

Transformation d'un Hangar

Avenue de Kersbeek 300, 1180 Bruxelles

Demande de permis d'urbanisme

Note explicative

Présentation succincte du projet

Le projet vise la transformation de l'entrepôt de la société de déménagements Cocquibus Wahl en immeuble de logements avec un atelier de restauration d'ancêtres automobiles.

Le bâtiment existant est situé en retrait par rapport à la rue et est accessible via la parcelle voisine (servitude de passage).

Côté Nord-Ouest, Il est accolé à un autre entrepôt, actuellement sans occupation.

Côté Sud-Est et Nord- Est le bâtiment est longé par le chemin vicinal qui mène à la gare de Uccle-Stalle.

Le fossé entre le bâtiment et ce chemin vicinal (façade Nord-Est) sera comblé afin de créer une voie d'accès aux véhicules pompiers de 4 m de largeur, dans le prolongement de la voirie pompiers existante qui mène à l'immeuble de bureaux voisin.

L'atelier

L'atelier, d'une surface de 370 m² est destiné à l'entretien et la restauration d'ancêtres automobiles.

Il est accessible directement depuis l'extérieur et ne comporte aucune connexion avec les logements ou le garage.

Les gaz d'échappement sont évacués en toiture via la trémie derrière l'ascenseur.

Les logements

Au nombre de 18, les logements sont construits sur la dalle couvrant le sous-sol (atelier + garage).

Côté chemin vicinal, des jardins privatifs intensifs sont aménagés. Côté entrepôt voisin, une rue piétonne est créée, donnant accès aux logements ; à son extrémité, un escalier rejoint le chemin vicinal menant à la gare de Uccle-Stalle.

Les logements sont organisés autour de 2 noyaux de circulation verticale et se répartissent sur 3 niveaux (voir en annexe le tableau des surfaces). Deux logements sont organisés en duplex, avec un accès direct sur la rue intérieure.

Les appartements sont traversants afin de permettre le contact avec la rue intérieure, tout en offrant l'accès aux terrasses situées en façade Sud-Est, bien exposée à l'ensoleillement et offrant une vue dégagée. Les studios ouvrent sur la façade Sud-Est.

Tous les logements sont directement accessibles depuis la voirie pompiers (chemin vicinal).

Hormis les deux logements en duplex, tous les logements sont accessibles aux PMR.

Chaque logement est autonome au niveau des installations techniques.

Le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire sont assurés par une pompe à chaleur. La ventilation, de type D, est assurée par un groupe individuel ; la toiture s'en

trouve ainsi dégagée de la présence de gainages et groupes de ventilation, ce qui libère l'espace pour l'installation ultérieure de panneaux solaires.

Garage

Le projet comprend 18 emplacements de voitures, dont un emplacement pour PMR. Deux emplacements sont équipés d'un chargeur de batteries pour véhicules électriques. 50 emplacements pour vélos sont prévus, dont 8 pour vélos-cargo. Deux issues de secours sont prévues, l'une à côté de la porte sectionnelle d'accès, l'autre donnant accès au noyau de circulation verticale vers les logements.

Le garage est équipé d'un système de ventilation de désenfumage automatique, avec rejet d'air vicié en toiture. Les entrées d'air frais se font par des grilles dans la porte sectionnelle et par des baies ouvertes en façade arrière.

Le garage comporte également un bassin d'orage de 66 m³ avec une citerne de 5.000 l. L'eau de pluie récoltée dans la citerne sera réutilisée pour l'entretien et l'arrosage des plantations.

Cabine haute tension

Un local pour une cabine haute tension est prévu dans le projet. Ce local est accessible directement depuis l'extérieur, sans nécessiter un accès par le bâtiment.

L'accès pompier

L'accès pompier se fait par le chemin vicinal, accessible depuis l'Avenue Kersbeek, sous l'immeuble d'appartements situé au numéro 304.

Ce chemin, d'une largeur de 4 mètres, longe la façade longitudinale du projet et donne accès à chaque logement.

Ce chemin se situe au niveau du 1^{er} niveau de logement.

Ainsi, les distances entre les niveaux finis du plancher du niveau le plus élevé (NIV. 20.62 pour la partie la plus haute du bâtiment, et NIV. 20.08 pour la plus basse) et les niveaux les plus bas de l'accès pompier (NIV. 13.48 et NIV. 12.12) sont de 7.14 m et 7.96 m, ce qui est bien inférieur à 10m, donc le bâtiment est de catégorie basse.

Annexes : 1. Tableau de répartition des logements