

02-06-2026

SIAMU: Les mesures particulières de protection incendie sont repris sur les plans A3, annotés et joint à la demande d'avis SIAMU.

0. OBJET DE LA DEMANDE

La présente demande de permis d'urbanisme porte sur la revitalisation d'un site industriel, en le transformant en un espace mixte intégrant 49 logements, une surface commerciale, un équipement collectif, des ateliers et des bureaux.

1. SITUATION EXISTANTE DE FAIT ET DE DROIT

Le terrain sur lequel se développe le projet se situe à cheval sur la commune d'Uccle et Forest, n°278A à 290A, référencé au cadastre Forest, 4ème division, section D, 280D41, 280N41, 280M41 et 280Y38 et Uccle, 6ème division, section G, 30C16 – 30R15. Le terrain est bordé d'un côté par le parc Jacques Brel repris comme zone verte au PRAS, et de l'autre par les rails des chemins de fer jouxtant la gare de stalle repris dans l'inventaire du patrimoine architectural de Bruxelles. La parcelle présente une surface de 8823,07m² pour une emprise au sol actuelle du bâti de 5728.15m².

- Bâtiment avant 280 : bureaux accessoires à l'équipement collectif
- Bâtiments arrière 280 :
 - shed arrière : équipement collectif (salle d'exposition)
 - bâtiment en fond de parcelle : hangars et entrepôts de stockage
- Bâtiment avant : 288-296 : bureaux
- L'ensemble des bâtiments arrière : shed – activité productive exploité comme surface de stockage
- Les espaces non bâtis sont entièrement imperméables : zone de parking

2. SITUATION PROJETEE

2.1 Programme

Le projet prévoit la conservation du Bâtiment avant n°280 et du bâtiment en shed à l'arrière du n°280 ainsi qu'une partie des sheds actuels (arrière n°288-296) dont certaines structures métalliques sont conservées, rénovées et maintenues en extérieur. L'ensemble des autres bâtiments existants seront déconstruits.

Le projet se développe de la manière suivante :

- Construction neuve de 49 logements
- Construction neuve d'une surface commerciale
- Construction neuve d'activités productives artisanales
- Rénovation d'un équipement collectif (salle d'exposition)
- Rénovation de bureaux

Les 49 logements sont répartis sur 5 bâtiments (nommé de A à E)



*Plan du rez-de-chaussée du projet joint à la demande de permis d'urbanisme
Limite du site en rouge - Limite communale en noir*

Les 5 bâtiments sont implantés de part et d'autre d'une venelle dont la largeur minimale est de 5m. Ce même cheminement permet le passage des véhicules d'intervention du SIAMU vers tous les bâtiments en intérieur d'îlot en respectant les rayons nécessaires aux manœuvres et déploiement des échelles d'évacuation (cf. plans en annexe). L'ensemble des bâtiments présentent des plans traversants ou en angle. La circulation verticale se fait au moyen de noyaux de circulation intégrant escaliers et ascenseur. Les escaliers respectent les dispositions SIAMU. Les noyaux vont du sous-sol jusqu'au dernier niveau ; les cages d'escalier du sous-sol sont séparées des autres étages à partir du rez-de-chaussée. Toutes les cages d'escaliers bénéficient d'un exutoire de fumée en toiture. La distance entre les bâtiments du projet varie entre 33 et 10m dans les parties les plus proches, (entre les bâtiments C et D).

Le projet propose une mixité d'affectations :

- Affectation logements : 5163 m² de logements, 49 appartements.
- Salle polyvalente (affectation logement) : compris dans surface logements : 120 m² (bâtiment D)
- Affectation commerce : 200 m² d'activité économique sur l'avenue pour activer le front bâti (bâtiment A)
- Affectation équipement (shed existant n°280) : 764 m²
- Affectation bureaux (shed existant à rue n°280) : 283m²
- Parkings pour véhicules automobiles en sous-sol : 3653 m² pour Parkings pour véhicules automobiles (55 emplacements de voitures) et locaux techniques : locaux compteurs, poubelles, entretien, chaufferie, ...
- Locaux vélos au RDC : 141.7m² pour accueillir 207 vélos en surface

Les logements sont répartis de la manière suivante :

- o Bâtiment A : R+2+T – surface commerciale – Equipement – 12 logements
 - Logements : 3 appartements 3 chambres, 5 appartements 2 chambres, 4 studios.
 - Une surface pour activité économique au rez-de-chaussée
 - Une surface pour équipement au rez-de-chaussée
- o Bâtiment B : R+1+T – 5 logements
 - 3 appartements 3 chambres et 2 appartements 2 chambres
- o Bâtiment C : R+1+T – 5 logements
 - 3 appartements 3 chambres et 2 appartements 2 chambres
- o Bâtiment D : R+2+T – 12 logements – Equipement – Ateliers
 - 1 appartements 3chambres, 7 appartements 2 chambres et 4 studios
 - Equipement : Salle polyvalente pour les habitants des logements
 - 5 Ateliers
- o Bâtiment E : R+2+T – 15 logements
 - 1 appartement 3 chambre, 9 appartements 2 chambres, et 1 appartement 1 chambre et 4 Studios

La distance entre les bâtiments du projet varie entre 33 et 10m dans les parties les plus proches, entre le bloc C et D (voir plan compartimentage en annexe).

Les précisions complémentaires concernant les mesures de prévention sont reprises dans la note rédigée par le bureau d'étude des techniques spéciales - jointe en annexe.