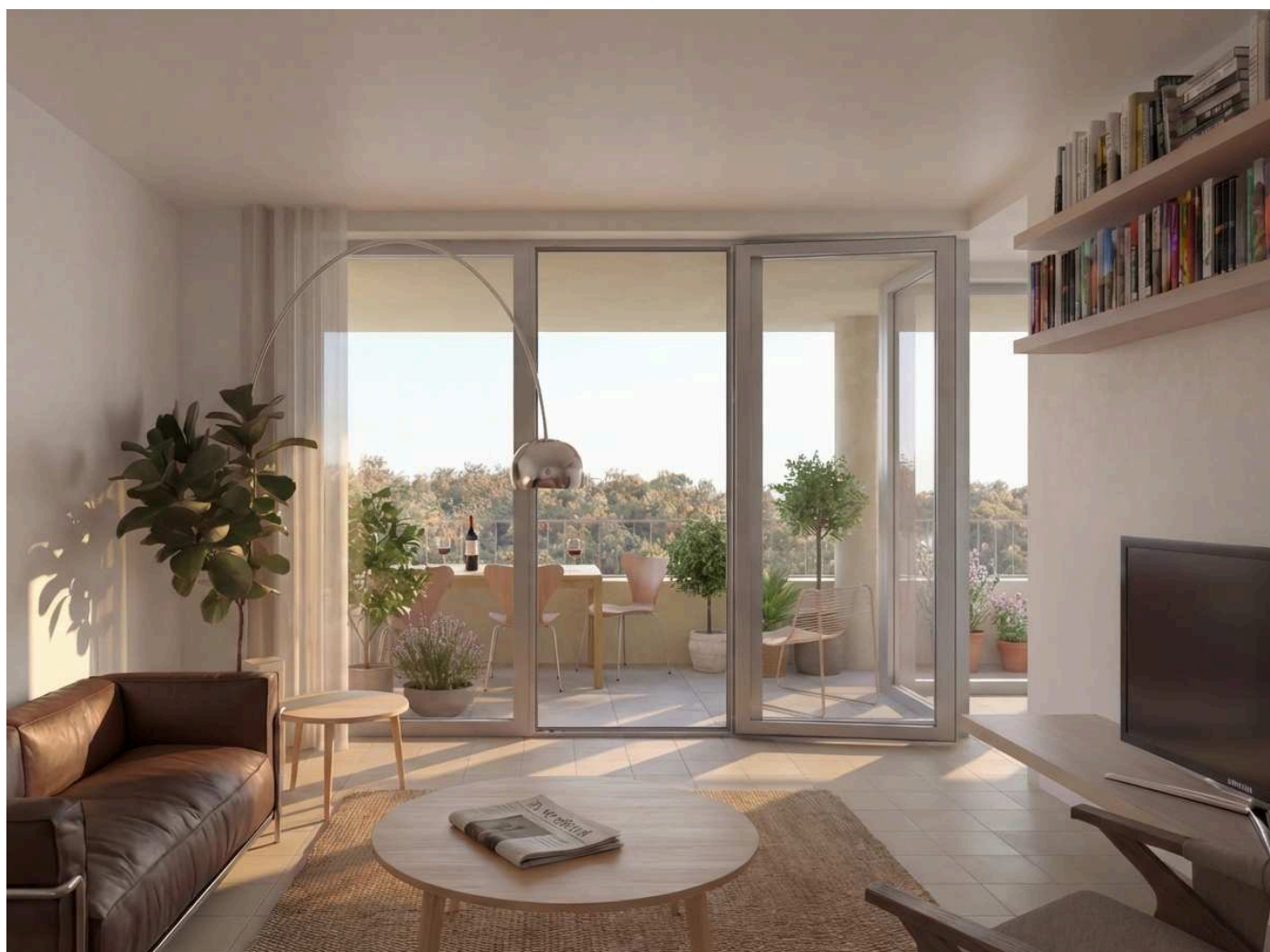
Compartmentering renovatie (+02/+03/+04)



Compartmentering optopping (+05/+06/+07/+08)



Zicht vanuit de leefruimte in type appartement B1.



5. VRAGEN PROJECTVERGADERING

Op 26/11/2025 werd er een projectvergadering gehouden waarop het project voorgesteld werd. Volgende aanbeveling werd in het proces verbaal opgenomen:

“De architectuur van de nieuwbouw, met reflecterende metalen beplating, vormt een harmonieus geheel met de granieten gevel van het bestaande gebouw. Er wordt gemotiveerd waarom **studio's geen buitenruimte krijgen (1)** en onderzocht of **de leefruimtes en keukens van monogeorieënteerde woningen op het gelijkvloers en eerste verdieping verbeterd kunnen worden (2)**. Ook wordt toegelicht **waarom er geen appartementen met vier slaapkamers voorzien zijn (3)**. Tijdens de vergadering verduidelijkt de architect dat er geen afsluitingen rond het terrein komen. Een omheining die tussen 2021 en 2024 werd geplaatst langs de wandelpromenade is niet conform het PPAS en moet verwijderd worden. Het project voorziet een landschapsplan om de kwaliteit van de buitenruimtes te verhogen, met onder meer hooilandschap, bosachtige vegetatie, solitaire bomen en een moestuin. **Er zal contact worden opgenomen met de dienst Groene Ruimtes van Anderlecht (4)** om de inrichting en verlichting van de parkzone af te stemmen op het openbaar domein. **Het project voorziet 144 parkeerplaatsen (één per woning) en 232 fietsparkeerplaatsen (één per slaapkamer), waarbij dubbelhoge fietsenrekken worden afgeraden (5)**. Afvalopslag gebeurt in ondergrondse containers, en **advies van Brussel.Net (6)** wordt gevraagd tijdens de aanvraagprocedure.”

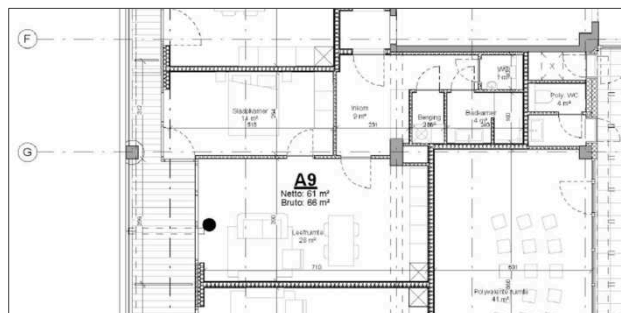
We bespreken de verschillende opmerkingen hieronder meer in detail:

1. Studio's zonder buitenruimte

Omwille van een bestaande opstaande balk is het niet mogelijk om terrassen aan te bouwen. Er werd van bij aanvang in de architectuur en algemene opvatting van het gebouw gekozen om in de centrale uitspringende volumes inpandige terrassen te plaatsen, evenals op de hoeken van het gebouw. Dit volgt een heldere logica. Ter hoogte van één type studio is er daarom geen mogelijkheid om terrassen te voorzien (8 eenheden van de 144 eenheden in totaal, 8 studio's van de 28 studio's in totaal). Dit gebrek aan private buitenruimte wordt in dit project gecompenseerd door een kwalitatieve parkzone en de collectieve ruimtes in het gebouw.

2. Leefruimtes van de monogeorieënteerde woningen verbeteren

Deze units werden aangepast en verbeterd, waardoor de keukens niet langer op zichzelf diep in de ruimte gelegen is. De polyvalente collectieve ruimte waaraan deze eenheid grenst werd daartoe dieper gemaakt en de leefruimte bijgevolg minder diep en breder. Hierdoor krijgt de leefruimte incl. keuken een mooie rechthoekige vorm.



3. Geen appartementen met vier slaapkamers

Er werden geen appartementen met 4 slaapkamers voorzien. Het is een bewuste keuze om met dit project de groeiende doelgroep van kleine gezinnen **maximaal** aan te spreken. Dit is ook de doelgroep waarbinnen zich de meeste urgente nood zich vandaag manifesteert. Het project kan deze doelgroep op een diverse wijze aanspreken door de volledige range van klassieke studio's, 1 slaapkamer-, 2 slaapkamer- en 3-slaapkamerappartementen aan te bieden. Dit klassieke aanbod wordt uitgebreid met een specifiek aanbod van verschillende grotere 2 en 3-slaapkamer appartementen met twee of drie hoofdslaapkamers, met eigen sanitair. Deze types bedienen een doelpubliek waarin bvb. verschillende generaties kunnen samenwonen met behoud van hun eigen privacy. Deze types zijn ook voldoende groot om een gezin met 3 of zelfs 4 kinderen voldoende woonruimte te geven. Het project geeft de voorkeur aan dit soort flexibiliteit, eerder dan aan het aanbieden van klassiek appartement met 4 slaapkamers.

4. Overleg met de gemeente Anderlecht over de inrichting van het park

Er werd een overleg georganiseerd met de gemeente Anderlecht waarin de groenaanleg besproken werd. Het verslag van deze vergadering wordt opgenomen in bijlage.

De overgangszone tussen het park en de wandelpromenade, die deel is van het publieke domein, zal door GML opnieuw aangelegd worden. Het beheer van de groenstrook (extensief beheer) zal evenwel blijvend door de gemeente Anderlecht gebeuren. Paaltjes zullen de grens aanduiden tussen de privaatieve en de publieke delen.

5. Parking en fietsstalplaatsen

Tijdens de projectvergadering werd er verwezen naar de tool van Brussel Leefmilieu om het aantal parkings en fietsstalplaatsen te berekenen. We hebben ten gevolge hiervan het aantal fietsparkings verhoogd én alleen enkellaags voorzien, ten koste van een aantal autoparkings.

6. Advies Brussel Netheid inzake sorteerstraat

De aanvraag voor de verwerking van afval via een sorteerstraat is ingediend bij Brussel Netheid.

6. BIJLAGEN

- BIJLAGE 1: Bestaande milieuvergunning
- BIJLAGE 2: Verslag projectvergadering
- BIJLAGE 3: Verslag vooradvies DBMBH
- BIJLAGE 4: Verslag vooroverleg Vivaqua
- BIJLAGE 5: Vermogensbilan Sibelga
- BIJLAGE 6: Verslag vooroverleg groendienst gemeente Anderlecht

BIJLAGE 1: Bestaande milieuvergunning

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

DOSSIER N° 695.176

OCTROI DU PERMIS D'ENVIRONNEMENT DECISION N° 695.176

Contenu du document.

	Page :
ARTICLE 1. Décision	2
ARTICLE 2. Durée de l'autorisation	3
ARTICLE 3. Mise en oeuvre du permis	3
ARTICLE 4. Conditions d'exploitation	3
A. <i>Délais d'application des conditions d'exploitation et informations à transmettre</i>	<i>3</i>
A.1. Délai d'application des conditions	3
A.2. Informations à transmettre	3
B. <i>Conditions techniques particulières.....</i>	<i>4</i>
B.1. Conditions particulières relatives à la sécurité et à la prévention contre l'incendie ..	4
B.2. Conditions d'exploiter relatives aux installations de chauffage à eau chaude.....	5
B.3. Conditions d'exploitation relatives aux batteries stationnaires et à leur système de rechargement	7
B.4. Conditions d'exploiter relatives au parking couvert.....	9
B.5. Conditions relatives à l'exploitation du/des système(s) de ventilation existant du parking couvert.....	13
B.6. Conditions d'exploiter relatives au parking à ciel ouvert.....	14
B.7. Conditions relatives aux réservoirs de mazout existants non enfouis	15
B.8. Conditions d'exploiter relatives aux groupes de secours.....	20
B.9. Conditions d'exploitation relatives aux installations de réfrigération.....	21
B.10. Conditions d'exploiter relatives aux transformateurs statiques	25
B.11. Conditions relatives à l'exploitation du/des système(s) de ventilation existant.....	26
C. <i>Conditions générales.....</i>	<i>27</i>
C.1. Conditions d'exploiter relatives au bruit et aux vibrations	27
C.2. Conditions relatives au rejet d'eaux usées en égout	29
C.3. Conditions relatives aux déchets	30
C.4. Mobilité - Charroi.....	31
C.5. Conditions relatives à la qualité du sol et des eaux souterraines	33
C.6. Conditions d'exploiter relatives aux consommations énergétiques	33
C.7. Conditions relatives aux chantiers et à la gestion de l'amiante	35
ARTICLE 5. Obligations administratives	35
ARTICLE 6. Antécédents et documents liés à la procédure	36
ARTICLE 7. Justification de la décision (motivations)	36
ARTICLE 8. Ordonnances, lois, arrêtés.....	39
ANNEXE : Méthode de mesure pour le bruit issu des transformateurs statiques	41

ARTICLE 1. DÉCISION

Le permis d'environnement est **accordé** moyennant les conditions reprises à l'article 4 et 5 à :

Titulaire :	CRELAN N° d'entreprise : 0205764318
--------------------	--

Pour :

Un immeuble de bureaux

Situé à :

Lieu d'exploitation :	Boulevard Sylvain Dupuis 251 1070 Anderlecht
------------------------------	---

Et comprenant les installations reprises ci-dessous :

N° de rubrique	Installation	Puissance, capacité, quantité	Classe
3	batterie stationnaire	1 x 4000 Vah 1 x 1000 Vah	3
40 B	chaudière au gaz	2 x 791 kW	2
68 B	parking couvert	-2 : 49 emplacements -1 : 93 emplacements Non couverts : 20 emplacements Total : 162 emplacements, dont 9 motos	1 B
88 3B	dépôts de liquides inflammables	1200 + 8700 l = 9900 litres	2
104 A	moteur à combustion interne	176 kW	3
104 B	moteur à combustion interne	640 kW	2
132 A	installation de refroidissement	63,6 kW; 27,6 kg; R407C; 49 téq CO2	3
132 B	installation de refroidissement	417 kW (158 kW + 259 kW) 128 kg; R134A; 183 téq CO2	2
148 A	transformateur statique	2 x 1000 kVA	3
153 A	3 ventilateurs	1 x 38.265 m³/h 1 x 36.200 m³/h 1 x 29.098 m³/h	2

Tout changement d'une des données reprises dans l'article 1 doit immédiatement être notifié à Bruxelles Environnement.

ARTICLE 2. DURÉE DE L'AUTORISATION

1. Le permis d'environnement est accordé pour une période de 15 ans.
2. La durée du permis d'environnement peut être prolongée pour une nouvelle période de 15 ans. La demande de prolongation devra être introduite au moins 12 mois avant la date d'expiration du présent permis, faute de quoi une nouvelle demande de permis devra être introduite. Cette demande de prolongation ne peut être introduite plus de deux ans avant ce terme, sinon la demande est irrecevable.

ARTICLE 3. MISE EN OEUVRE DU PERMIS

Sans objet, les installations sont existantes. La présente décision entre donc en vigueur immédiatement.

ARTICLE 4. CONDITIONS D'EXPLOITATION

A. Délais d'application des conditions d'exploitation et informations à transmettre

A.1. DÉLAI D'APPLICATION DES CONDITIONS

Les conditions d'exploiter fixées dans cet article et à l'article 5 sont d'application immédiate.

A.2. INFORMATIONS À TRANSMETTRE

Délai	Informations et documents à transmettre à Bruxelles Environnement	Référence du permis
1 ^{er} juin 2021	Plan des emplacements de parking extérieurs	Art. 4, § B.4
1 ^{er} juin 2021	Preuve (photos, ...) d'apposition de pictogrammes sur les portes des locaux citernes.	Art. 4, § B.7.1.5.1
1 ^{er} juin 2021	Preuve de la conformité des portes des cabines haute tension : RF 1/2h	Art. 4, § B.10
1 ^{er} juin 2021	Preuve d'évacuation des dépôts du local qui jouxte le local des batteries stationnaires	Art. 4, § B.3.2.2
1 ^{er} juin 2021	Preuve de l'évacuation du stockage dans le parking (photos, ...)	Art. 4, § B.4.1.5
1 ^{er} juin 2021	Preuve du remplacement de la plaque signalétique du groupe de froid en toiture	Art. 4, § B.9.1.2.5
26 octobre 2021*	Preuves du respect des conditions relatives à la sécurité incendie (photos, factures, ...)	Art. 4, § B.1. Point 1.2
26 octobre 2024	Preuve de la mise en œuvre du plan d'actions de l'audit énergétique	Art. 4, § C.6.

* ce délai ne dispense en rien l'exploitant de se mettre **immédiatement** en conformité avec l'avis du service d'incendie.

B. Conditions techniques particulières

B.1. CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA SÉCURITÉ ET À LA PRÉVENTION CONTRE L'INCENDIE

1. SÉCURITÉ INCENDIE

1.1. Moyens d'extinctions

Pour toute installation présentant un risque d'incendie, le titulaire met en place les moyens d'extinctions (extincteurs, hydrants,...) adaptés à ses activités. Le cas échéant, ces moyens d'extinction doivent être conformes à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU).

Les dispositifs d'extinction d'incendie (extincteurs, hydrants, ...) doivent être placés à des endroits appropriés, facilement accessibles, et bien signalés. Ceux-ci doivent être maintenus en bon état de fonctionnement par un contrôle et un entretien annuel.

1.2. Avis du SIAMU

L'exploitant transmet systématiquement et sans délai à Bruxelles Environnement une copie de **tout** avis du SIAMU émis durant la validité du présent permis. Le cas échéant, Bruxelles Environnement modifie le permis en y intégrant toute prescription pertinente émise par le SIAMU conformément à l'article 64 de l'ordonnance relative aux permis d'environnement.

1. Les prescriptions et remarques concernant les installations classées et émises par le SIAMU dans son/ses avis repris en annexe sont d'application immédiate ou, pour les nouvelles installations, dès leur mise en exploitation.
2. En particulier, l'exploitant veillera à respecter strictement les conditions reprises ci-dessous :
 1. Les pictogrammes de secours pour les voies d'évacuation, les moyens de lutte contre l'incendie, les moyens d'alerte/alarme doivent être implémentés à différents endroits, aux différents niveaux, notamment aux changements de direction. Des pictogrammes intermédiaires doivent être placés (+/- 15m). Ces pictogrammes doivent être visibles de n'importe quel endroit du bâtiment et éclairés par l'éclairage normal et l'éclairage de sécurité.
 2. L'éclairage de sécurité doit être implémenté à certaines endroits pour répondre à la remarque ci-dessus, et notamment dans certains sas (ex : sas ascenseur au 5^{ième})
 3. Les dévidoirs muraux doivent être équipés de raccords DSP 45
 4. Les moyens de lutte contre l'incendie dans le parking doivent être constitués d'extincteurs portatifs de 6kg de poudre AB à raison d'un appareil par dix emplacements ou fraction de 10 emplacements.
 5. Les locaux donnant dans le parking doivent être compartimentés coupe-feu. Pas de stockage ouvert dans le parking, pas de dépôts de palettes ou poubelles autorisés.
 6. Chaque niveau du parking doit présenter 2 voies d'évacuation. La voie d'évacuation du -2 ne peut pas passer par la zone de stockage de matériaux combustibles. Attention, la distance vers la sortie la plus proche ne peut pas dépasser 45m.
 7. Les parois des locaux d'archives, plancher et plafond y compris, doivent présenter REI 60 hors sol, EI12° pour les niveaux en sous-sol. En sous-sol, l'accès se fait par un sas parois EI120 et portes EI30 sollicitées à la fermeture.
 8. Les portes coupe-feu doivent se refermer complètement sous la seule force de la sollicitation à la fermeture. Réglages à réaliser.
 9. Il y a lieu d'adapter le plan d'intervention (indiquer plus clairement les niveaux) et faire traduire le document (FR-NL).

Ces prescriptions sont les principales en ce qui concerne la protection du public et de l'environnement ; le non-respect de ces conditions constitue une infraction. Le tableau repris à l'article 4 § A reprend les délais qui semblent raisonnables pour transmettre la preuve de la réalisation des aménagements nécessaires au respect de ces prescriptions mais ne constituent en rien un délai complémentaire qui permette d'y déroger.

2. RISQUES ELECTRIQUES

L'exploitant doit veiller au respect de la réglementation en vigueur relative aux installations électriques (RGPT/RGIE) pendant toute la durée d'exploitation de ses installations, entre autres, en levant les observations et infractions éventuelles ainsi qu'en effectuant des contrôles réguliers.

B.2. CONDITIONS D'EXPLOITER RELATIVES AUX INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE À EAU CHAUDE

1. GESTION

1.1. Contrôle périodique PEB

L'exploitant doit faire procéder à un contrôle périodique des installations par un technicien chaudière PEB agréé en Région de Bruxelles-Capitale.

Le contrôle périodique est réalisé en respectant le délai maximal entre deux contrôles périodiques. Ce délai maximal est déterminé en fonction du type de combustible utilisé conformément au tableau suivant :

Combustible	Délai maximal
Gazeux	2 ans
Liquide	1 an

L'exploitant garde les attestations pendant **5 ans** et les met à disposition du fonctionnaire chargé de la surveillance. Elles sont conservées dans le carnet de bord

1.2. Occupation de la chaufferie

La chaufferie ne peut contenir des objets inflammables, des combustibles ou des équipements pouvant nuire au fonctionnement des installations (groupe de refroidissement par exemple).

1.3. Gestion de la période de fonctionnement des chaudières

Les chaudières et leurs auxiliaires (pompes) destinés uniquement au chauffage des locaux sont mis à l'arrêt lorsque le climat extérieur permet de satisfaire le confort thermique des occupants.

2. CONCEPTION

2.1. Local chaufferie

Lorsqu'une chaudière est située dans un bâtiment, les prescriptions suivantes sont applicables, sans préjudice de l'application des prescriptions plus strictes imposées par le SIAMU ou dans d'autres législations ou normes :

- Les parois de la chaufferie, plancher et plafond y compris, doivent présenter une résistance au feu **d'une heure (Rf 1h ou R60 ou EI60)** ;
- La baie d'accès entre la chaufferie et les autres parties du bâtiment doit être fermée par une porte coupe-feu, d'une résistance au feu **d'une demi-heure (Rf ½ h ou R30 ou EI30)**, munie d'un dispositif de fermeture automatique. La porte s'ouvre dans le sens de l'évacuation.

En cas de remplacement de chaudières au mazout par des chaudières au gaz naturel, les nouvelles chaudières au gaz naturel ne peuvent être installées à un niveau inférieur au -1.

Les chaufferies fonctionnant au **butane propane (LPG)** ne peuvent se situer en sous-sol car ce gaz est plus lourd que l'air.

2.2. Cheminée

Sauf dérogation accordée par l'autorité délivrante, les rejets de gaz de combustion sont situés en toiture à au moins 8 mètres de distance d'ouverture et prise d'air frais et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient pour le voisinage.

2.3. Ventilation de la chaufferie

Sans préjudice de prescriptions plus strictes imposées dans la réglementation chauffage PEB ou d'autres législations, la chaufferie est ventilée vers l'extérieur (air libre) par une ventilation haute et basse suffisante. Les ouvertures doivent garantir un apport d'air frais afin d'assurer une bonne combustion des chaudières et permettre une évacuation adéquate de l'air vicié et de la chaleur afin d'éviter tout risque de surchauffe. Une dérogation à l'obligation d'une ventilation haute et basse peut être demandée et accordée par l'autorité délivrante.

Les conduits de ventilation doivent être aussi courts que possible et être constitués de matériaux non combustibles. Les grilles de ventilation ne peuvent en aucun cas être obturées.

Toutes les conduites, gaines, grilles de ventilation, susceptibles de mettre en communication la chaufferie et d'autres locaux annexes à celui-ci, sont munies de clapets coupe-feu ou de grilles foisonnantes dont le degré de résistance au feu est équivalent à celui requis pour les parois ou portes traversées.

2.4. Régulation

Les installations doivent comprendre au minimum:

- une régulation de la température de l'eau distribuée en fonction d'une grandeur représentative des besoins (sonde extérieure et/ou thermostat d'ambiance),
- un programmeur à horloge ou à heures variables pour la commutation entre le régime normal et le régime de ralenti.

2.5. Distribution

Les conduits et accessoires du système de chauffage dans les locaux non chauffés sont calorifugés.

2.6. Coupure alimentation en énergie

L'alimentation en énergie (électricité et combustible) des installations de chauffage doit pouvoir être coupée d'un endroit extérieur à la chaufferie et tout près de la porte d'accès de celle-ci.

2.7. Compteurs

Les compteurs principaux de gaz et d'électricité ne peuvent être installés dans la chaufferie.

3. MODIFICATIONS

L'exploitant doit, préalablement à chaque modification, faire une demande à l'autorité délivrante et recevoir l'accord de celui-ci. Par « modification », il faut comprendre :

- Le déplacement ou l'ajout de chaudières ;
- Le remplacement de chaudières ;
- Le changement du brûleur ;
- Le passage à un autre combustible.

B.3. CONDITIONS D'EXPLOITATION RELATIVES AUX BATTERIES STATIONNAIRES ET À LEUR SYSTÈME DE RECHARGEMENT

Les conditions d'exploitation relatives aux installations de rechargement d'accumulateurs sont celles de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 septembre 1999 fixant des conditions d'exploitation relatives aux batteries stationnaires d'accumulateurs ou accumulateurs stationnaires et aux installations fixes pour le rechargement d'accumulateurs.

Toutes les conditions reprises dans ce permis sont un rappel ou des conditions supplémentaires.

1. Gestion

1.1. Entretien et contrôle

Les installations doivent être contrôlées tous les cinq ans par un organisme agréé pour le contrôle d'installations électriques.

Les grilles de ventilation doivent être nettoyées régulièrement afin de garantir une ventilation optimale des installations.

1.2. Registre

Les rapports de contrôle doivent être conservés dans un registre qui doit pouvoir être présenté sur simple demande de Bruxelles Environnement, et ce pendant cinq ans.

2. Conception

2.1. Mise en fonctionnement des installations

La mise en fonctionnement de l'installation ne peut s'opérer qu'après l'obtention de l'attestation de conformité de ces installations au R.G.I.E. établie par un organisme agréé.

2.2. Sécurité

Les portes séparant les locaux contenant les batteries d'accumulateurs du reste des bâtiments doivent s'ouvrir dans le sens de l'évacuation et sont pourvues d'une fermeture automatique.

Seule la présence des installations nécessaires au bon fonctionnement des batteries d'accumulateurs ou des installations qui dépendent directement de l'utilisation de ces batteries sont autorisées dans ces locaux.

Les sorties sont exemptes de tout obstacle et sont signalées par des pictogrammes.

Les dispositions sont prises pour que le niveau de l'eau quelle qu'en soit la provenance (y compris l'eau utilisée pour la lutte contre l'incendie) demeure constamment et automatiquement au-dessous de celui des parties vitales de l'installation électrique. Les locaux doivent présenter un degré de protection contre la pénétration des liquides conforme aux prescriptions du RGIE pour les "lieux exclusifs du service électrique".

Il est interdit de fumer dans les locaux. Cette interdiction sera affichée en lettres lisibles ou au moyen du pictogramme réglementaire sur la face extérieure des portes et à l'intérieur des locaux.

Des instructions sur l'attitude à adopter en cas de sinistre (tel un incendie, une explosion ou électrocution, ...) doivent être affichées à différents endroits visibles.

2.3. Affectation et accès des locaux

La porte du local dans lequel se trouve l'installation est pourvue des mentions suivantes :

- L'interdiction d'entrée pour les personnes non autorisées
- Le panneau d'avertissement « danger électrique »
- Le panneau d'avertissement « Electrolyte corrosif » (EN 50272) dans le cas de batteries humides
- Le panneau d'avertissement « Danger d'explosion » (EN 50272) dans le cas de batteries humides

L'accès de ces locaux est interdit au public et doit être réservé au personnel technique qualifié. Cette interdiction d'accès aux autres personnes sera clairement affichée sur la porte d'entrée.

Les batteries d'accumulateurs doivent être facilement accessibles.

2.4. Ventilation des locaux

Les locaux contenant les installations doivent être aérés constamment et de manière efficace par un système de ventilation comprenant une entrée d'air basse et une extraction d'air haute. Si les orifices d'aération communiquent directement avec l'extérieur, une ventilation naturelle est suffisante. Dans le cas contraire, une ventilation mécanique doit être installée.

2.5. Encuvement :

Les batteries d'accumulateurs doivent être placés dans un encuvement ou dans un local cuvelé (constitué en forme de cuvette). L'encuvement doit être dimensionné pour pouvoir contenir tout écoulement d'électrolyte et cela dans tous les cas de figure (fuite, accident, incendie, ...).

Le revêtement du sol et les parois de l'encuvement ou du local cuvelé se compose de matériaux imperméables et inertes aux électrolytes.

Le local contenant les installations ne peut être relié à l'égout.

3. Déchets :

Les batteries d'accumulateurs usagées doivent également être reprises par un collecteur de déchets dangereux agréé en Région de Bruxelles-Capitale.

En cas de fuite, les boues d'électrolyte doivent être reprises par un collecteur de déchets dangereux agréé en Région de Bruxelles-Capitale.

4. Transformation des installations :

L'exploitant doit, préalablement à chaque modification, faire une demande à l'autorité délivrante et recevoir l'accord de celui-ci.

On entend par "modification":

- Le remplacement de l'installation,
- La modification du type de batteries faisant partie de l'installation,
- Le renforcement de l'installation,
- Le déplacement de l'installation,
- Un changement dans le système de ventilation.

B.4. CONDITIONS D'EXPLOITER RELATIVES AU PARKING COUVERT

1. GESTION DU PARKING

- 1.1. Le parking est réservé au stationnement de véhicules. Il est interdit de l'utiliser à d'autres fins, sauf si le permis d'environnement l'autorise explicitement.
- 1.2. Il est interdit de stationner en dehors des emplacements identifiés par un marquage au sol.
- 1.3. Il est interdit de laisser tourner le moteur des véhicules à l'arrêt, ou de fumer. Ces interdictions doivent être signalées clairement ; (« Il est interdit de laisser tourner le moteur des véhicules à l'arrêt. Het is verboden om de motor van stilstaande wagens te laten draaien. »)
- 1.4. Il est interdit de stationner des véhicules LPG sauf si le parking et les véhicules respectent les prescriptions de l'Arrêté Royal du 17 mai 2007 fixant les mesures en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion auxquelles les parkings fermés doivent satisfaire pour le stationnement des véhicules LPG.
- 1.5. **Il est interdit d'entreposer au sein du parking, ainsi que dans les éventuels box de parking, des récipients contenant des matières inflammables (essence, solvants,...), des produits combustibles, des archives, des sacs poubelles, et des conteneurs à déchets. Les conteneurs à déchets de maximum 1100 litres destinés à recevoir des déchets ménagers sont néanmoins autorisés uniquement si le permis l'autorise explicitement dans le paragraphe B1.**
- 1.6. Le parking sera en tout temps maintenu dans un bon état de propreté par un entretien régulier.
- 1.7. Toute fuite accidentelle d'huiles ou d'essence et toute tache sur le sol doit être immédiatement traitée par l'épandage de matériaux inertes absorbants (sable, ...). Une réserve de matériaux inertes absorbants doit être prévue à cet effet et stockée à un endroit visible du parking.
- 1.8. Il convient de contrôler et d'entretenir annuellement :
 - l'éclairage général ainsi que l'éclairage de sécurité ;
 - les éventuels mécanismes sécurisés d'ouverture des accès permettant l'évacuation des bâtiments ;
 - le bon état du marquage au sol des emplacements, bandes cyclables, zones interdites au stationnement, voies de circulation piétonne ;
 - le maintien des différents dégagements imposés ainsi que la facilité d'accès notamment aux issues de secours et aux divers moyens de lutte contre l'incendie ;
 - le bon état des aménagements réalisés pour veiller à la bonne organisation de l'entrée et de la sortie du parking ;
 - les moyens de lutte contre l'incendie (extincteurs, dévidoirs, sprinklage) ;
 - L'ensemble du système de ventilation en ce compris les ventilateurs, les conduites, les gaines, orifices d'apports d'air ou de rejets d'air vicié et le système de déclenchement.
- 1.9. Tout système de détection CO (capteur, analyseur, système de régulation,...) présent dans le parking, sera entretenu, calibré et contrôlé par une personne compétente au minimum une fois par an ou à une fréquence équivalente à celle recommandée par le fabricant.
Le titulaire du permis d'environnement doit garder pendant 2 ans à la disposition du fonctionnaire chargé de la surveillance les attestations et les factures d'entretien qu'il reçoit, ainsi que le récapitulatif des dépassements des teneurs en monoxyde de carbone (concentrations moyennes et instantanées) lorsqu'une centrale de détection CO est présente dans le parking.
- 1.10. Les équipements de traitement des eaux usées éventuels doivent être entretenus au minimum une fois par an et vidés si nécessaire.
Les boues et hydrocarbures récoltés sont des déchets dangereux et doivent faire l'objet d'un enlèvement et d'une élimination par un collecteur agréé en Région de Bruxelles-Capitale.

2. AMENAGEMENT DU PARKING

2.1. Dispositions générales

- 2.1.1. Les emplacements de parcage ainsi que les éventuelles zones de chargement/ déchargement sont clairement délimités par un marquage au sol ou moyen fixe. Ce marquage est différencié en fonction du type d'utilisation (stationnement, zone de déchargement, ...). Il est interdit de stationner en dehors des emplacements identifiés.
- 2.1.2. La manœuvre d'accès d'un véhicule à un emplacement, ou de départ de cet emplacement ne peut pas nécessiter le déplacement de plus d'un autre véhicule. Cette condition ne s'applique pas aux parkings gérés par des voituriers.
- 2.1.3. Le revêtement du sol sera conçu en matériaux solides, et suffisamment lisses pour permettre un nettoyage aisé et empêcher la pollution du sol par des hydrocarbures.
- 2.1.4. Il est interdit de chauffer le parking, sauf au moyen d'un système de recyclage d'air provenant du bâtiment.
- 2.1.5. Les boutons interrupteurs de l'éclairage éventuellement présents dans le parking sont munis de voyants lumineux.
- 2.1.6. L'éclairage du parking est suffisant pour permettre aux personnes de se déplacer et de repérer aisément les issues.

2.2. Sécurité

- 2.2.1. Tous travaux effectués aux parois du parking sont effectués de manière à garantir le maintien ou l'amélioration de leurs caractéristiques de résistance au feu.
- 2.2.2. Toutes les conduites, gaines, grilles de ventilation, susceptibles de mettre en communication le parking et d'autres locaux annexes à celui-ci, sont munies de clapets coupe-feu ou de grille foisonnante dont le degré de résistance au feu est équivalent à celui requis pour les parois ou portes traversées. Les grilles foisonnantes ne peuvent être utilisées sur les chemins d'évacuation.
- 2.2.3. Le parking couvert est conçu en tenant compte des éléments suivants :
 - un nombre suffisant d'issues judicieusement réparties, permettant à la fois une évacuation aisée des personnes et un accès rapide des services de secours ; ces issues doivent être signalées par des pictogrammes. De chaque endroit du parking, au moins l'un de ces pictogrammes doit être visible.
 - absence de tout emplacement gênant l'accès aux rampes, aux entrées et sorties carrossables, aux sorties de secours et aux moyens de lutte contre l'incendie. Cette interdiction est clairement signalée au moyen d'un marquage au sol différencié et/ou de pictogrammes.
 - des accès, d'une largeur minimale de 0,8 mètre, aux issues piétonnes ainsi qu'aux locaux adjacents au parking, autres que les caves individuelles et une délimitation de ces dégagements par une séparation physique telle une barrière, un muret ou tout autre système assurant un résultat équivalent.
 - absence de tout obstacle aérien (poutre, canalisation, gaine, etc.) à moins de 2 mètres du sol dans les parties parcourues à pied par les utilisateurs, exception faite des éléments structuraux des parkings existants.
 - les portes situées sur les chemins d'évacuation permettant la sortie du bâtiment (portes d'accès aux cages d'escalier, porte d'entrée du bâtiment,...) ne peuvent être fermées à clé durant les heures d'utilisation du parking. S'il s'agit d'un système magnétique qui se déverrouille automatiquement en cas de détection incendie et de coupure de courant, ou avec un bouton poussoir, ce n'est pas considéré comme fermé à clé.

- 2.2.4. Sans préjudice de prescriptions plus strictes fixées par le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, les moyens de lutte contre l'incendie doivent être constitués d'extincteurs portatifs adaptés à raison d'un appareil par 10 emplacements ou fraction de 10 emplacements.
Ces extincteurs sont placés en des endroits judicieusement choisis.
- 2.2.5. Pour les niveaux de plus de 50 emplacements des voies de circulation piétonne sont prévues et clairement identifiées au moyen d'un marquage au sol différencié.
- 2.2.6. Les rampes du parking ne présentent pas de risques de chute de véhicules, au besoin, elles sont munies de parapets résistants aux chocs.
- 2.2.7. Le parking est pourvu d'un éclairage de sécurité conforme aux prescriptions de la NBN EN 1838, de la NBN C71-100 et de la EN 60589-2-22 ou à toutes autres normes offrant des garanties équivalentes.

2.3. **Ventilation**

Dispositions générales

- 2.3.1. La ventilation du parking sera d'une efficacité telle que l'atmosphère ne puisse jamais y devenir toxique ou explosive. Dans les conditions normales d'utilisation du parking, la concentration moyenne en monoxyde de carbone sur une période de 15 minutes ne pourra pas dépasser 90 ppm.
- 2.3.2. Le dispositif de ventilation est conçu et réalisé de manière :
- à garantir un balayage complet de l'aire du parking empêchant toute stagnation de gaz, même locale ;
 - à permettre une maintenance aisée ;
 - à éviter une évacuation de l'air du parking vers les cages d'escalier, les couloirs, les halls, les locaux contigus ou les gaines d'ascenseur. A cette fin, Le débit de fuite des portes ne peut être supérieur à 14 l/s (50 m³/h) pour une différence de pression de $\Delta P = 50$ Pa.
- 2.3.3. Les conduits de ventilation ne peuvent être munis d'un système de fermeture, sauf s'il s'agit de systèmes prévus pour prévenir la propagation du feu (grille foisonnante, clapet coupe-feu).
- 2.3.4. L'apport d'air frais est assuré au moyen d'orifices d'aération judicieusement répartis et prévus en nombre suffisant.
- 2.3.5. Les prises d'air extérieur sont, en outre, situées dans des endroits :
- garantissant une bonne qualité de l'air ;
 - suffisamment éloignés de rejets d'air vicié.
- Les orifices des rejets d'air vicié sont situés dans des zones bien ventilées et ne constituent pas de gêne pour les piétons et/ou les riverains.
- 2.3.6. Les conduits de ventilation sont suffisamment étanches à l'air et à la fumée pour éviter la diffusion de l'air du parking dans le bâtiment via les conduits.
- 2.3.7. Tout nouveau box individuel doit être muni d'une ouverture de ventilation d'au minimum 0,5 m². Cette ouverture doit communiquer avec l'extérieur ou être placée du côté de la voie de circulation du parking, dans la moitié supérieure de la porte d'accès ou de la paroi.
- 2.3.8. Il est interdit de prélever l'air des parkings pour ventiler d'autres lieux que les locaux techniques annexes au parking.
Toutefois, les locaux annexes au parking dans lesquels des personnes séjournent (local d'exploitation, local de surveillance,...) sont ventilés indépendamment. Ils doivent être mis en surpression par rapport au parking.

Dispositions spécifiques liées au système de ventilation mécanique

Le parking doit être ventilé mécaniquement. Les conditions suivantes sont d'application :

2.3.9. L'air vicié est rejeté verticalement avec une vitesse suffisante pour que les rejets n'incommodent pas le voisinage et sont situés au moins à 8 mètres de toute fenêtre ou prise d'air.

2.3.10. La capacité à plein régime du système d'extraction, calculée par niveau, doit au moins être égale à 200 m³/heure par emplacement de parcage.

2.3.11. La mise en route du système de ventilation à plein régime sera réglée d'une des façons suivantes :

- a) Le système de ventilation se déclenche selon une programmation horaire qui tient compte des horaires des utilisateurs et de l'utilisation rationnelle de l'énergie. L'horloge doit être munie d'une batterie de manière à rester opérationnelle même après une panne de courant.
- b) Le système de ventilation est couplé au dispositif de commande de l'éclairage du parking ou au dispositif de commande de l'ouverture de la porte. Le système de ventilation fonctionne à plein régime pendant au moins 15 minutes après la fermeture des portes ou après la coupure de l'éclairage. L'asservissement à l'éclairage n'est autorisé que dans le cas où ce dernier est relié à une minuterie.
- c) Le système de ventilation mécanique est asservi à un système de détection des concentrations de CO. Cette évaluation se fait par niveau, sur base du taux instantané de monoxyde de carbone mesuré à chaque sonde. Dès que le taux instantané mesuré à l'un des capteurs CO dépasse 50 ppm, la ventilation s'enclenche à capacité maximale pendant 15 minutes.

2.3.12. Les caractéristiques de l'installation de détection du monoxyde de carbone sont les suivantes :

- La mesure du taux de monoxyde de carbone s'effectue en continu par une installation comportant des appareils fixes.
- Le nombre de sondes nécessaires pour chaque niveau est déterminé en fonction de la configuration du parking de manière à ce que la surface couverte par une sonde ne dépasse pas 400 m². Elles sont judicieusement placées.
- Les sondes doivent être placées à 1,50 m du sol.
- Les recommandations émises par le fabricant doivent être rigoureusement respectées.
- Les sondes doivent être placées dans des endroits facilement accessibles, à l'écart de toute source de perturbation de l'air (portes d'accès, ouvertures, extracteurs, pulseurs,...).
- Il y a lieu d'éviter les endroits :
 - o où le circuit électronique serait exposé à des vibrations ou des changements rapides de température ;
 - o à moins de 2 m d'un angle ou d'un coin ;
 - o où il y a un risque d'exposition aux intempéries.
- La sonde devra être protégée de tout endommagement mécanique, sans que son efficacité n'en soit diminuée.

2.3.13. Un flux d'air doit être assuré durant l'utilisation du parking.

Dans le cas où le système de ventilation mécanique est asservi à un système de détection des concentrations de CO et où la ventilation naturelle ne peut assurer au minimum un renouvellement complet de l'air du parking par jour, il y a lieu de prévoir, une programmation de la ventilation mécanique assurant ce renouvellement.

2.3.14. En cas de panne ou de défectuosité du système de déclenchement, le système de ventilation mécanique doit automatiquement s'enclencher à capacité maximale et ce jusqu'à la réparation effective du système de déclenchement.

3. CHARGEUR DE VEHICULES ELECTRIQUES

Les bornes sont protégées des chocs, entretenues régulièrement selon les prescriptions du RGIE et placées dans un endroit bien ventilé.
Des extincteurs adaptés (CO2) sont prévus en suffisance.
Les chargeurs à courant continu sont interdits.

4. TRANSFORMATION – MODIFICATIONS

Avant toute transformation intérieure du parking, l'exploitant doit en faire la demande auprès de Bruxelles Environnement et obtenir son autorisation préalable.

Par « transformation intérieure du parking » on entend notamment :

- l'ajout dans le parking d'une installation ou toute machine qui peut influencer le bon fonctionnement du parking. (ex : groupe de froid,...) ;
- la réorganisation des emplacements de parking ;
- tout changement des accès et des issues de secours du parking ;
- tout changement au niveau du système et des ouvertures de ventilation ;
- l'ajout de parois internes ;
- la création de box de parkings ou de locaux ;
- le placement de barrières à l'entrée du parking ;
- tout changement qui nécessite l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme.

B.5. CONDITIONS RELATIVES À L'EXPLOITATION DU/DES SYSTÈME(S) DE VENTILATION EXISTANT DU PARKING COUVERT

1. GESTION

1.1. Registre

Le registre des entretiens et des contrôles des 2 dernières années ainsi qu'une description des mesures de contrôle et d'entretien effectuées sont mises à disposition de l'autorité compétente sur simple demande.

1.2. Entretien et contrôle

Les installations seront maintenues dans un bon état de propreté. L'utilisateur doit faire procéder à un entretien régulier des installations conformément aux prescriptions de l'installateur/producteur, et au minimum une fois par an. Cet entretien vise en particulier, s'il y a lieu :

- Le contrôle visuel et la réparation de l'étanchéité des conduits,
- Le contrôle visuel et la réparation des fixations et des supports,
- Le nettoyage des prises d'air,
- Le contrôle de l'état des filtres et des courroies, et si nécessaire, leur remplacement,
- L'entretien des ventilateurs.

2. CONCEPTION

Il sera appliqué sur l'installation, à un endroit apparent, une plaque indiquant la puissance électrique nominale du moteur électrique (kW) et le débit d'air (m³/h).

3. MODIFICATION

L'exploitant doit, préalablement à chaque modification, faire une demande à Bruxelles Environnement et obtenir son accord préalable. Par « modification », il faut comprendre :

- Le déplacement d'un ventilateur,
- Le déplacement d'un moteur,
- Le déplacement d'une prise ou d'un rejet d'air,
- La modification des puissances installées ou des débits de ventilation.

B.6. CONDITIONS D'EXPLOITER RELATIVES AU PARKING À CIEL OUVERT

1. GESTION

1.1. Utilisation et Signalisation

- 1.1.1. Le parking est réservé au stationnement de véhicules, il est interdit de l'utiliser à d'autres fins (l'entretien de véhicules, le dépôt de véhicules hors d'usage, le lavage de véhicules au moyen d'un système à haute pression,...) sauf si le permis l'autorise expressément.
- 1.1.2. Il est interdit de stationner en dehors des emplacements identifiés par un marquage au sol ou à proximité immédiate des éventuelles sorties de secours et accès des services d'urgence.

1.2. Entretien

- 1.2.1. Le parking sera en tout temps maintenu dans un bon état de propreté par un entretien régulier, notamment par l'évacuation des déchets qui pourraient s'y trouver.
- 1.2.2. Il convient de contrôler et d'entretenir le cas échéant, le marquage au sol des emplacements ainsi que des zones interdites au stationnement.

2. CONCEPTION

2.1. Aménagement du parking

- 2.1.1. Les emplacements de parking doivent être clairement délimités (marquage au sol, bornes, etc).
- 2.1.2. Les sorties du parking ainsi que les voies qui y conduisent doivent être signalées de façon apparente.
- 2.1.3. La manœuvre d'accès d'un véhicule à un emplacement, ne peut pas nécessiter le déplacement de plus d'un autre véhicule.

2.2. Sécurité

- 2.2.1. La signalisation réglementant la circulation dans le parking doit être conforme au code de la route.
- 2.2.2. Dans le cas de parkings publics ou de surfaces commerciales, des voies de circulation seront prévues pour les piétons, celles-ci seront parfaitement repérables (marquage au sol, haie, etc) et éventuellement séparées des autres voies de circulation afin de permettre un cheminement sécurisé des piétons au sein du parking.
- 2.2.3. Le parking est disposé de manière à assurer une visibilité suffisante des piétons et des véhicules circulant sur la voie publique.
- 2.2.4. L'entrée et la sortie des véhicules doivent être organisées d'une façon telle que celles-ci ne puissent constituer une gêne pour les piétons ou une source de ralentissement excessive pour la circulation automobile.
- 2.2.5. Lorsque l'entrée du parking est équipée de barrières ou d'obstacles similaires, une zone d'attente est prévue de manière à ne pas perturber la circulation sur les trottoirs et sur la voirie publique.
- 2.2.6. Il est interdit d'admettre des camions-poubelles et des véhicules porte-conteneur dans les parkings entre 22 heures et 7 heures.

Le stationnement de véhicules munis de groupes frigorifiques en fonctionnement est interdit de 20 heures à 7 heures.

- 2.2.7. L'usage d'avertisseurs sonores ou de hauts parleurs est interdit sur le parking, cette interdiction devra être indiquée par des signaux d'interdiction d'usage d'avertisseur sonore.

2.3. Eclairage

- 2.3.1. L'éclairage artificiel du parking est installé judicieusement de manière à ne pas gêner le voisinage.
- 2.3.2. L'éclairage du parking doit être suffisant pour permettre aux piétons de se déplacer, d'être visibles et de repérer aisément les issues.

3. TRANSFORMATION – MODIFICATIONS

Avant toute transformation du parking, l'exploitant doit en faire la demande auprès de Bruxelles Environnement et obtenir son autorisation préalable.

Par « transformation intérieure du parking » on entend notamment :

- la réorganisation des emplacements de parking ;
- tout changement ou remplacement de revêtement ;
- tout changement des accès et des issues de secours du parking ;
- le placement de barrières à l'entrée du parking ;
- tout changement qui nécessite l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme.

B.7. CONDITIONS RELATIVES AUX RÉSERVOIRS DE MAZOUT EXISTANTS NON ENFOUIS

Les conditions d'exploiter imposées par «l'arrêté relatif aux dépôts de liquides inflammables utilisés comme combustible» sont expliquées dans un « guide exploitants » relatif aux réservoirs à mazout non enfouis. Ce guide est téléchargeable à partir du site web de Bruxelles Environnement : <http://www.environnement.brussels> > Guichet > Le permis d'environnement > Les conditions spécifiques d'exploitation.

Ce guide exploitant a une portée explicative de la réglementation applicable. La consultation de ce guide ne dispense pas l'exploitant du strict respect de l'arrêté et de ses modifications éventuelles.

Les conditions d'exploitation relatives aux réservoirs à mazout sont celles de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 1^{er} février 2018 relatif aux dépôts de liquides inflammables utilisés comme combustible (Moniteur Belge du 27/02/2018).

Toutes les conditions reprises dans ce permis sont un rappel ou des conditions supplémentaires.

Ces conditions ne s'appliquent qu'aux réservoirs mis en service avant le 27/08/2018. En cas de remplacement par un nouveau réservoir les règles sont adaptées à l'évolution technique et donc plus sévères. Contactez l'administration avant tout changement. C'est obligatoire et cela évite des frais de mise en conformité par la suite.

1. GESTION

- 1.1. Tout réservoir doit rester accessible en tout temps.

1.2. Remplissage du réservoir

- 1.2.1. Un dispositif pour empêcher l'accès aux orifices de remplissage à toute personne non autorisée

doit être mis en place.

1.2.2. Le remplissage des réservoirs est effectué sous la surveillance permanente du livreur de manière à ce qu'il puisse intervenir immédiatement en cas d'incident.

1.2.3. Il est interdit d'utiliser un débit de pompe au-dessus de 400 l/min pour le remplissage des réservoirs et de 300 l/min pour les unités de réservoirs en batterie.

1.3. Contrôles et surveillance des installations

Les contrôles périodiques sont réalisés par un expert en installations de stockage.

1.3.1. Contenu des contrôles

L'examen des **réservoirs** comporte les contrôles suivants :

- 1° pour les réservoirs simple paroi ou double paroi sans système permanent de détection de fuites : contrôle visuel de la paroi extérieure, contrôle de la stabilité du réservoir et contrôle de l'état de l'encuvement ;
- 2° pour les réservoirs double paroi sans encuvement : contrôle du système permanent de détection de fuites ;
- 3° contrôle de l'étanchéité des raccordements ;
- 4° contrôle des accessoires tels qu'évents ou jaugeage ;
- 5° contrôle du système de prévention des débordements ;
- 6° contrôle de la présence d'eau ou de sédiments dans le réservoir ;
- 7° pour les réservoirs à l'air libre, contrôle de la contenance de l'encuvement, de la présence d'eau et de boues, de l'état de la protection extérieure contre la corrosion ;
- 8° contrôle de la présence éventuelle de pollution au voisinage du réservoir, de ses accessoires et du point de remplissage.

1.3.2. Fréquence

Quel type de réservoir ?	Échéance du 1 ^{er} contrôle et fréquence des contrôles périodiques suivants	Échéance de la mise en conformité
Réservoir non enfoui existant non équipé : - d'un système de prévention de débordement - d'un évent débouchant à l'air libre - d'un encuvement (réservoir simple paroi ou réservoir double paroi sans système permanent de détection des fuites)	Premier contrôle périodique avant le 27/08/2020 puis tous les ans jusqu'au 27/08/2023	27/08/2023
Réservoir non enfoui existant équipé : - d'un système de prévention de débordement - d'un évent débouchant à l'air libre - d'un encuvement (réservoir simple paroi ou réservoir double paroi sans système permanent de détection des fuites)	Premier contrôle périodique avant le 27/08/2024 puis tous les 5 ans	/

Outre les contrôles périodiques, Bruxelles Environnement peut imposer le contrôle des réservoirs préalablement à toute extension et/ou modification des installations et avant toute demande de renouvellement ou prolongation du permis.

1.3.3. Résultats des contrôles

A l'issue de ce contrôle, l'expert en installations de stockage remet un rapport de contrôle des installations à l'exploitant renseignant les dysfonctionnements éventuels, les entretiens et réparations

effectués. Ce rapport comporte la mention lisible du nom de la société et de la personne physique ayant réalisé le contrôle. Il est daté et signé et doit être notifié par l'expert en installations de stockage dans les 30 jours à Bruxelles Environnement **par écrit** (courrier, e-mail, fax) sauf si l'installation est en règle.

Chaque réservoir contrôlé est muni d'une plaque de contrôle clairement visible et lisible, placée sur la conduite de remplissage, près de l'orifice de remplissage, et mentionnant :

- l'adresse où il est installé,
- l'année et le mois du dernier contrôle,
- l'organisme ayant réalisé le contrôle,
- la date du contrôle suivant,
- le débit maximal de remplissage, conformément au point 2.2.3.

La couleur de la plaque de contrôle renseigne sur le résultat des contrôles :

- **Soit**, l'installation est **en règle** et aucune notification ne doit être faite à Bruxelles Environnement : le réservoir est muni d'une plaque de contrôle verte ;
- **Soit**, aucune pollution n'a été constatée en dehors du réservoir, mais certaines **réparations** aux réservoirs, aux systèmes de sécurité, aux protections ou aux installations s'avèrent nécessaires : le réservoir est muni d'une plaque de contrôle orange.

Ces réservoirs peuvent encore être exploités et approvisionnés. Ils doivent être réparés ou remplacés dans un délai de maximum 6 mois à dater de la notification du rapport de contrôle. Si à l'issue de ce délai, ils ne sont pas réparés, ils sont mis hors service définitivement en suivant la procédure décrite au point 3.2.

Toute réparation touchant à l'étanchéité du réservoir ou des tuyauteries doit être réalisée sous le contrôle d'un expert en installations de stockage et notifiée à Bruxelles Environnement dans les 8 jours.

- **Soit**, il y a une **pollution du sol** causée par un défaut, une fuite de réservoir ou de canalisation : le réservoir est muni d'une plaque de contrôle rouge. Ces réservoirs sont immédiatement vidés, dégazés et nettoyés. Les déchets générés par ces mesures sont des déchets dangereux et doivent être éliminés par un collecteur/négociant/courtier agréé pour la Région de Bruxelles-Capitale. Toute remise et réception de déchets dangereux doivent être effectuées contre des documents de traçabilité des déchets dangereux.

Il faut réaliser une reconnaissance de l'état du sol conformément à l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion des sols pollués.

Les réservoirs sont ensuite réparés ou remplacés dans un délai de maximum 6 mois à dater de la notification du rapport de contrôle. La procédure à suivre pour la mise hors service définitive d'un réservoir qui ne peut être réparé, est décrite au point 3.2.

Toute réparation touchant à l'étanchéité du réservoir ou des tuyauteries doit être réalisée sous le contrôle d'un expert en installations de stockage et notifiée à Bruxelles Environnement dans les 8 jours.

1.3.4. En cas d'incident

- 1 L'exploitant prend les mesures nécessaires afin d'éviter tout danger d'explosion et toute pollution du sol et des eaux souterraines.
- 2 L'exploitant notifie immédiatement la nature et la date de tout incident à la sous-division Sols de Bruxelles Environnement au moyen du formulaire de déclaration à renvoyer par courriel à bodeminfosol@environnement.brussels. Ce formulaire de déclaration est disponible sur la page « Formulaires sol » du site internet de Bruxelles Environnement.
- 3 Lorsqu'une ou des fuites sont constatées aux installations, le réservoir concerné est immédiatement vidé, dégazé et nettoyé. Les déchets générés sont des déchets dangereux et doivent être évacués par un collecteur/négociant/courtier en déchets dangereux agréé en Région de Bruxelles-Capitale. Toute remise et réception de déchets dangereux doivent être effectuées contre des documents de traçabilité des déchets dangereux.

Lorsqu'une pollution du sol est suspectée ou constatée, une reconnaissance de l'état du sol est réalisée, conformément à l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion des sols pollués.

- 4 Toute réparation touchant à l'étanchéité du réservoir ou des tuyauteries est réalisée sous le contrôle d'un expert en installations de stockage.
- 5 Le réservoir qui ne peut être réparé est mis hors service conformément à la procédure définie au point 3.2.

1.4. Registre

Un registre doit être tenu sur le lieu de l'exploitation et doit comprendre les documents suivants :

1. les rapports de contrôles des installations réalisés conformément au point 2.3.1. Ils comportent la mention lisible du nom de la société et de la personne physique ayant réalisé le contrôle. Ils sont datés et signés ;
2. les entretiens et les réparations effectués avec la mention lisible du nom de la société et de la personne physique ayant réalisé ceux-ci ;
3. les documents de traçabilité des déchets dangereux qui seront conservés durant 5 ans.

1.5. Sécurité

- 1.5.1. Dans tous les locaux où sont situés des réservoirs il est interdit de fumer, de faire du feu, ou de stocker des substances inflammables, combustibles ou susceptibles d'endommager les installations. **Ces indications doivent être signalées par les pictogrammes adéquats apposés sur les portes d'accès au local, côté extérieur.**
- 1.5.2. Si l'encuvement est à l'air libre, toutes les mesures nécessaires sont prises afin d'évacuer régulièrement les eaux qui auraient pu s'accumuler dans l'encuvement. A cet effet, toutes les mesures sont prises afin d'éviter la pollution du sol, des eaux souterraines et de surface; ces eaux doivent être évacuées comme déchets dangereux ou rejetées en égout via un séparateur d'hydrocarbures.
- 1.5.3. Le local doit être ventilé directement vers l'extérieur.
- 1.5.4. Le local abritant un ou plusieurs réservoirs est muni d'une porte coupe-feu dont la résistance au feu (Rf) doit être d'une demi-heure au minimum. Les parois, sol, plafond du local offrent une résistance au feu de minimum 1 heure.
- 1.5.5. Les prescriptions de ce paragraphe sont imposées sans préjudice de normes plus strictes imposées notamment en raison de la taille ou de l'occupation du bâtiment ou de l'avis SIAMU.

2. MODIFICATION ET/OU MISE HORS SERVICE DEFINITIVE DES INSTALLATIONS

2.1. Remplacement de réservoirs

- 2.1.1. Le remplacement doit être notifié **préalablement, par courrier**, à Bruxelles Environnement afin d'obtenir une autorisation écrite.
- 2.1.2. Lorsque les travaux de remplacement de réservoir mettent en évidence une pollution de sol, celle-ci doit être notifiée immédiatement par écrit à Bruxelles Environnement tel qu'indiqué au point 2.3.3.2.

2.2. Mise hors service définitive des réservoirs

Les réservoirs sont mis hors service lors de la cessation définitive de leur utilisation conformément à l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement ou lorsqu'une fuite a été constatée et ne peut être réparée.

2.2.1. Notification

La mise hors service définitive est notifiée à Bruxelles Environnement **par courrier recommandé**, et ce préalablement à tous travaux. Ce courrier contiendra les renseignements suivants :

- la date de son exécution,
- une description des travaux.

2.2.2. Procédure de mise hors service

Pour tous les réservoirs, si une pollution est découverte pendant les travaux d'excavation, une reconnaissance de l'état du sol doit être réalisée conformément à l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion des sols pollués.

- 1° Les réservoirs doivent être vidés et dégazés.
- 2° L'intérieur des réservoirs doit être nettoyé. Les déchets générés sont des déchets dangereux et doivent être éliminés par un collecteur/négociant/courtier en déchets dangereux agréé pour la Région de Bruxelles-Capitale. Toute remise et réception de déchets dangereux doivent être effectuées contre des documents de traçabilité des déchets dangereux.
- 3° **Pour les dépôts¹ d'une capacité supérieure à 10.000 litres**, une reconnaissance de l'état du sol doit être effectuée conformément à l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion des sols pollués.
- 4° Avant ou après les résultats de la reconnaissance de l'état du sol, les réservoirs non enfouis peuvent être soit évacués, soit laissés en place aux conditions suivantes :
 - ils n'entravent pas un éventuel traitement ou contrôle ultérieur d'une pollution du sol ;
 - leur(s) dispositif(s) de remplissage doit être mis hors service de manière à rendre impossible toute livraison.

¹ Dépôt : réservoir ou ensemble de réservoirs existant sur un même site et placé(s) sous la responsabilité d'un même exploitant.

B.8. CONDITIONS D'EXPLOITER RELATIVES AUX GROUPES DE SECOURS

1. GESTION

1.1. Contrôle et entretien

Les groupes de secours ne peuvent pas servir à faire du peak shaving (écrêtage). Ils ne sont utilisés qu'en cas de panne du réseau électrique ou pour des tests de fonctionnement.

Le bon fonctionnement des groupes de secours est contrôlé et les installations sont entretenues selon les prescriptions du constructeur ou au moins une fois par an. L'entretien comprend au minimum :

- Le nettoyage de la cheminée ;
- La vérification de la ventilation ;
- Le remplacement des lubrifiants et filtres par du matériel neuf.

1.2. Registre

Un registre est tenu à jour et est à disposition lors de tout contrôle. Il comprend :

- Les rapports de contrôle et d'entretien ;
- Les heures de fonctionnement annuelles.

1.3. Accidents

Lorsque du mazout est répandu accidentellement, l'exploitant prend les mesures nécessaires afin de récupérer le produit, d'éviter tout danger d'explosion et de limiter la pollution du sol et de la nappe aquifère. Il prend également les mesures nécessaires pour prévenir tout nouvel accident.

2. CONCEPTION

2.1. Local technique

Lorsqu'un moteur de groupe de secours est situé dans un bâtiment, les prescriptions suivantes sont applicables, sans préjudice de l'application des prescriptions plus strictes imposées par le SIAMU ou dans d'autres législations ou normes :

- Les parois du local technique, plancher et plafond y compris, doivent présenter une résistance au feu **d'une heure (Rf 1h ou R60 ou EI60)** ;
- La baie d'accès entre le local technique et les autres parties du bâtiment doit être fermée par une porte coupe-feu, d'une résistance au feu **d'une demi-heure (Rf ½ h ou R30 ou EI30)**, munie d'un dispositif de fermeture automatique.

2.2. Ventilation

Les locaux sont aérés constamment et de manière efficace par un système de ventilation mécanique, ou naturelle, de sorte que le développement de chaleur interne ne donne pas lieu à une insécurité au niveau du fonctionnement de l'installation placée, et que la combustion du moteur se fasse de manière optimale.

Les conduits de ventilation doivent être aussi courts que possible et être constitués de matériaux non combustibles. Les grilles de ventilation ne peuvent en aucun cas être obturées.

Toutes les conduites, gaines, grilles de ventilation, susceptibles de mettre en communication le local technique et d'autres locaux annexes à celui-ci, sont munies de clapets coupe-feu ou de grilles foisonnantes dont le degré de résistance au feu est équivalent à celui requis pour les parois ou portes traversées.

En cas de ventilation mécanique forcée, des mesures techniques de surveillance, d'organisation et de secours doivent être prises en vue d'exclure une surchauffe en cas de panne de la ventilation.

2.3. Aménagement pour opération de maintenance

Le système doit être conçu de façon à permettre le nettoyage, la maintenance et les opérations de service (démontage et réparation) : un espace et une accessibilité suffisants doivent être prévus.

2.4. Occupation du local

Le local ne peut contenir des objets inflammables, des combustibles ou des équipements pouvant nuire au fonctionnement des installations (groupe de refroidissement par exemple).

2.5. Dépôt annexe et alimentation en carburant

Les dépôts annexes, c'est-à-dire les dépôts qui ne sont pas intégrés dans le groupes de secours, sont soumis aux conditions reprises à l'article 4, § B.7.

Les nourrices ou réservoirs journaliers faisant partie intégrante du groupes de secours ne sont pas considérés comme des dépôts annexes.

Sans préjudice de conditions plus strictes imposées par le SIAMU, et en dérogation du point 3.4, les dépôts annexes existants d'une capacité maximale de 3.000 litres, sont tolérés dans le local du groupe de secours. En cas de modification du local, toutes les mesures doivent être prises pour séparer le dépôt annexe du groupe de secours (local séparé).

Un affichage indiquant la quantité et le type de dépôts est repris sur la porte d'accès du local technique.

2.6. Rejets dans l'air

L'évacuation des gaz de combustion se fait par des conduites étanches.

Sauf dérogation accordée par l'autorité délivrante, les rejets de gaz de combustion sont situés en toiture à au moins 8 mètres de distance d'ouverture et prise d'air frais et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient pour le voisinage.

2.7. Accès au local

L'accès au local du groupe de secours est strictement interdit au public et doit être réservé au personnel technique qualifié. L'interdiction d'accès aux autres personnes est clairement affichée sur la porte d'entrée.

2.8. Compteur

Le groupe de secours est muni d'un compteur horaire affichant le nombre d'heures de fonctionnement.

3. *TRANSFORMATIONS*

Préalablement à tout déplacement, remplacement, ou modification d'un groupe de secours ou des installations correspondantes, l'exploitant doit en faire la demande auprès de Bruxelles Environnement et obtenir son approbation. Par modification, on entend notamment :

- Changement de la puissance installée du moteur et/ou générateur;
- Changement de combustible ;
- Changement dans la ventilation du local où est situé le groupe de secours.

B.9. CONDITIONS D'EXPLOITATION RELATIVES AUX INSTALLATIONS DE RÉFRIGÉRATION

Les conditions d'exploitation relatives aux installations de réfrigération sont celles de l'Arrêté du 29 novembre 2018 fixant les conditions d'exploiter des installations de réfrigération (Moniteur Belge du 19/12/2018).

Les conditions d'exploiter imposées par l'arrêté « installation de réfrigération » sont expliquées dans deux guides : le guide « exploitant », ainsi que le guide dédié aux installations de réfrigération.

Ces guides sont accessibles à partir du site web de Bruxelles Environnement : <https://environnement.brussels/thematiques/batiment/la-gestion-de-mon-batiment/installations-de-refrigeration/pour-les-exploitants>
Ces guides ont une portée explicative de la réglementation applicable. La consultation de ces guides ne dispense pas l'exploitant du strict respect de l'arrêté « installation de réfrigération » et de ses modifications éventuelles.

Toutes les conditions reprises dans ce permis sont un rappel ou des conditions supplémentaires.

CARACTERISTIQUES DES INSTALLATIONS DE REFRIGERATION

Nom de l'installation	Type de fluide	Quantité en kg	Puissance kW électr.	Détecteur fixe	Tonne eq. CO2	Rubrique de l'IC *	Fréquence de contrôle	Catégorie fluide	GWP **
Circuit n°1	R407C	27,60	64	NON	49,0	132 A	12 mois	HFC	1774,0
Circuit n°2	R134a	128,00	417	NON	183,0	132 B	6 mois	HFC	1430,0

Tableau 1 reprenant les principales caractéristiques de la ou des installations classées par la rubrique 132 A ou 132 B.

1. GESTION

1.1. Réception des installations de réfrigération

Les circuits frigorifiques nouvellement installés font l'objet d'un contrôle d'étanchéité directement après leur mise en services.

Le contrôle d'étanchéité est délivré par le technicien frigoriste. Un exemplaire de chaque document est conservé dans le registre et maintenu à la disposition du fonctionnaire chargé de la surveillance en la matière durant toute la durée de fonctionnement de l'installation.

1.2. Entretien, surveillance et contrôles

1.2.1. Généralité

Si les installations contiennent des HFC, les travaux aux installations de réfrigération doivent être réalisés par un technicien frigoriste qualifié travaillant dans une entreprise en technique du froid enregistrée.

Ces travaux peuvent concerner :

- l'installation,
- l'entretien et la réparation des installations de réfrigération,
- la récupération du fluide,
- les contrôles d'étanchéité.

Ces travaux sont consignés dans le registre par le technicien frigoriste.

1.2.2. Contrôle

Toute installation de réfrigération requiert:

1. Un contrôle mensuel visuel;
2. Un contrôle d'étanchéité périodique pour chaque circuit frigorifique dont la fréquence est fixée dans le tableau 1 ci-dessus.
3. Un entretien annuel.

Les opérations suivantes doivent au minimum être exécutées après chaque réparation, ainsi que lors de chaque contrôle d'étanchéité:

1. Vérification du bon état et du fonctionnement correct de tout l'appareillage de protection, de réglage et de commande ainsi que des systèmes d'alarme;
2. Contrôle d'étanchéité de l'ensemble de l'installation;
3. Vérification de la présence de corrosion.

1.2.3. Réparation de fuite

Les fuites éventuelles détectées doivent être réparées dans les meilleurs délais et, pour les installations contenant des fluides frigorigènes HFC, les exploitants veillent à ce que l'installation de réfrigération soit réparée dans un délai maximal de 14 jours. Un premier contrôle d'étanchéité est réalisé directement après la réparation. La cause de la fuite est déterminée dans la mesure du possible pour éviter sa récurrence. Pour les installations contenant ou prévues pour contenir des HFC, l'installation ou le circuit frigorifique fait l'objet d'un contrôle d'étanchéité complémentaire dans le mois qui suit la réparation d'une fuite afin de vérifier l'efficacité de la réparation, en accordant une attention particulière aux parties de l'installation ou du système qui sont le plus sujettes aux fuites.

Ce contrôle complémentaire ne peut pas s'effectuer le jour de la réparation.

1.2.4. Registre

Les exploitants des installations de réfrigération veillent à tenir à jour un registre dont ils sont le responsable de traitement au sens du règlement général sur la protection des données. Ce registre doit être rempli par le technicien frigoriste chargé de l'entretien de l'installation de réfrigération et doit mentionner en détails les indications suivantes :

1. Le nom, l'adresse postale et le numéro de téléphone de l'exploitant;
2. La date de mise en service de l'installation de réfrigération, avec indication du type de fluide frigorigène, de la capacité nominale de fluide frigorigène ainsi que de la puissance électrique maximale absorbée en fonctionnement normal par le(s) compresseur(s) situé(s) sur un même circuit;
Le cas échéant, l'exploitant fera appel à une entreprise en technique du froid enregistrée afin de déterminer le type de fluide ainsi que la capacité nominale du fluide ;
3. Le type et la date des interventions : entretien, réparation, contrôle et élimination finale de l'installation ou du circuit frigorifique ;

4. Toutes les pannes et alarmes relatives à l'installation de réfrigération, pouvant donner lieu à des pertes par fuite et les causes des fuites si elles sont établies ;
5. La nature (gaz vierge, réutilisé, recyclé ou régénéré), le type et les quantités de fluide frigorigène récupérés ou ajoutés lors de chaque intervention ;
6. Les modifications et remplacements des composants du circuit frigorifique ;
7. Une description et les résultats des contrôles d'étanchéité et les méthodes utilisées ;
8. Le nom du technicien frigoriste ayant travaillé sur l'installation et, pour les installations contenant des HFC, le numéro du certificat du technicien frigoriste qualifié ainsi que le nom et le numéro d'enregistrement de l'entreprise enregistrée à laquelle il appartient ;
9. Les périodes importantes de mise hors service ;
10. Les résultats du contrôle des détecteurs de fuites, si ces derniers doivent être présents. Les différents tests et essais doivent accompagner le registre, ainsi que les calculs des pertes relatives.

Pour permettre le contrôle des quantités de fluide frigorigène ajoutées ou enlevées, l'exploitant doit garder les factures relatives aux quantités de fluide frigorigène achetées et autres mentions du registre pendant 5 ans à dater de leur entrée dans le registre. Ces registres et documents sont mis à la disposition de l'autorité compétente sur demande. Lorsque la réglementation européenne impose des modalités spécifiques de rapportage, l'autorité compétente peut imposer aux exploitants de fournir les données demandées dans les formes imposées, y compris par voie électronique.

1.2.5. Plaque signalétique

Une plaque signalétique et/ou une étiquette doit être apposée sur les installations de réfrigération et porter au minimum les indications suivantes:

1. Les nom et adresse de l'installateur ou du fabricant;
2. Le numéro de modèle ou de série;
3. L'année de fabrication ou d'installation;
4. Le type de fluide frigorigène (code ISO 817 ou code ASHRAE);
5. La capacité nominale de fluide frigorigène exprimée en kg et pour les gaz frigorigènes de type HFC, l'équivalent CO₂.
6. La puissance électrique maximale absorbée du (des) compresseur(s) situé(s) sur un même circuit de réfrigération exprimée en kW ;
7. Pour les gaz frigorigènes de type HFC, une mention indiquant que le produit ou l'équipement contient des gaz à effet de serre fluorés.

1.2.6. Pertes relatives en fluide frigorigène de type HFC

Toutes les mesures techniquement et économiquement possibles sont prises afin de réduire au minimum les fuites de gaz à effet de serre fluorés et de limiter les pertes relatives de fluides frigorigènes de type HFC à 5 % maximum par année civile.

1.3. Liquides frigorigènes usés / mise hors service

En cas de mise hors service définitive d'une installation de réfrigération, le fluide frigorigène doit être vidangé dans le mois.

En cas de mise hors service ou de réparation nécessitant une vidange du fluide frigorigène HFC, celui-ci doit être récolté par un technicien frigoriste qualifié et transvasé dans des récipients spécialement prévus à cet effet et étiquetés comme tels.

Les installations de réfrigération mises définitivement hors service doivent être démantelées dans un délai de deux ans.

2. TRANSFORMATIONS

L'exploitant doit, préalablement à chaque transformation, faire une demande à Bruxelles Environnement et obtenir l'approbation de celui-ci. Par « transformation », il faut comprendre :

- la modification des données liées à la classification des installations de réfrigération (quantité et type de fluide, puissance électrique des compresseurs).
- le déplacement d'installations de réfrigération,
- le démantèlement d'une installation de réfrigération.

B.10. CONDITIONS D'EXPLOITER RELATIVES AUX TRANSFORMATEURS STATIQUES

Les conditions d'exploitation relatives aux transformateurs statiques sont celles de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 septembre 1999 « fixant des conditions d'exploitation relatives aux transformateurs statiques d'une puissance nominale comprise entre 250 et 1 000 kVA. »

Toutes celles reprises dans ce permis sont des conditions supplémentaires ou des dérogations particulières.

1. GESTION

1.1. Entretien et contrôle

L'installation doit faire l'objet d'un contrôle annuel par un organisme agréé. L'exploitant doit donner suite aux remarques de l'organisme agréé.

1.2. Registre

Les documents suivants doivent être tenus à jour par l'exploitant, conservés pendant une période de 5 ans et mis à disposition de l'autorité compétente en cas de demande. Il s'agit de :

- la copie du procès-verbal de conformité de l'installation électrique établie par un organisme agréé ;
- la copie du dernier procès-verbal de contrôle annuel de l'installation électrique par un organisme agréé.

2. CONCEPTION

2.1. Sécurité relative aux locaux abritant les transformateurs statiques

Tout nouveau transformateur statique doit être localisé au rez-de-chaussée ou au niveau -1 afin que soit garantie l'accessibilité pour le service d'incendie.

2.2. Affectation et accès des locaux de transformation

Les locaux de transformation de l'électricité sont réservés aux transformateurs statiques et aux équipements haute et basse tension à l'exclusion de tout autre matériel ou installation classée.

L'interdiction d'accès aux personnes non qualifiées et non averties sera clairement signalée.

2.3. Ventilation des locaux

Dans le cas de ventilations mécaniques, les ventilateurs sont régulés par une sonde mesurant la température.

2.4. Champs électriques et magnétiques

A l'extérieur du local de transformation d'électricité, la valeur de l'induction magnétique à 50/60 Hz générée par l'installation, est limitée à :

- 100 μ T (microTesla) en exposition permanente ;
- 1.000 μ T (microTesla) en exposition de courte durée.

De plus, pour tout nouveau transformateur statique, la condition suivante s'applique également :

Dans tous les locaux où des enfants de moins de 15 ans sont susceptibles de séjourner, la valeur de l'induction magnétique à 50/60 Hz générée par l'installation, est limitée à la valeur-guide de :

- 0,4 μ T (microTesla) en exposition permanente sur une moyenne de 24 heures, à l'exclusion des zones influencées par les câbles avant qu'ils n'entrent dans la parcelle abritant la sous-station.

3. TRANSFORMATION DES INSTALLATIONS

L'exploitant doit, préalablement à chaque transformation, faire une demande à Bruxelles Environnement et recevoir son autorisation préalable. Par « transformation », il faut comprendre :

- Le remplacement du transformateur ;
- Le déplacement du transformateur ;
- La transformation du local.

B.11. CONDITIONS RELATIVES À L'EXPLOITATION DU/DES SYSTÈME(S) DE VENTILATION EXISTANT

Les conditions d'exploitation relatives aux installations de ventilation ne dispensent pas de l'application des conditions de l'Arrêté du 3 juin 2010 relatif aux exigences PEB applicables aux systèmes de chauffage pour le bâtiment lors de leur installation et pendant leur exploitation (M.B. du 9 juillet 2010) et de l'arrêté du 15 décembre 2011 relative à l'entretien et au contrôle des systèmes de climatisation et aux exigences PEB qui leur sont applicables lors de leur installation et pendant leur exploitation (M.B. du 24 janvier 2012).

Toutes les conditions reprises dans ce permis sont un rappel ou des conditions supplémentaires.

1. GESTION

1.1. Registre

Le registre des entretiens et des contrôles des 2 dernières années ainsi qu'une description des mesures de contrôle et d'entretien effectuées sont mises à disposition de l'autorité compétente sur simple demande.

1.2. Entretien et contrôle

Les installations seront maintenues dans un bon état de fonctionnement et de propreté. L'utilisateur doit faire procéder à un entretien régulier des installations conformément aux prescriptions de l'installateur/producteur, et ce au minimum une fois par an. Cet entretien vise en particulier, s'il y a lieu :

- Le contrôle visuel et la réparation de l'étanchéité des conduits,
- Le contrôle visuel et la réparation de l'isolation des conduits véhiculant de l'air climatisé (chaud ou froid),
- Le contrôle visuel et la réparation des fixations et des supports,
- Le nettoyage des échangeurs de chaleur (si présents) et des prises d'air,
- Le contrôle de l'état des filtres et des courroies, et si nécessaire, leur remplacement,
- L'entretien des ventilateurs et des batteries chaudes et froides.

2. CONCEPTION

2.1. Caractéristiques du moteur électrique et du ventilateur

Il sera appliqué sur l'installation, à un endroit apparent, une plaque indiquant la puissance électrique nominale du moteur électrique (kW) et le débit d'air (m³/h).

2.2. Isolation des conduits

Les tronçons de conduites accessibles et véhiculant de l'air climatisé (chaud ou froid) sont isolés.

2.3. Régulation

Une régulation est mise en place afin d'adapter la ventilation en fonction de l'occupation réelle et des besoins.

Exemples :

- Ventilateurs à débits variables sur une plage de 80% de la puissance,
- Régulation à l'aide d'un programmateur à horloge ou à heures variables,
- Ventilation couplée à un système de détection de présence ou une sonde température/CO₂.

3. MODIFICATION

L'exploitant doit, préalablement à chaque modification, faire une demande à l'IBGE et recevoir l'accord de celui-ci. Par « modification », il faut comprendre :

- Le déplacement d'un ventilateur,
- Le déplacement d'un moteur,
- Le déplacement d'une prise ou d'un rejet d'air,
- La modification des puissances installées ou des débits de ventilation.

C. Conditions générales

C.1. CONDITIONS D'EXPLOITER RELATIVES AU BRUIT ET AUX VIBRATIONS

1. Définitions et remarques

1.1. Les définitions figurant dans les arrêtés du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatifs à la lutte contre le bruit de voisinage, à la lutte contre le bruit des installations classées et fixant la méthode de contrôle et les conditions de mesures de bruit, s'appliquent aux présentes prescriptions.

- Les seuils de bruit sont définis en fonction des critères : de **bruit spécifique global (Lsp)** ; du **nombre de fois (N) par heure** où le **seuil de bruit de pointe (Spte)** est dépassé ; des émergences par rapport au bruit ambiant.

- Les périodes A, B et C sont définies comme suit :

	Lu	Ma	Me	Je	Ve	Sa	Di/ fériés
7h à 19h	A	A	A	A	A	B	C
19h à 22h	B	B	B	B	B	C	C
22h à 7h	C	C	C	C	C	C	C

1.2. Par exploitation, il faut comprendre en plus l'utilisation d'une ou des installations classées ou d'un équipement qui en fait partie, toutes les activités associées et conséquentes à celles-ci, notamment :

- manutention d'objets, des marchandises, etc.,
- chargement-déchargement, à l'intérieur de la parcelle ou en voirie, par des clients, livreurs, etc.,
- la circulation induite sur le site,
- le fonctionnement d'installations annexes (ventilation, climatisation, etc.) liées à l'exploitation.

2. Prévention des nuisances sonores

Au-delà des seuils de bruit précisés au point 3, l'exploitant veille obligatoirement à ce que le fonctionnement de ses installations et le déroulement des activités de l'établissement respectent les bonnes pratiques en matière de minimisation des nuisances sonores vis-à-vis des fonctions sensibles (habitat, enseignement, hôpitaux, parc, etc.) présentes dans le voisinage, notamment en adaptant à la situation les aspects suivants :

Gestion des installations

- L'exploitant est tenu d'assurer le bon entretien de ses installations et, le cas échéant, de procéder au remplacement ou à la réparation d'installation ou de partie d'installation souffrant d'usure ou de dégradation à l'origine d'une augmentation des nuisances sonores ;
- Les activités bruyantes sont réalisées dans des lieux adaptés assurant le confinement des sources de bruit ;
- Les portes extérieures et fenêtres des locaux assurant l'isolation de sources de bruit vis-à-vis de l'extérieur sont maintenues fermées ;
- Les activités bruyantes sont réalisées dans les créneaux horaires de la période 'A' définie au point 1.1.

Conception des installations

L'exploitant prend les dispositions nécessaires pour limiter les nuisances sonores générées par l'exploitation de son établissement et intègre, dans la conception des nouvelles installations, les critères de choix et options d'aménagement visant tout particulièrement :

- La localisation des installations et activités bruyantes ;
- Le choix des techniques et des technologies ;
- Les performances acoustiques des installations ;
- Les dispositifs complémentaires d'isolation acoustiques limitant la réverbération et la propagation du bruit.

3. Valeurs de bruit mesurées à l'immission

3.1. A l'intérieur de bâtiments ou de locaux occupés situés dans le voisinage de l'établissement, les émergences de bruit liées à l'exploitation ne peuvent excéder aucun des seuils suivants :

Local	Période	Emergence		
		De niveau (dB(A))	Tonale (dB)	Impulsionnelle (dB(A))
Repos	C	3	3	5
	A et B	6	6	10
Séjour	A, B et C	6	6	10
Service	A, B et C	12	12	15

Le niveau de bruit ambiant à prendre en considération pour déterminer l'émergence doit être au minimum de 24 dB(A).

3.2. A l'extérieur, les bruits liés à l'exploitation mesurés en dehors du site de l'établissement n'excèdent pas les seuils suivants :

Zone Bruit 2 : Zone d'habitation

	Période A	Période B	Période C
Lsp	45	39	33
N	20	10	5
Spte	72	66	60

Les transformateurs statiques doivent respecter les normes de bruit en vigueur pour les installations classées.

4. Vibrations

Les mesures nécessaires sont prises pour que les vibrations inhérentes à l'exploitation de l'établissement ne nuisent pas à la stabilité des constructions et ne soient une source d'incommodité pour le voisinage. Les niveaux de vibrations dans les immeubles occupés dans le voisinage seront conformes au niveau fixé par la norme DIN 4150 (volet 2 : gêne aux personnes et volet 3 : stabilité du bâtiment).

Chaque machine fixée à une structure du bâtiment devra être équipée d'un dispositif efficace d'atténuation des vibrations.

5. Méthode de mesure

Les mesures des sources sonores, à l'exception des transformateurs statiques, sont effectuées avec le matériel, suivant la méthode et dans les conditions définies par l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 fixant la méthode de contrôle et les conditions de mesure de bruit.

La détermination du bruit spécifique des transformateurs statiques devra être réalisée par une méthodologie (matériel, méthode et conditions) approuvée par Bruxelles Environnement.

Cette condition est d'application jusqu'à la parution et la mise en application d'un arrêté relatif au bruit des transformateurs statiques.

A cette fin, l'annexe : « Méthode de mesure pour le bruit issu des transformateurs statiques » au présent permis propose une méthodologie, approuvée par Bruxelles Environnement, de prises de mesures de bruit pour les transformateurs statiques.

C.2. CONDITIONS RELATIVES AU REJET D'EAUX USÉES EN ÉGOUT

Toute analyse des eaux usées, imposée par l'autorité compétente doit être réalisée par un laboratoire agréé en Région de Bruxelles Capitale.

Il est interdit de jeter ou déverser dans les eaux de surface ordinaires, dans l'égout public et dans les voies artificielles d'écoulement des eaux pluviales, des déchets solides qui ont été préalablement soumis à un broyage mécanique ou des eaux contenant de telles matières.

Les eaux usées ne peuvent pas contenir les éléments suivants :

- fibres textiles
- matériel d'emballage en matière synthétique
- déchets domestiques solides organiques ou non organiques
- huiles minérales, huiles usagées, produits inflammables, solvant volatil, peinture, acide concentré ou base (tels que soude caustique, acide chlorhydrique,...)
- toute autre matière pouvant rendre l'eau des égouts toxique ou dangereuse
- plus de 0,5 g/l d'autres matières extractibles à l'éther de pétrole

C.3. CONDITIONS RELATIVES AUX DÉCHETS

Les conditions d'exploiter qui s'appliquent sont celles de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 1^{er} décembre 2016 relatif à la gestion des déchets.

Toutes les conditions reprises dans ce permis sont un rappel des conditions à respecter ou des conditions supplémentaires.

Les conditions d'exploiter relatives aux déchets animaux sont issues de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 novembre 2002 relatif à l'élimination des déchets animaux et aux installations de transformation de déchets animaux et de ses modifications ainsi que du Règlement n°1069/2009 établissant des règles sanitaires applicables aux sous-produits animaux et produits dérivés non destinés à la consommation humaine et du Règlement n°142/2011 portant application du premier.

1. Modalités de tri des déchets

L'exploitant trie les différents flux de déchets conformément à l'article 3.7.1 de l'arrêté relatif à la gestion des déchets pour les déchets produits par le professionnel.

L'exploitant prévoit des modalités de tri pour respecter ces obligations de tri.

2. Remise des déchets

2.1. Pour ce qui concerne les déchets dangereux et non dangereux, l'exploitant :

- fait transporter ses déchets par un collecteur/négociant/courtier ou un transporteur enregistré en Région de Bruxelles-Capitale pour les déchets non dangereux ;
- fait transporter ses déchets par un collecteur/négociant/courtier agréé ou un transporteur enregistré en Région de Bruxelles-Capitale pour les déchets dangereux ;
- peut transporter ses déchets lui-même jusqu'à une destination autorisée. Dans ce cas, s'il dépasse 500 kg par apport, il doit se faire enregistrer sauf s'il va vers une installation de collecte à titre accessoire.

2.2. Le professionnel qui produit des déchets dangereux et/ou non dangereux dans le cadre de son activité professionnelle sur le site d'exploitation du demandeur peut reprendre ses déchets produits.

2.3. Déchets de cuisine et de table :

S'ils ne sont pas destinés à l'incinération, l'exploitant fait transporter ses déchets de cuisine et de table (y compris les huiles de cuisson usagées) par un collecteur ou un transporteur enregistré en Région de Bruxelles-Capitale pour les déchets animaux.

Pour les déchets des professionnels, les conditions suivantes sont d'application. Ces conditions (points 3 et 4) sont conformes au chapitre 2 du titre I de l'arrêté du 01/12/2016 relatif à la gestion des déchets

3. Document de traçabilité

3.1. L'exploitant exige un document de traçabilité auprès :

- du tiers responsable de la collecte et / ou traitement des déchets visés au point 2.1 ci-dessus ;
- du professionnel qui produit des déchets dans le cadre de son activité professionnelle in situ et qui prend la responsabilité de l'évacuation de ses déchets.

- 3.2. Déchets de cuisine et de table :
Un accord écrit entre l'exploitant et un collecteur/transporteur enregistré doit avoir été conclu. L'accord écrit précise la fréquence d'enlèvement des déchets animaux.
Toute remise de déchets animaux à un collecteur / transporteur enregistré, est effectuée contre récépissé, à savoir une copie du document commercial dont les rubriques 1, 2, 3 (ou 4) et 5 sont remplies et signées par les deux parties (donateur et destinataire).

4. Registre de déchets

L'exploitant prouve la bonne gestion de ses déchets à l'aide de tous les documents délivrés par les opérateurs autorisés (documents commerciaux, documents de traçabilité, factures d'élimination, ...).

L'exploitant garde un registre de déchets à jour. Les pièces justificatives (documents de traçabilité, contrat de collecte, factures,.....) sont conservées pendant au moins cinq ans.

C.4. MOBILITÉ - CHARROI

C.4.1. Stationnement

1. Gestion

- 1.1 Répartition et affectation des 162 emplacements autorisés dans la présente décision, soit :
- 1.1.1 Hors dérogation au sens du Cobrace :
- 1.1.1.1 Non soumis à la charge environnementale : 162 emplacements pour les employés du bâtiment ;
- 1.1.1.2 0 emplacements bureaux pour lesquels les titulaires s'acquittent d'une charge environnementale.
- 1.2 Si les emplacements pour les bureaux sont accessibles gratuitement ou loués à d'autres utilisateurs que les employés de l'immeuble de bureaux (par ex. pour les riverains) hors des heures d'occupation des bureaux les weekends et jours fériés, les places restent soumises au COBRACE.
- 1.3 Sont considérés comme habitants ou commerces du quartier les personnes domiciliées en Région de Bruxelles-Capitale et les commerces dans un rayon de moins de 500 m d'une entrée piétonne du parking.
- 1.4 Les emplacements à destination des bureaux et commerces sont facilement identifiables (plaque d'immatriculation, nom de la société/commerce,...).
- 1.5 En cas de changement du nombre d'emplacements ou de réaffectation des emplacements (en parking bureau, logement, public, commerce,...), l'exploitant doit déposer une demande de modification du permis d'environnement (en conformité avec l'article 7bis de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement).
- 1.6 Suivant l'article 2.3.59. §1^{er} de l'ordonnance du 2 mai 2013 portant le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Energie, les emplacements de parking visés par ce Code et exploités en violation de la présente décision seront soumis à la charge environnementale dont le montant est doublé.

2. Conception

- 2.1 L'exploitant met en place un système de marquage pour différencier les emplacements destinés aux employés, aux visiteurs/clients et aux véhicules fonctionnels (par ex. par un marquage au sol différencié ou affichage de la plaque d'immatriculation).

- 2.2 La plaque d'immatriculation des véhicules fonctionnels doit être clairement indiquée sur les emplacements qui leur sont dédiés.

C.4.2. Emplacements vélos

1. Gestion

- 1.1. Les zones de parage pour vélos doivent être signalées visiblement pour tous les utilisateurs potentiels en ce compris les visiteurs et les livreurs.
- 1.2. Les zones de parage pour vélos et les zones de livraisons doivent être régulièrement entretenues et maintenues en bon état de propreté. L'interdiction de parage des deux-roues à moteur doit être clairement signalée.

2. Conception

2.1. Zones réservées aux emplacements vélos

Au minimum 18 emplacements de stationnement pour vélos doivent être aménagés.

2.2. Aménagement des emplacements vélos

Les emplacements vélos, à part ceux destinés aux clients et visiteurs, sont couverts pour être protégés des intempéries.

Ces emplacements sont situés au rez-de-chaussée ou au niveau -1 par rapport à la voirie.

Les emplacements peuvent être situés à un autre niveau si les ascenseurs ou sas empruntés par les cyclistes ont une longueur minimale de 2 mètres.

Ces emplacements sont situés de préférence à proximité soit des accès à la circulation interne au bâtiment, soit de l'entrée de l'immeuble/du parking.

Si les emplacements vélos sont situés à l'extérieur, les vélos doivent pouvoir être rangés dans un parc clos (murs, grilles ou barreaux) dont l'accès est réservé à des usagers identifiés. Cette condition ne s'applique aux emplacements vélos pour les visiteurs.

Chaque vélo doit pouvoir être attaché à un support permettant au moins l'attache du cadre du vélo.

2.3. Accès aux emplacements vélos

Le cheminement des cyclistes pour accéder aux emplacements doit être sécurisé, facile et ne comporter aucun obstacle. Une attention particulière sera apportée pour limiter au maximum le nombre de portes et de marches.

S'il existe un système de feux de signalisation dans les rampes (sens de circulation alternée pour les voitures), ce système doit être adapté au temps de parcours des cyclistes.

C.4.3. Livraisons

1. Gestion

- 1.1. Lors de tout chargement /déchargement de produits, déchets, objets divers destinés à l'immeuble, la sécurité des usagers faibles doit être prioritairement assurée. Ainsi la circulation sur le trottoir ne peut être entravée et un passage libre d'au moins un mètre doit être maintenu.

De plus le véhicule ne peut constituer une gêne pour le passage des cyclistes et ne peut

bloquer les autres véhicules.

- 1.2. Le titulaire du permis d'environnement sera attentif à ce que les chargements/déchargements s'effectuent prioritairement, hors voirie, sur l'aire de livraison prévue à cet effet.
- 1.3. Les aires de livraisons doivent être signalées visiblement pour tous les utilisateurs potentiels en ce compris les visiteurs et les livreurs.
- 1.4. Une zone de livraisons ne peut être utilisée comme emplacement de parking et doit être maintenue libre et accessible aux véhicules de livraisons.

C.4.4. Plan de déplacement

Toute entreprise occupant plus de 100 travailleurs sur le site faisant l'objet du présent permis et les bâtiments annexes distants de moins de 500 m par le trajet à pied le plus direct a l'obligation légale de réaliser un plan de déplacements suivant l'arrêté du Gouvernement de Bruxelles-Capitale du 7 avril 2011.

L'exploitant concerné par l'obligation précitée mettra en œuvre, avec ce plan de déplacements d'entreprise, une politique de transfert modal interne volontariste.

Des informations sont disponibles sur le site de Bruxelles Environnement (<http://www.environnement.brussels/pde>) ou via le département stationnement et déplacements de Bruxelles Environnement (pdebvp@environnement.brussels ou 02/5634161).

C.5. CONDITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ DU SOL ET DES EAUX SOUTERRAINES

Préalablement à la cessation des activités ou lors du changement d'exploitant, le titulaire du présent permis est tenu de se conformer à l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués (et ses arrêtés d'exécution) et de réaliser une reconnaissance de l'état du sol si cela s'avère nécessaire.

Dans ce cas, la notification de la cessation des activités ou du changement d'exploitant à l'autorité compétente sera accompagnée des documents requis par la-dite ordonnance.

C.6. CONDITIONS D'EXPLOITER RELATIVES AUX CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES

A. Suivi des consommations

Rapportage des consommations annuelles à Bruxelles Environnement

Annuellement, les données de l'établissement et ses consommations brutes en combustible et électricité doivent être transmises à Bruxelles Environnement, à la date et selon la méthode indiquées dans le courrier qui vous sera envoyé chaque année.

B. Plan d'actions - Mesures d'économie d'énergie

Objectifs d'économie d'énergie

Les conditions d'exploitation relatives au plan d'action émanent principalement de l'arrêté du 8 décembre 2016 relatif à l'audit énergétique des grandes entreprises et à l'audit énergétique du permis d'environnement.

Sur base de l'audit énergétique (bureau d'étude COFELY, décembre 2018) contenu dans la demande

de permis d'environnement, les mesures d'amélioration reprises dans le tableau ci-dessous sont mises en œuvre, **au terme d'un délai de 4 ans**, à dater de la délivrance de la présente autorisation.

Ceci est d'application sans préjudice de délais plus stricts définis dans d'autres législations, notamment en matière de performance énergétique des bâtiments.

N°	Titre de la mesure	Référence à l'audit	Economie			
			Combustibles PCI kWhf/an	Electricité kWhf/an	Energie primaire kWhp/an	GES t-eq CO ₂ /an
1	Fermeture automatique de la porte du parking	1	3.335	0	3.335	0,6
2	Amélioration de la courbe de chauffe	2	59.166	0	59.166	10,8
3	Réduction de la production de froid à basse température	5	0	1.202	3.005	0,5
4	Diminuer la température de nuit	6	35.499	0	35.499	6,5
5	Arrêter le chauffage du parking	7	66.700	0	66.700	12,2
6	Remplacement des luminaires par du LED	10	0	346.500	866.250	136,9

La mise en place de mesures non décrites dans le plan d'actions ci-haut, en lieu et place de ce dernier, doit avoir fait l'objet d'un accord écrit de l'Institut préalablement à leur mise en œuvre.

	Consommation de l'année de référence (2016)	Economie		Après mise en œuvre
	[kWh/an]	[kWh/an]	[%]	[kWh/an]
Combustible PCI	1.183.314	164.700	13,9	1.018.614
Electricité	2.174.265	371.982	17,1	1.802.283
Total énergie finale	3.357.579	536.682	16,0	2.820.897
Total énergie primaire	6.618.977	1.094.654	16,5	5.524.323

	[t-eq CO ₂ /an]	[t-eq CO ₂ /an]	[%]	[t-eq CO ₂ /an]
GES	1.074,8	177,1	16,5	897,7

C.7. CONDITIONS RELATIVES AUX CHANTIERS ET À LA GESTION DE L'AMIANTE

1. Autorisation de chantier

Les chantiers de construction, démolition et/ou transformation font l'objet d'une autorisation en vertu de la rubrique 28 de la liste des installations classées. Le cas échéant, une déclaration préalable doit être introduite auprès de l'administration communale du territoire du chantier.

Le formulaire de déclaration de chantier est disponible sur le site internet de Bruxelles Environnement : <http://www.environnement.brussels/> > Guichet > Formulaires > Permis d'environnement

2. Gestion des matériaux composés d'amiante

Il est obligatoire d'enlever au préalable les matériaux composés d'amiante avant tout travaux susceptible de les endommager.

Pour les chantiers concernant une encapsulation ou un désamiantage, il y a lieu de demander une autorisation en vertu de la rubrique 27 de la liste des installations classées. Le cas échéant, une autorisation doit être obtenue auprès de Bruxelles Environnement.

Les interventions ponctuelles de maintenance/rénovation au niveau des façades et de la toiture, de mise en conformité des installations techniques (par exemple, l'isolation des conduites, chaufferie, machinerie d'ascenseur, ...), peuvent également être soumises à l'obligation de désamiantage avant de démarrer les travaux.

Des informations et les formulaires de demande d'autorisation sont disponibles sur le site internet de Bruxelles Environnement : <http://www.environnement.brussels/amiante>

ARTICLE 5. OBLIGATIONS ADMINISTRATIVES

1. Les installations doivent être conformes aux plans annexés cachetés par Bruxelles Environnement en date du 12/03/2020 :
 - Plan: sous-sol, niveau -1,
 - Plan: sous-sol, niveau -2,
 - Plan : citerne et groupe de secours 1
 - Plan : citerne et groupe de secours 2
 - Plan : batterie et HT
 - Plan : ventilation et chaufferie
2. Les frais générés par les travaux nécessaires à l'aménagement des installations en vue de leur surveillance et en vue du contrôle des conditions d'exploiter sont à charge de l'exploitant. L'autorité peut exiger, annuellement, aux frais de l'exploitant, les prélèvements et analyses nécessaires au contrôle du respect des conditions d'exploiter.
3. L'exploitant est, sans préjudice des obligations qui lui sont imposées par d'autres dispositions, en outre tenu :
 - 1° de prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter, réduire ou remédier aux dangers, nuisances ou inconvénients des installations;
 - 2° de signaler immédiatement à Bruxelles Environnement et à la commune du lieu d'exploitation, tout cas d'accident ou d'incident de nature à porter préjudice à l'environnement ou à la santé et à la sécurité des personnes;
 - 3° de déclarer immédiatement à Bruxelles Environnement toute cessation d'activité.
4. L'exploitant reste responsable envers les tiers des pertes, dommages ou dégâts que les installations pourraient occasionner.

5. Toute personne qui est ou a été titulaire d'un permis d'environnement est en outre, tenue de remettre les lieux d'une installation dont l'exploitation arrive à terme ou n'est plus autorisée dans un état tel qu'il ne s'y manifeste aucun danger, nuisance ou inconvénient.
6. Un nouveau permis doit être obtenu dans les cas suivants :
 - 1° lorsque la mise ou remise en exploitation d'installations nouvelles ou existantes qui n'ont pas été mises en service dans le délai fixé à l'article 3. Il en est de même de la remise en exploitation d'une installation dont l'exploitation a été interrompue pendant deux années consécutives;
 - 2° lors du déménagement des installations à une nouvelle adresse;
 - 3° lorsque l'échéance du permis fixée par l'article 2 est atteinte.

Un permis d'environnement peut être exigé pour la transformation ou l'extension d'une installation autorisée dans deux hypothèses :

- 1° lorsqu'elle entraîne l'application d'une nouvelle rubrique de la liste des installations classées;
 - 2° lorsqu'elle est de nature à aggraver les dangers, nuisances ou inconvénients inhérents à l'installation.
7. La remise en exploitation d'une installation détruite ou mise temporairement hors d'usage peut être soumise à permis d'environnement lorsque l'interruption de l'exploitation résulte de dangers, nuisances ou inconvénients qui n'ont pas été pris en compte lors de la délivrance du permis initial.

Préalablement à la remise en service, l'exploitant notifie par lettre recommandée à l'autorité compétente pour délivrer le permis les circonstances qui ont justifié l'interruption de l'exploitation. L'autorité compétente dispose alors d'un mois pour déterminer si une demande de certificat ou de permis d'environnement doit être introduite.
 8. L'exploitant doit contracter une assurance responsabilité civile d'exploitation couvrant les dommages causés accidentellement par l'exploitation ou l'utilisation des installations classées.

ARTICLE 6. ANTÉCÉDENTS ET DOCUMENTS LIÉS À LA PROCÉDURE

- Les installations existent au moment de la demande. Celle-ci concerne un renouvellement
- Introduction du dossier de demande de permis d'environnement en date du 17/08/2018 ;
- Rapport de la visite réalisée par un agent de Bruxelles Environnement le 11/09/2018 ;
- Accusé de réception de dossier complet de demande de permis d'environnement le 19/11/2019 ;
- Procès-verbal du 06/10/2020 clôturant l'enquête publique réalisée sur la commune d'Anderlecht duquel il ressort que le projet n'a donné lieu à aucune réclamation et/ou observation ;
- Rapport de contrôle des installations électriques basse tension daté du 02/10/2017 ;
- Rapport de contrôle des installations électriques haute tension daté du 12/09/2017.
- Avis rendus par :
 - le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 13/11/2018 (réf.: CI.1998.1076/9/BUM/ac) ;
 - la Commission de Concertation en date du 08/10/2020 ;
 - le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 13/10/2020 (réf.: 20482015).

ARTICLE 7. JUSTIFICATION DE LA DÉCISION (MOTIVATIONS)

1. Le site se trouve en zone d'habitation au PRAS et correspond donc à une zone 2 définie dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit et les vibrations générés par les installations classées.

Les conditions générales relatives à l'immission du bruit à l'extérieur en provenance des installations classées prescrites par ce même arrêté ont été intégrées dans le présent permis.

Les transformateurs statiques ont été exclus de ce même arrêté. Cette exclusion est motivée par l'impossibilité d'arrêter les transformateurs statiques pour déterminer leurs Lsp.

Le Lsp peut cependant être déterminé par des méthodes alternatives. En l'absence d'une législation spécifique en la matière, le présent permis d'environnement impose le respect des normes de bruit fixées par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit et les vibrations générés par les installations classées.

Le permis prévoit l'utilisation d'une méthode de mesures alternative, basée sur le contenu fréquentiel du bruit des transformateurs statiques. Cette méthode devra être proposée par le demandeur et approuvée par Bruxelles Environnement.

Afin de déterminer le niveau de bruit spécifique de l'entreprise, le bruit des transformateurs ainsi identifié devra être ajouté au bruit mesuré pour les autres installations couvertes par le présent permis.

Considérant qu'il n'existe pas, à l'heure actuelle, d'arrêté qui définit une méthodologie pour les mesures de bruit des transformateurs statiques, la présente décision propose néanmoins une méthodologie validée par Bruxelles Environnement pour mesurer leurs nuisances sonores potentielles.

2. Les installations sont existantes et dès lors, la présente décision doit entrer en vigueur dès sa notification.
3. Le permis d'environnement tient lieu de permis de déversement d'eaux usées. Des conditions de déversement conformes aux arrêtés en vigueur énumérés à l'article 8 y ont été incluses.
4. Toute entreprise disposant d'un parking a un impact sur la mobilité en Région de Bruxelles-Capitale. Il est nécessaire d'optimiser les déplacements liés à l'activité d'une entreprise qu'elle soit publique ou privée. Optimiser doit s'entendre dans le sens d'une gestion durable des déplacements.

L'ordonnance relative aux plans de déplacements et son arrêté d'exécution pour les entreprises a pour objectif de réduire l'impact du trafic généré par l'entreprise sur l'environnement et de diminuer la congestion des routes en région bruxelloise. A cette fin, l'arrêté prévoit que toute entreprise occupant plus de 100 travailleurs sur un même site et les bâtiments annexes distants de moins de 500 m par le trajet à pied le plus direct établisse un plan de déplacements d'entreprise.

Le présent permis impose, dès lors, la réalisation d'un tel plan.

5. L'ordonnance du Code Bruxellois de la gestion de l'air, du climat et de l'énergie et son décret d'application visent à réduire les déplacements en voiture afin de diminuer les émissions de gaz à effet de serre et les embouteillages. Cela contribuera à améliorer la qualité de l'air dans la région de Bruxelles-Capitale.
Le bâtiment est situé dans la zone d'accessibilité C et dispose d'une surface de bureaux de 9700 m². Le nombre de places de stationnement autorisées selon le Cobrace est de 162. Le bâtiment dispose de 162 places de parking avec des bureaux désignés. Le nombre de places de stationnement autorisées est donc conforme à la législation Cobrace. Le site ne dépasse pas le seuil Cobrace.
6. Il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatifs (vélos, train, tram, bus,...) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction de gaz à effets de serre.

Le vélo fait partie de ces alternatives et son emploi doit être facilité notamment en prévoyant un nombre suffisant d'emplacements de vélos correctement aménagés et d'accès aisés.

Le présent permis impose 18 emplacements vélos sur l'ensemble du site.

7. Certaines conditions reprises dans la présente décision concernent l'utilisation rationnelle de l'énergie en lien avec les installations classées, sans préjudice des exigences imposées par le gouvernement en exécution des articles 2.2.15 à 2.2.17 de l'ordonnance du 2 mai 2013 portant le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Energie.
8. Il est possible que des matériaux composés d'amiante soient présents au sein du bâtiment vu que son permis d'urbanisme est antérieur à l'interdiction de l'utilisation de matériaux en amiante (01/10/1998)
Lors de tous travaux de maintenance ou rénovation (remplacement d'isolation, chaudière, etc.), la présente décision rappelle l'obligation de désamiantage avant toute transformation susceptible de toucher à des matériaux amiantés et ce, afin d'éviter la dissémination de fibres d'amiante dans l'air.
9. L'analyse du dossier et/ou la visite des locaux a permis de constater que :
 1. Il manque des pictogrammes adéquats sur les portes d'accès du local HT. La présente décision impose de fournir la preuve de la mise en place des pictogrammes.
 2. La cabine haute tension est constituée de 2 transformateurs de 1MVA chacun et la porte n'est pas résistante au feu, ni équipée d'un système de fermeture automatique. La présente décision impose la mise en place d'un porte Rf 1/2h à fermeture automatique pour des raisons de sécurité incendie ;
 3. Le local compartimenté du groupe de secours comprend un local où sont stockés des objets qu'il y a lieu d'évacuer, pour des raisons de sécurité incendie ;
 4. Il existe des dépôts dans le parking, dont des poubelles, qui doivent être évacués pour des raisons de sécurité incendie ;
 5. La plaque signalétique du groupe de froid en toiture est fortement abimée et devra être remplacée. Une plaque signalétique de bonne qualité permet un meilleur entretien du groupe.
10. Le rapport de visite des installations électriques fait apparaître des infractions au règlement électrique en vigueur (RGIE / RGPT). Les installations électriques défectueuses s'avèrent être une des principales causes d'incendie. La présente décision rappelle par conséquent à l'exploitant qu'il doit veiller au respect de la réglementation en vigueur pendant toute la durée d'exploitation de ses installations, entre autres, en levant les observations et infractions éventuelles ainsi qu'en effectuant des contrôles réguliers.
11. Il n'y a eu aucune opposition enregistrée lors de l'enquête publique.
12. La commission de concertation a rendu un avis favorable.
13. Le Collège des Bourgmestres et Echevins a rendu un avis favorable.
14. Le service d'incendie a émis l'avis réf.: CI.1998.1076/9/BUM/ac qui est annexé à la présente décision.

Des infractions ont été constatées par le service d'incendie et sont reprises dans cet avis. L'exploitant doit y remédier immédiatement.
15. Le respect des conditions reprises ci-dessus tend à assurer la protection contre les dangers, nuisances ou inconvénients que, par leur exploitation, les installations en cause sont susceptibles de causer, directement ou indirectement, à l'environnement, à la santé ou à la sécurité de la population.
16. Suite à la publication de l'arrêté du 18 janvier 2018 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à la limitation des émissions de certains polluants dans l'atmosphère en provenance des installations de combustion moyennes, la rubrique 55 n'est plus d'application pour les générateurs couplés à un moteur au sein d'un même équipement. Le groupe de secours est donc

uniquement classé à la rubrique 104 et non plus aux rubriques 104 et 55.

ARTICLE 8. ORDONNANCES, LOIS, ARRÊTÉS FONDANT LA DÉCISION

- Ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement et ses arrêtés d'exécution.
- Ordonnance du 17 juillet 1997 relative à la lutte contre le bruit en milieu urbain et ses arrêtés d'exécution.
- Code bruxellois de l'aménagement du territoire du 9 avril 2004.
- Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués et ses arrêtés d'exécution.
- Ordonnance du 14 mai 2009 relative aux plans de déplacements et ses arrêtés d'exécution, notamment l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 7 avril 2011 relatif aux plans de déplacements d'entreprises.
- Ordonnance du 14 juin 2012 relative aux déchets.
- Ordonnance du 20 octobre 2006 établissant un cadre pour la politique de l'eau
- Ordonnance du 2 mai 2013 portant le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Energie.
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 janvier 2014 relatif à l'enregistrement des chargés de l'évaluation des incidences, au service d'accompagnement et aux agents chargés du contrôle, au sens du Chapitre 3, du Titre 3, du Livre 2 du Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Energie.
- Loi du 26 mars 1971 sur la protection des eaux de surface contre la pollution et ses arrêtés d'exécution.
- Règlement Général pour la Protection de Travail approuvé par les arrêtés du Régent les 11 février 1946 et 27 septembre 1947, notamment l'article 184, modifié par l'arrêté royal du 10 mars 1981 ou arrêté royal du 2 septembre 1981 modifiant le Règlement Général sur les Installations Electriques et le rendant obligatoire dans les établissements classés comme dangereux, insalubres ou incommodes ainsi que ceux visés à l'article 28 du RGPT.
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 adoptant le Plan régional d'affectation du sol.
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 décembre 2011 relatif à un audit énergétique pour les établissements gros consommateurs d'énergie.
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 08 décembre 2016 relatif à l'audit énergétique des grandes entreprises et l'audit énergétique du permis d'environnement.
- Arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale du 01 décembre 2016 relatif à la gestion des déchets.
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 novembre 2002 relatif à l'élimination des déchets animaux et aux installations de transformation de déchets animaux.
- Règlement (CE) N° 1069/2009 du Parlement européen et du Conseil du 21 octobre 2009 établissant des règles sanitaires applicables aux sous-produits animaux et produits dérivés non destinés à la consommation humaine et abrogeant le règlement (CE) N° 1774/2002 (règlement relatif aux sous-produits animaux).
- Règlement (UE) N° 142/2011 de la Commission du 25 février 2011 portant application du règlement (CE) N° 1069/2009.
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 septembre 1999 fixant des conditions d'exploitation relatives aux batteries stationnaires d'accumulateurs ou accumulateurs stationnaires et aux installations fixes pour le rechargement d'accumulateurs.
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 janvier 2018 relatif à la limitation des émissions de certains polluants dans l'atmosphère en provenance des installations de combustion moyenne
- Arrêté Royal du 17 mai 2007 fixant les mesures en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion auxquelles les parkings fermés doivent satisfaire pour le stationnement des véhicules LPG.
- Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 1^{er} février 2018 relatif aux dépôts de liquides inflammables utilisés comme combustible (Moniteur Belge du 27/02/2018).

- Règlement (UE) N° 517/2014 du Parlement Européen et du Conseil du 16 avril 2014 relatif aux gaz à effet de serre fluorés et abrogeant le règlement (CE) n° 842/2006.
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 novembre 2018 relatif aux installations de réfrigération (M.B. 19/12/2018).
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 septembre 1999 fixant des conditions d'exploitation relatives aux transformateurs statiques d'une puissance nominale comprise entre 250 et 1000 kVA.

Bruxelles, le 19/11/2020



Frédéric FONTAINE
Directeur général

ANNEXE : Méthode de mesure pour le bruit issu des transformateurs statiques

La présente annexe décrit la méthodologie à suivre lors de mesures de bruit issu de transformateurs statiques.

1. DEFINITIONS

1°) Niveau de pression acoustique L_p en dB :

$$L_p = 10 * \log \left(\frac{p}{p_0} \right)^2, \text{ où}$$

- p est la pression acoustique efficace, en pascals,
- p_0 est la pression acoustique de référence (20 μ Pa) ;

2°) Niveau de pression acoustique pondérée A L_{pA} en dB(A) :

$$L_{pA} = 10 * \log \left(\frac{p_A}{p_0} \right)^2 \quad L_{pA} \text{ en dB(A)} ;$$

3°) **Bruit particulier L_{part} en dB(A)** : Composante du bruit total qui peut être identifiée spécifiquement par des moyens acoustiques et qui peut être attribuée à une source particulière ;

4°) **Bruit spécifique L_{sp} en dB(A)** : Niveau de bruit particulier corrigé du terme correctif pour prendre en compte un éventuel caractère tonal du bruit ;

5°) **Bruit ambiant L_f en dB(A)** : Niveau de pression acoustique équivalent mesuré lorsque les sources sonores incriminées sont à l'arrêt ;

6°) **Bruit total L_{tot} en dB(A)** : Niveau de pression acoustique équivalent mesuré lorsque les sources sonores incriminées sont en fonctionnement et comprenant le niveau L_f et le niveau L_{sp} ;

7°) **Fréquence pure du transformateur f_i^{fo}** : Fréquences générées par un transformateur : 100 Hz ; 200 Hz ; 300 Hz ; 400 Hz ; 500 Hz ; 600 Hz ; 700 Hz ; 800 Hz ; 900 Hz.

8°) **Emergence** : Modification temporelle du niveau de pression acoustique ou modification du contenu spectral induite par l'apparition d'un bruit particulier qui peut être perçu par l'oreille humaine ;

9°) **FFT (Fast Fourier Transform)** : Algorithme de résolution rapide en fréquence d'un signal, basé selon le principe de décomposition d'un signal en série de Fourier à temps discret (TFD).

10°) **Troncature** : Fenêtre temporelle rectangulaire

11°) Fenêtre de Hanning: Pondération de la troncature par les coefficients suivants :

$$\begin{cases} w(t) = \frac{1}{2} \left[1 + \cos \frac{2\pi t}{\theta} \right] ; |t| \leq \frac{\theta}{2} \\ w(t) = 0 ; |t| \geq \frac{\theta}{2} \end{cases}$$

$$W(f) = \frac{\theta}{2} \frac{\sin \pi f \theta}{\pi f \theta} + \frac{\theta}{4} \left[\frac{\sin \pi \left(f - \frac{1}{\theta} \right) \theta}{\pi \left(f - \frac{1}{\theta} \right) \theta} + \frac{\sin \pi \left(f + \frac{1}{\theta} \right) \theta}{\pi \left(f + \frac{1}{\theta} \right) \theta} \right]$$

Les coefficients de pondération sont donnés par :

$$w[k] = \begin{cases} 0,5 - 0,5 \cos \frac{2\pi k}{N} ; k \in [0, N-1] \\ = 0 \text{ ailleurs} \end{cases}$$

2. LA MESURE

Les mesures sont effectuées en bandes fines suivant la méthode FFT, de résolution Δf égale à 2.5 Hz (noté : FFT_{2.5}) et avec utilisation de la fenêtre de Hanning.

L'analyse spectrale doit couvrir les fréquences de 0 à 1000 Hz.

3. DES PARAMETRES ACOUSTIQUES A DETERMINER POUR LE CALCUL DU NIVEAU SPECIFIQUE DE BRUIT DU TRANSFORMATEUR

3.1. Emergence fréquentielle

L'émergence fréquentielle est calculée sur base du spectre FFT_{2.5} non pondéré.

On calcule l'émergence fréquentielle $E_{f_i^{tf_0}}$ située à la fréquence pure $f_i^{tf_0}$ comme étant la différence arithmétique entre le niveau de bruit du signal S mesuré à la fréquence pure $f_i^{tf_0}$, à savoir $S(f_i^{tf_0})$, et le niveau de bruit de fond F interpolé à $f_i^{tf_0}$, à savoir $F(f_i^{tf_0})$; l'interpolation consistant à prendre la moyenne linéaire entre les raies situées à ± 3 résolution Δf de ladite fréquence pure $f_i^{tf_0}$.

Un terme correctif de 1.76 dB dû à l'utilisation du fenêtrage de Hanning doit être pris en compte étant donné l'impact énergétique dudit fenêtrage.

Il vient donc :

$$E_{f_i^{tf_0}} = S(f_i^{tf_0}) - F(f_i^{tf_0}) + 1.76$$

3.2. Correction du bruit de fond

Une correction $C_{f_i^{y_0}}^{BF}$ du niveau sonore du signal mesuré aux fréquences pures du transformateur est déterminée suivant les formulations du tableau ci-dessous, en fonction de l'émergence fréquentielle $E_{f_i^{y_0}}$ définie au point 3.1.

Emergence	Correction
$E_{f_i^{y_0}}$	$C_{f_i^{y_0}}^{BF}$
$E_{f_i^{y_0}} > 10$	$C_{f_i^{y_0}}^{BF} = 0$
$3 < E_{f_i^{y_0}} < 10$	$C_{f_i^{y_0}}^{BF} = 10 * \log \left[1 - 10^{\left(\frac{-E_{f_i^{y_0}}}{10} \right)} \right]$

4. DETERMINATION DU BRUIT SPECIFIQUE DES TRANSFORMATEURS

4.1. Conversion des bandes fines en tiers d'octave

Les niveaux sonores déterminés en bandes fines sont convertis en bande de tiers d'octave suivant la procédure reprise dans le tableau suivant :

Détermination du spectre en tiers d'octave

Bande de tiers d'octave (Hz)	Fréquence centrale f_i (Hz)	Niveau sonore en dBlin (non pondéré)
89.1-112	100	$Lp_{part,100Hz} = Lp_{f100} + C_{f100}^{BF}$
112-141	125	////
141-178	160	////
178-224	200	$Lp_{part,200Hz} = Lp_{f200} + C_{f200}^{BF}$
224-282	250	
282-355	320	$Lp_{part,320Hz} = Lp_{f300} + C_{f300}^{BF}$
355-447	400	$Lp_{part,400Hz} = Lp_{f400} + C_{f400}^{BF}$
447-562	500	$Lp_{part,500Hz} = Lp_{f500} + C_{f500}^{BF}$
562-708	640	$Lp_{part,640Hz} = 10 * \log \left(10^{\frac{(Lp_{f600} + C_{f600}^{BF})}{10}} + 10^{\frac{(Lp_{f700} + C_{f700}^{BF})}{10}} \right)$
708-891	800	$Lp_{part,800Hz} = Lp_{f800} + C_{f800}^{BF}$
891-1122	1000	$Lp_{part,1000Hz} = 10 * \log \left(10^{\frac{(Lp_{f900} + C_{f900}^{BF})}{10}} + 10^{\frac{(Lp_{f1000} + C_{f1000}^{BF})}{10}} \right)$

4.2. Pondération « A »

A chaque bande du spectre en tiers d'octave déterminé au point 4.1, la pondération normalisée « A » définie dans le tableau ci-dessous est appliquée.

Bande de tiers d'octave (Hz)	Fréquence centrale f_i (Hz)	Filtre A_i (Hz)
89.1-112	100	-19.1

112-141	125	-16.1
141-178	160	-13.4
178-224	200	-10.9
224-282	250	-8.6
282-355	320	-6.6
355-447	400	-4.8
447-562	500	-3.2
562-708	640	-1.9
708-891	800	-0.8
891-1122	1000	0

4.3. Niveau de bruit particulier du transformateur

Le niveau de bruit particulier du transformateur est obtenu en effectuant la somme énergétique des niveaux du bruit particulier fréquentiel pondéré, suivant la relation suivante :

$$Lp_{part} = 10 \log \left(\sum_i 10^{\frac{(Lp_{part, iHz} + A_{iHz})}{10}} \right)$$

Où, pour rappel, A_{iHz} est la valeur du filtre A définie au point 4.2., pour la bande de tiers d'octave centrée sur la fréquence i , i variant de 100 à 1000 Hz par bande de tiers d'octave.

4.4. Émergence tonale et pénalité pour émergence tonale

L'émergence tonale est calculée sur la base du spectre fréquentiel en 1/3 d'octave non pondéré déterminé au point 4.1.

L'émergence tonale est définie comme étant la plus petite des différences arithmétiques entre le niveau Lp d'une bande émergente de 1/3 d'octave non pondéré et le niveau Lp des bandes de fréquences adjacentes :

$$E_{iHz} = \min \left[(Lp_{iHz} - Lp_{(i-1)Hz}), (Lp_{iHz} - Lp_{(i+1)Hz}) \right]$$

$$\Leftrightarrow Lp_{iHz} > Lp_{(i-1)Hz}, Lp_{(i+1)Hz}$$

où

E_{iHz} : émergence dans la bande de fréquence de tiers d'octave « i »;

Lp_{iHz} : niveau de pression acoustique dans la bande de fréquence i .

Un facteur de pénalité K est appliqué pour l'émergence tonale $E_{iHz} \max$, c'est-à-dire pour l'émergence tonale la plus élevée parmi l'ensemble des émergences tonales E_{iHz} détectées sur l'ensemble du spectre.

Les facteurs de pénalité en fonction de l'émergence sont présentés dans le tableau ci-dessous :

Emergences tonales en dB	Terme correctif en dB(A)
$E \leq 3$	0
$3 < E \leq 6$	2
$6 < E \leq 9$	3
$9 < E \leq 12$	4
$12 < E \leq 15$	5
$15 < E$	6

4.5. Niveau spécifique du transformateur

Le niveau spécifique du transformateur est déterminé selon la relation suivante :

$$Lp_{sp} = Lp_{part} + K$$

où Lp_{part} est le niveau de bruit particulier du transformateur défini au point 4.3.

5. DES CARACTERISTIQUES DES APPAREILS DE MESURE

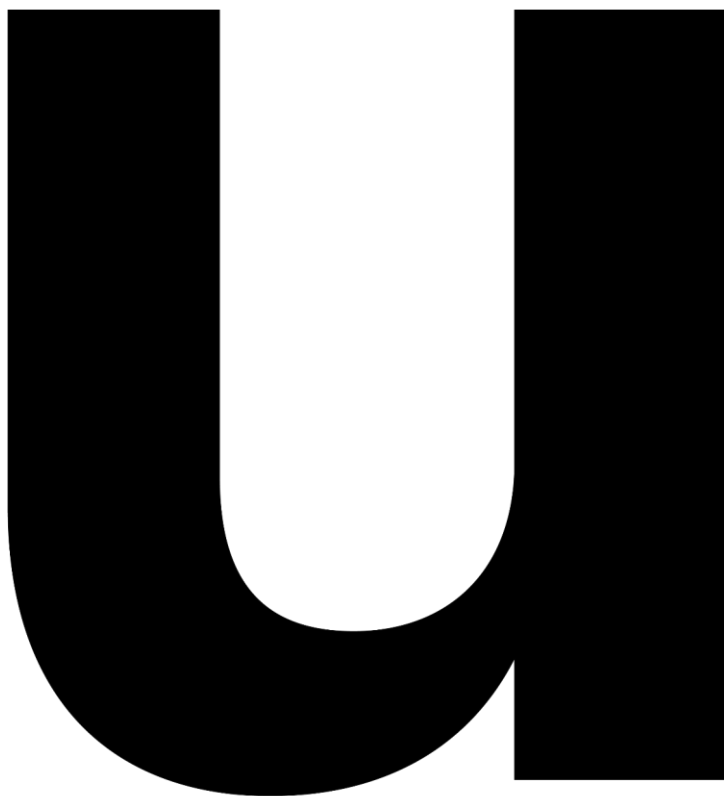
L'appareillage de mesure doit être conforme aux spécifications de la norme CEI 651 de classe 1. Les sonomètres intégrateurs doivent être de catégorie B comme spécifié dans la norme CEI 804.

Les mesures peuvent être complétées par des enregistrements audiophoniques digitaux ou de qualité équivalente pour autant qu'ils comprennent au moins un signal de calibration en début d'enregistrement et que les appareils et leurs accessoires soient installés par un agent qualifié.

La chaîne des enregistrements audiophoniques a au moins les caractéristiques suivantes :

- gamme dynamique réelle : min. 60 dB;
- distorsion harmonique : inférieure à 0,5 %;
- bande passante minimum : de 20 à 12 000 Hz ;
- la fréquence d'échantillonnage est de minimum 44 KHz pour les enregistrements digitaux.

BIJLAGE 2: Verslag projectvergadering



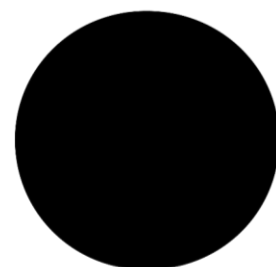
PV PROJECTVERGADERING

PROCES-VERBAAL (01/PROJ/2009884)

DATUM VAN DE VERGADERING : 26/11/2025

REFERENTIE VAN HET PROJECT : Westpark_Hof te Ophemhoek_Anderlecht

AANVRAGER : GML Estate





Deelnemers	Naam (titel)	e-mail
Openbare instanties		
Directie Stedenbouw (DS)	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Directie cultureel erfgoed (DCE)	[REDACTED]	[REDACTED]
Schepen van Anderlecht	[REDACTED]	[REDACTED]
Afdeling Stedenbouw van Anderlecht	[REDACTED]	[REDACTED]
Team BMA (bMa)	[REDACTED]	[REDACTED]
Aanvrager		
Bouwheer (BH)	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]
Architectenbureau / Architect (AR)	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]

Het doel van de projectvergadering is het bespreken van de hoofdlijnen van het project, zonder vooruit te lopen op de beslissing van de uitgevende instantie in het kader van de vergunning onderzoeksprocedure. Het projectoverleg en eventuele bijbehorende notulen vormen geen bestuursbesluit.



01. ALGEMENE GEGEVENS	
Naam van het project	Westpark_Hof te Ophemhoek_Anderlecht
Locatie	Sylvain Dupuislaan 251 - 1070 Anderlecht
Kadastraal perceel	21001A0265/00X000
Gebiedsindeling	- GBP : Typische woongebieden. - BBP'S : / - Verkavelingsvergunning : Het goed bevindt zich niet in de perimeter van een verkavelingsvergunning (VV). - Natura 2000 : /
Aanvrager (Naam/Bedrijf + Adres)	GML Estate Steenweg Deinze 35 9810 Nazareth
Eigenaar / Exclusiviteitsoptie / Andere	Eigenaar
Projectfase	Voorontwerp na architectuurwedstrijd.
Onderwerp van de aanvraag	Het voorwerp van de aanvraag betreft de verbouwing van een kantoorgebouw (CRELAN) tot een woongebouw met ongeveer 140 wooneenheden. Het project omvat ook de inrichting van de omgeving en de buitenruimtes rond het gebouw, met het oog op het verbeteren van de landschappelijke kwaliteit en de verbinding met de openbare ruimte. Het project voorziet bovendien in de installatie van de technische uitrusting die nodig is voor een duurzame werking van het gebouw, met name warmtepompen, een geothermisch systeem en zonnepanelen voor de productie van hernieuwbare energie.
Context van de aanvraag (projectfase) en de geschiedenis van eerdere vergaderingen (vermelden van de datum, de aanwezige instanties,...)	Het project maakte het voorwerp uit van een architectuurwedstrijd onder leiding van de Bouwmeester Maître Architecte (BMA). Het bestek en de omschrijving van het project werden opgesteld in overleg met de gemeente Anderlecht en vertegenwoordigers van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (Urban, Milieu, BMA) tijdens de vergadering van 21 maart 2025. 54 teams hebben zich kandidaat gesteld voor de wedstrijd met de titel "Crelan HQ – Anderlecht". De selectie van de kandidaturen vond plaats op 5 mei 2025, op basis van een evaluatie door een adviescomité bestaande uit vertegenwoordigers van GML



	Estate, GHARP, het Gewest en de BMA. De vijf teams die werden geselecteerd voor de tweede fase waren: - Agence Anyoji Beltrando – MSA - AgwA Architecten – Büro Juliane Greb - &bogdan - Atelier Kempe Thill – Elmes - 51N4E Op 11 juli 2025 hebben de kandidaten hun offerte voorgesteld aan het volgende adviescomité: - [REDACTED] (GML Estate) - [REDACTED] (GHARP) - [REDACTED] (Pure Construct) - [REDACTED] en [REDACTED] (BMA) - [REDACTED] (Urban.brussels) - [REDACTED] (Gemeente Anderlecht) - [REDACTED] (Facilitator Duurzaam Bouwen) Na de informatievergadering en het bezoek aan de site op 16 mei 2025 hebben de teams tegen 27 juni 2025 een ontwerpnota (max. 10 A3-pagina's) ingediend. Na afloop van de presentaties heeft het adviescomité unaniem besloten om 51N4E als winnaar aan te wijzen. Het gunningsrapport werd op 29 augustus 2025 gepubliceerd.
Voorziene datum voor het indienen van de aanvraag tot vergunning.	30/03/2026
Beschrijving van het project (sloop, reconstructie, nieuwbouw, uitbreiding,... in m²) en het programma	De aanvraag betreft de verbouwing van een bestaand kantoorgebouw (voormalig hoofdkantoor van CRELAN) tot een woongebouw met ongeveer 140 woningen. Het bestaande gebouw van 6 verdiepingen (R+5) zal worden gestript tot op de betonnen structuur en met 3 extra verdiepingen worden verhoogd, wat een totaal van 9 bovengrondse verdiepingen (R+8) oplevert. De 2 kelderverdiepingen blijven behouden en zullen dienen als parkeergarage voor auto's en fietsen, met privékeizers en technische lokalen. Het huidige gebouw, met een bruto vloeroppervlak van ongeveer 10.140 m² bovengronds en 5.912 m² ondergronds, zal volledig worden gerenoveerd, herbestemd en verhoogd tot een totale oppervlakte van ongeveer 14.500 m² bovengronds. De twee kelderverdiepingen blijven behouden en worden gedeeltelijk heringericht: - de parkeerplaats voor auto's (ongeveer 132 plaatsen) blijft behouden; - de voormalige archief ruimtes worden omgebouwd tot fietsenstalling; - de technische ruimtes worden voornamelijk in de kelder ondergebracht, om de technische installaties op het dak te beperken.



	Het nieuwe woongebouw zal ook verschillende gemeenschappelijke en gedeelde ruimtes huisvesten, zoals een buurthuis, een coworkingruimte, een wasruimte en een filmzaal, die zowel voor de bewoners als voor de omwonenden toegankelijk zijn. Het project omvat een collectieve energie-installatie die geothermie, fotovoltaïsche panelen en warmtepompen combineert. Het geheel zal worden beheerd door een conciërge die verantwoordelijk is voor het dagelijks toezicht op de gedeelde functies en het onderhoud van het gebouw.
De (totale) vloeroppervlakte van het project (bestaand/voorzien)	☒ > 5.000 m² Bestaande oppervlakte: 16.052 m² Voorziene oppervlakte: 20.500 m²
Oppervlakte van het perceel	6.850 m ²
Goed op de inventaris / Goed of site beschermd / het goed geniet van beschermende maatregelen / beschermd	- Bescherming / Bewaarlijst : Het goed is niet beschermd./ Het goed is niet op de bewaarlijst ingeschreven. - Vrijwaringszone : Het goed bevindt zich niet in een vrijwaringszone van een of meerdere monumenten, gehelen of landschappen die beschermd zijn of ingeschreven zijn op de bewaarlijst. - Inventaris : /
Zijn er specifieke punten of vragen waarop u een antwoord wenst te verkrijgen?	Wat betreft de aanwezigheid van een openbare ruimte: deze is momenteel privé-eigendom en zal dat zeer waarschijnlijk ook blijven. De aanvrager wil weten of de projectvergadering een advies kan formuleren over het toekomstige beheer van deze ruimte.
02. AANDACHTSPUNTEN BESPROKEN TIJDENS DE VERGADERING	
Planologisch en regelgevend kader	- De aanvrager verduidelijkt dat er reeds een voorakkoord is met de DBDMH (brandweer).
Programma	- De voorziene verandering van bestemming van bureaus naar woningen is conform met het BBP en GBP.
Ligging	- Wat betreft de inplanting wordt de bestaande voetafdruk van het gebouw behouden.



Gabariet	- Het BBP voorziet een maximale hoogte van R+12, het huidige project blijft beperkt tot een R+8 omdat op deze manier de bestaande structuur behouden kan worden.
Architecturale kwaliteit	- De aanpak voor wat betreft de patio vormt één van de sterke punten van het project. - De grootte van de inpandige terrassen blijft beperkt om te vermijden dat de omgekeerde balk doorboord moet worden. - De architecturale uitstraling van de nieuwbouw, reflecterende, metalen geprofileerde beplating voor de volle geveldelen , vormt een harmonieus geheel met de graniet van de bestaande gevel. - Motiveren waarom er gekozen is om de studio's zonder buitenruimte te voorzien. - Onderzoeken of de inrichting en bewoonbaarheid van de leefruimtes en keukens van de monogeorieënteerde woningen op het gelijkvloers en de eerste verdieping verbeterd kunnen worden. - Motiveren waarom er geen appartementen met 4 slaapkamers voorzien worden.
Landschapskwaliteit	- De architect verduidelijkt tijdens de vergadering dat er geen afsluitingen voorzien zullen worden rond het terrein. - Tussen 2021 en 2024 werd er een omheining geplaatst op de grens van het perceel en het publieke domein aan de wandelpromenade. Deze is niet conform met het PPAS en moet verwijderd worden. - Het project voorziet een landschapsplan om de kwaliteit van de buitenruimtes te verbeteren en meer te diversifiëren met o.a. een hooilandschap, bosachtige vegetatie, solitaire hoogstam bomen, moestuin,... - Contact opnemen met de dienst groene ruimtes van de gemeente Anderlecht om de inrichting en verlichting van de parkzone af te stemmen met die van het openbaar domein.
Mobiliteit	- 144 parkeerplaatsen (1 parkeerplaats per woning). Brussel Leefmilieu beschikt over een nieuwe tool waarmee het benodigde aantal parkeerplaatsen mee berekend kan worden. - 232 parkeerplaatsen voor fietsen (1 per slaapkamer). - Het is aangewezen dubbelhoge fietsenrekken te vermijden.
Leefmilieu (Circulariteit, duurzaamheid, waterbeheer, open terrein, biodiversiteit, terreinbeheer etc...)	- Opslag vuilnis in ondergrondse containers, het advies van Brussel.Net zal gevraagd worden tijdens de procedure van de aanvraag.



Procedure (PFU, SOC, gemengd BMA-advies, milieueffectenstudie..)	PFD + effecten rapport + advies BMA
Stedenbouwkundige lasten (optioneel)	/
03. AANBEVELINGEN	
	De architectuur van de nieuwbouw, met reflecterende metalen beplating, vormt een harmonieus geheel met de granieten gevel van het bestaande gebouw. Er wordt gemotiveerd waarom studio's geen buitenruimte krijgen en onderzocht of de leefruimtes en keukens van monogeorienteerde woningen op het gelijkvloers en eerste verdieping verbeterd kunnen worden. Ook wordt toegelicht waarom er geen appartementen met vier slaapkamers voorzien zijn. Tijdens de vergadering verduidelijkt de architect dat er geen afsluitingen rond het terrein komen. Een omheining die tussen 2021 en 2024 werd geplaatst langs de wandelpromenade is niet conform het PPAS en moet verwijderd worden. Het project voorziet een landschapsplan om de kwaliteit van de buitenruimtes te verhogen, met onder meer hooilandschap, bosachtige vegetatie, solitaire bomen en een moestuin. Er zal contact worden opgenomen met de dienst Groene Ruimtes van Anderlecht om de inrichting en verlichting van de parkzone af te stemmen op het openbaar domein. Het project voorziet 144 parkeerplaatsen (één per woning) en 232 fietsparkeerplaatsen (één per slaapkamer), waarbij dubbelhoge fietsenrekken worden afgeraden. Afvalopslag gebeurt in ondergrondse containers, en advies van Brussel.Net wordt gevraagd tijdens de aanvraagprocedure.

BIJLAGE 3: Verslag vooradvies DBMBH

GML ESTATE

Pontstraat, 23

9831 SINT-MARTENS-LATEM

Brussel, 23/10/2025

Uw ref. :

Uw aanvraag van 04/09/2025

PrAc-250903-2515779**Onze ref. :****PRE.1998.1076/10****Te contacteren
persoon :****Gelieve deze referentie telkens te vermelden.**

[REDACTED]

[REDACTED]@fire.brussels

[REDACTED]

Betreft : PRE : Voorakkoord
Transformatie van een kantoorgebouw tot appartementsgebouw met 140 wooneenheden.

1. Samenstelling van het dossier**1.1. Geografische situering**

Sylvain Dupuislaan 251, 1070 ANDERLECHT

1.2. Aanvrager**GML Estate**

Pontstraat, 23

9831 Sint-Martens-Latem

2. Kader en doel.**2.1. Type van aanvraag**

Voorakkoord

2.2. Reglementering

- A. Het gebouw waarvan de conventionele hoogte gelegen is tussen 10 m en 25 m moet trachten te beantwoorden aan de technische specificaties opgenomen in de bijlagen 1, 3/1, 5/1 et 7 van het Koninklijk Besluit van 7 juli 1994 (gewijzigd door het Koninklijk Besluit van 20 mei 2022) tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de gebouwen moeten voldoen. De nieuwe verdiepingen moeten beantwoorden aan de technische specificaties van de basisnormen.
- B. Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 februari 2021 tot vaststelling van de algemene en bijzondere uitbatingvoorwaarden van toepassing op parkings.
- C. Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 28 september 2023 tot bepaling van de verplichtingen inzake branddetectie in woningen.
- D. Aanbevelingen van de Brandweer wat verbouwingen en renovaties van woongebouwen betreft in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (<https://pompiers.brussels/nl/reglementering>).

3. Beschrijving van de aanvraag.

Voorakkoord voor de transformatie van een bestaand kantoorgebouw tot appartementsgebouw met +-140 wooneenheden. Het bestaande gebouw van 6 verdiepingen zal worden gestript tot op de betonstructuur en krijgt een optopping van 3 nieuwe bouwlagen, waardoor er in totaal 9 bovengrondse bouwlagen ontstaan. De 2 ondergrondse bouwlagen blijven behouden en zullen dienstdoen als auto- en fietsenparking met privatieve kelders en technische lokalen. Het gebouw wordt verdeeld in 4 kernen met elk 2 trappenhallen.

4. Reeds voorziene of genomen brandpreventiemaatregelen.

- Compartimentering (EI 60 wanden en EI 30 deuren) van elk appartement
- Compartimentering van de verschillende trappenhuisen en evacuatiewegen
- Compartimentering van de parking en aanpalende lokalen (kelders, technische lokalen)
- Compartimentering van het centrale duplexcompartiment
- Brandmeldcentrale
- Slanghaspels
- Brandblussers
- Veiligheidsverlichting
- RWA installatie in de ondergrondse parking (bestaand)

5. Advies van de dienst Brandpreventie.

1. *Kan de brandweer akkoord gaan met de toegang tot het gebouw via de Hof van Ophemhoek, zoals aangegeven op de bijgevoegde plattegrond?*

De toegang tot het gebouw moet voldoen aan de eisen gesteld in bijlage 3/1 Art.1.1 en 1.4 van reglementering A, de doodlopende weg zoals nu in de plannen voorzien moet 8m breed worden of er moet een lus voorzien worden van 4m breed, de doodlopende delen dienen nog steeds 8m breed te zijn.

Een duidelijke toegang moet ook worden voorzien voor de brandweerdiensten tot de ingangen links en rechts van het gebouw die toegang geven tot de twee achterste kernen.

2. *Kan de brandweer het gebouw als middelhoog gebouw kwalificeren?*

Indien de toegang wordt aangepast zoals hierboven beschreven en gezien het feit dat er zich aan de achterzijde geen evacuatie niveau bevindt, kan het gebouw als middelhoog worden beschouwd.

3. *Kunnen de brandweerdiensten het evacuatieconcept aanvaarden, zoals uitgelegd in de toelichting en aangegeven op de plannen, zonder evacuatie via de voorgevel maar via dubbele trappenhuisen (8 in totaal)?*

Het concept zoals voorgesteld met de 2 trappenhuisen per kern kan worden aanvaard, mits de trappen voldoen aan de voorschriften van bijlage 3/1, Art. 4.2. Voor de trap die de ondergrondse verdiepingen bedient, dient dus ook een scheiding te worden voorzien op het evacuatie niveau.

4. *Kunnen de brandweerdiensten de brandweerstand van de bestaande structuur van het kantoorgebouw, zoals vermeld in de toelichting, aanvaarden in het geval van een verbouwing tot woongebouw?*

Vermits de bestaande brandweerstand, R120 voor de delen onder het evacuatie niveau met inbegrip van de vloer van het evacuatie niveau en R60 voor de delen boven het evacuatie niveau, voldoet aan de voorschriften van bijlage 3/1, Art. 3.2, kan deze worden aanvaard.

Bijkomende opmerkingen zoals besproken tijdens het overleg:

5. De groendaken moeten voldoen aan de voorschriften van bijlage 7, Art. 5
6. De aansluiting tussen het glazen dak van de centrale ruimte en de rest van het gebouw moet voldoen aan de voorschriften bijlage 3/1, Art. 1.2
7. Gezien het gaat over een bestaande parking kunnen de loopafstanden in de ondergrondse parking worden aanvaard.

8. In de ondergrondse parking moet de evacuatiweg tussen de parking en de trappenhal gescheiden worden van de rest van het gebouw (kelders) door wanden EI 60 en deuren EI₁ 30. De deuren van de lokalen die rechtstreeks uitgeven in de parking dienen EI₁ 60 te zijn.
9. Gezien de aanpassingen in de ondergrondse parking, moet bekeken worden of de bestaande RWA-installatie nog voldoet.

Hoogachtend,

De Officier-Dienstchef

De Officier

Kolonel T. du Bus de Warnaffe

[REDACTED]

Disclaimer

Onze antwoorden op uw vragen zijn louter informatief. Deze verstrekte inlichtingen zijn niet bindend en dienen te worden beschouwd als eerstelijns hulp. U kunt deze informatie dus niet gebruiken om een rapport te betwisten in de zin van artikel 5 van het koninklijk besluit van 19 april 2014 inzake de organisatie van de brandpreventie, afgeleverd na een grondige inspectie. Voor een officieel rapport nodigen wij U uit de procedures voor het indienen van een aanvraag op onze website te lezen.

Dit verslag wordt gestuurd naar

Burgemeester	Bourgmestre Anderlecht / Burgemeester Anderlecht
Initiator van het verzoek	[REDACTED]
Aanvrager	GML Estate
Facturatie	GML Estate

BIJLAGE 4: Verslag vooroverleg Vivaqua

Verslag overleg Vivaqua

nr. 01 / 06-02-2026

Aanwezigen/verzendingslijst

partijen	contact	e-mail	telefoon	A*	K*
Pure					
Duwijkstraat 17			0479 86 76 41	X	X
2500 Lier					
GHARP					
Schouwvegersstraat 20D			0473 94 57 04	X	X
9000 Gent					
GML					
Steenweg Deinze 35		@gml-estate.com	0478 30 90 92	X	X
9810 Nazareth					
Architect (AR)					
51N4E			0494 12 13 70	X	X
Vooruitgangstraat 76					
1030 Brussel					
Gebouwtechnieken (GT)					
M-Gineers			0487 64 11 38	X	X
Industrieweg 45			0473 58 76 57	/	X
3980 Tessenderlo					
Vivaqua					
Keizerinlaan 17-19			0495 24 04 17	X	X
1000 Brussel					

A* = aanwezig / K* = kopie van verslag per mail

Digitale verspreiding via e-mail op de in het verslag vermelde adressen.

Verslag 01		Actie	
		Door	Tegen
	1. ADMINISTRATIE		
	1.1. GOEDKEURING VERSLAG		
	Geen.		
	1.2. OVERHANDIGDE DOCUMENTEN		
	Geen. Vivaqua verwijst naar standaard richtlijnen, terug te vinden op website Vivaqua.		
	2. STADSWATER		
	2.1. AANSLUITING		
2.1.01.1	Aansluiting stadswater voorziet Vivaqua enkel aftakking in de straat, in dit geval de Sylvain Depuislaan.		
2.1.01.2	Mogelijks dient er een volledige nieuwe wateraansluiting vanuit de Sylvain Depuislaan heraangelegd te worden ifv verhoogde debietsvraag.		
2.1.01.3	Vivaqua adviseert om na te kijken waar er inspectieputten aanwezig zijn. Vivaqua heeft namelijk geen gegevens hoe de aansluiting nu juist verloopt. Dit zal nog verder onderzocht moeten worden.		

Verslag 01		Actie	
		Door	Tegen
2.1.01.4	Aanvraag bij Vivaqua pas in te dienen na het verkrijgen van milieu en bouwvergunning. Eerder heeft geen zin want zal men steeds vragen naar de bijhorende vergunning alvorens een dossier op te starten.		
2.1.01.5	Voor nieuwbouw wordt er cfr richtlijnen Vivaqua per appartement een afzonderlijke teller voorzien. Bij renovatie wordt hier soms wel een afwijking op toegelaten. Er wordt toegelicht dat het een 'build te rent' project betreft en dat men wenst te werken met 1 waterteller voor de appartementen. Vivaqua geeft aan op dit moment nog geen sluitend antwoord te kunnen geven of dit al dan niet zal kunnen.		
	3. RIOLERING		
	3.1. AANSLUITING		
3.1.01.1	Riolering voorziet Vivaqua tot aan perceelsgrens.		
3.1.01.2	Bouwteam dient zelf uit te zoeken hoe riolering loopt. Vivaqua doet dit niet op privé terrein. Er zijn wel as-built plannen.		
2.3.01.3	Volgens deze plannen loopt de huidige riolering via het perceel van Westland Shopping.		
2.3.01.4	Voor het huidig kantoorgebouw is er al een grote riolering aansluiting ø400 voorzien cfr as built plannen.		
2.3.01.5	Vuilwater en fecaalwater mag in Anderlecht gemengd verzameld worden. Er zullen dus ook geen septische putten voorzien worden.		

Einde verslag

BIJLAGE 5: Vermogensbilan Sibelga

Projectnummer:	25-00205		
Project:	Westpark Crelan		
Fase:	Voorontwerp		
Datum	12/03/2026		
OVERZICHT KLANTENCABINE			
appartementen		144	40A/230V
	9,2 kVA per app	1325 kVA voor 144 app	530 kVa met GTH 0,4
wasserette		1	125A/400V
8 semi-industriële wasmachines			
8 semi-industriële droogkasten	86,6 kVa	86,6 kVa voor wasserette	78 kVa met GTH 0,9
buurthuis		1	25A/400V
verlichting, keuken met oven/kookvuur	17,3 kVa	17,3 kVa voor buurthuis	13 kVa met GTH 0,75
polyvalente ruimte/ co-working		4	40A/230V
verlichting en werkstopcontacten	9,2 kVA per polyv. ruimte	36,8 kVA voor 4 polyv. ruimtes	18,4 kVa met GTH 0,5
gemeenschappelijke delen	124 laadpalen, verlichting, liften , centrale installaties		660kVA cfr vermogenbilan
Klantencabine 2 transfo's: 630kVA & 800kVa = 1430kVA			

BIJLAGE 6: Verslag vooroverleg groendienst gemeente Anderlecht

CNTR HALLE

Verslag opstartvergadering

15/01/2026

Naam	E-mail	Telefoon	Partij	Aanwezig
Bouwheer - GML				
				A
				A
Architect – 51N4E				
				A
				A
Landschapsarchitect – Plant en Houtgoed				
				A
Gemeente Anderlecht				
				A
				A

Opgemaakt door: p.p. 51N4E bvba, op 16 januari 2026

A = aanwezig / - = verontschuldigd



Meeting notes

Afval	- <u>check bij brussel</u> netheid. Voor hen is een sorteerstraat alvast de logische oplossing voor vuilophaling.
Post	-geen bbox van Bpost in openbaar domein. Ofwel in een apart paviljoentje en enkel toegankelijk voor bewoners ofwel de box in westland shopping/adolphe Willemynstraat (er zijn er 2 in de onmiddellijke omgeving). De laatste optie krijgt de voorkeur. - Een paaltje vermijdt dat er met de wagen op het terrein gereken kan worden. Dus de postbode van de brievenpost kan wel op het terrein met fiets/brommer en de brievenbussen in het gebouw bereiken. Om hier zeker van te zijn moet er wel een <u>overleg met BPost</u> opgezet worden.
Landschap	-<u>infiltratiesten</u> op terrein om infiltratiecapaciteit van de bodem te kennen (blijkbaar veel klei in de bodem->trage infiltratie). -speelelementen -> normen verifiëren intern en kijken wat de exacte aansprakelijkheden zijn. -beheer van de overgangsstrook (extensief beheer) is verantwoordelijkheid van de gemeente, maar de maaipatronen zouden wel door GML gedaan kunnen worden (intensiever beheer). -overleg met de buurt: contactgegevens van de school voor overlegmoment zou Idalie doorsturen. [REDACTED] wijst er wel op dat een duidelijke communicatie met de buurt belangrijk is om uit te leggen waarom er soms plassen staan etc.

51N4E