

DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME NOTE EXPLICATIVE

DOSSIER : [REDACTED]

ADRESSE : rue des Palais 32-34 – 1030 Schaerbeek

Le 20 juin 2025

Les bâtiments situés 32 – 34 rue des Palais à Schaerbeek ont été occupés jusqu'il y a peu de temps par les bureaux et ateliers de Centre familial de Bruxelles asbl.

Ces deux immeubles mitoyens sont repris à l'inventaire du patrimoine et forment un ensemble cohérent avec les bâtiments 36 et 38 : « *Ensemble de quatre hôtels particuliers de style Beaux-Arts, conçu en 1908 par l'architecte Fernand De Pauw pour le compte de l'entrepreneur Camille Simoens, le no34 pour lui-même, les autres numéros pour des membres de sa famille. ...* ».

Situation existante :

Le n°34 est plus large que le n°32. Il possède un passage cochère qui distribue l'escalier et mène à la cour arrière (parkings). La cour est commune aux deux bâtiments. Le n°32 est prolongé d'une longère adossée au mitoyen gauche qui abrite une grande salle polyvalente et des anciens garages. Les deux immeubles ont un gabarit bel étage + 3 étages (3^{ème} étage mansardé en façade avant) + grenier non aménagé. Ils sont reliés entre eux par les caves et par quelques percées dans le mitoyen aux différents niveaux.

La plupart des locaux sont affectés en bureaux, et certains espaces des étages inférieurs sont aménagés en classes ou locaux de formation et d'activité (cuisine, ...).

Les deux bâtiments possèdent un puits de lumière central.

Les deux bâtiments avant possèdent des caves sur la totalité de leur surface.

Projet :

L'objectif est de transformer ces deux bâtiments mitoyens en un centre de jour pour accueillir des femmes sans-abri (occupation diurne) et une maison d'accueil pour femmes et enfants leur permettant de séjourner quelques semaines / mois en sécurité (occupation diurne et nocturne).

Le centre de jour serait situé au rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étage du bâtiment 32. La maison d'accueil occuperait tout le bâtiment 34 ainsi que le 3^{ème} et 4^{ème} étage du bâtiment 32.

Circulations :

Chaque immeuble (32 et 34), possède sa propre cage d'escaliers. Ces escaliers sont très ornementés et participent à l'intérêt patrimonial des immeubles. Ces cages d'escaliers sont centrales et desservent, des caves au 3^{ème} étage, les locaux respectivement établis d'une part en façade avant et d'autre part en façade arrière.

Le projet prévoit de compléter les cages d'escaliers existantes par :

- Un nouvel escalier droit en partie gauche du n°34, menant du 3^{ème} au 4^{ème} étage.

- Une nouvelle cage d'escaliers à quarts tournants en partie droite du n°34 (qui prolonge la cage d'escaliers existante), menant du 3^{ème} au 4^{ème} étage.
 - ➔ Ces deux nouveaux escaliers permettront l'accès et les doubles chemins d'évacuation des nouveaux locaux aménagés au 4^{ème} étage (unités pour la maison d'accueil).
- Des escaliers extérieurs en façades arrières (du R au R+2 n°32 et du R au R+3 n°34) permettant de créer des chemins d'évacuation supplémentaires à tous les locaux arrières des deux immeubles.

Par ailleurs, les deux rez-de-chaussées seront presque entièrement accessibles aux PMR et un ascenseur dessert les 3 premiers étages de la maison d'accueil.

Principes d'aménagements :

Les aménagements sont réalisés avec le souci de bien distinguer le fonctionnement des deux entités (centre de jour et maison d'accueil). Les interactions entre les deux publics ne sont pas envisageables, pour des questions de gestion (équipes d'accompagnement différentes) et de sécurité.

Le centre de jour:

PALAIS 32 : Rez , R+1 et R+2

Au rez-de-chaussée, un espace d'accueil serait aménagé côté rue. La partie arrière du bâtiment principal, qui longe l'ancien passage cochère, serait dédié aux sanitaires, buanderie et dressing. Toute la longère ainsi que les garages se trouvant à l'arrière de la parcelle du 32 seraient transformés en une cuisine / grande salle à manger, espace qui pourrait également servir de grande salle commune. Les repas ne sont pas préparés sur place.

Les 1^{er} et 2^{ème} étages du centre de jour seraient dédiés aux espaces de repos et détente pour les occupantes, ainsi qu'à certains locaux administratifs destinés aux accompagnants.

La maison d'accueil :

PALAIS 32 : R+3 et R+4

PALAIS 34

L'entrée de la maison d'accueil est réalisée via l'ancien passage cochère de Palais 34, qui serait désormais fermé en partie arrière (suppression des parkings en intérieur d'îlot).

Le rez-de-chaussée de la maison d'accueil serait dédié à un espace d'accueil des enfants. Cet espace pour enfants serait prolongé par une terrasse – jardin extérieur qui leur serait réservé.

Le 1^{er} étage regrouperait tous les espaces communs des occupantes de la maison d'accueil ainsi qu'un espace pour le personnel. Le 2^{ème} étage de Palais 34, de même que les plateaux complets des 3^{ème} et 4^{ème} étages de Palais 32-34 seront aménagés en espaces de séjour temporaire permettant aux femmes d'avoir leur chez-soi sécurisé pour une durée limitée. Ces espaces auront des surfaces relativement variables, permettant tantôt d'accueillir des femmes seules, tantôt d'accueillir des femmes avec enfant(s). Ils prendront la forme de petites unités d'accueil (chambre et salle de douche) ou de zones plus grandes (séjour et kitchenette, plusieurs chambres et salle de douche).

Le projet prévoit 8 petites unités d'accueil et 6 grandes zones d'accueil.

Espaces extérieurs :

Actuellement, la cour de Palais 34 est partiellement asphaltée et est destinée à du parking. Le projet prévoit la suppression des parkings en intérieur d'îlot, et la verdurisation du terrain. Les aménagements extérieurs intégreront des revêtements entièrement perméables (gazon / potager / terrasses en briques sur chant) et seront réalisés de manière à créer des espaces différents entre zone pour enfants / maison d'accueil et centre de jour. Les arbres dans le fond de la cour seront maintenus. Le bâtiment arrière du projet voisin n°36 serait accessible via le jardin du n°34 et annexé au projet de maison d'accueil (maintien de l'affectation existante d'atelier).

Matériaux :

L'entièreté de la façade arrière du bâtiment principal et de la longère sera isolée (enduit clair sur isolant), la façade avant restera inchangée. La façade arrière des rez-de-chaussée (volume annexe sous terrasses) sera revêtue d'un bardage en bois naturel. Les châssis seront remplacés (bois ton blanc). L'ancien garage en fond de parcelle dans le prolongement de la longère sera isolé par l'intérieur de manière à préserver l'esthétique de ce volume (briques). Les escaliers de secours prévus en façade arrière seront réalisés en acier laqué de ton bleu pastel très clair.

Déroptions

Le projet nécessite deux dérogations au RRU :

Titre I articles 4 et 6 : les escaliers extérieurs à construire en façade arrière dépassent les gabarits voisins de référence, tant en hauteur qu'en profondeur. Cette dérogation est justifiée par les besoins de créer des chemins d'évacuation supplémentaires à toutes les fonctions du bâtiment. Les escaliers seront réalisés en structure légère et à ce titre seront démontables (intervention réversible).

RRU Titre I article 8 : la lucarne prévue en versant arrière du n°34 (4^{ème} étage) dépasse 2m de hauteur de manière à pouvoir aménager une unité d'accueil. Cette lucarne est en retrait par rapport au plan principal de la façade arrière, et très peu visible depuis le jardin.

NOTE EXPLICATIVE SIAMU

Occupation des bâtiments

Centre de jour : occupation diurne.

PALAIS 32 : Rez , R+1 et R+2

Le centre de jour sera occupé par environ 100 -150 femmes simultanément. Elles sont accompagnées d'environ 10 personnes présentes simultanément travaillant pour « l'Ilot ».
La cuisine commune n'est pas destinée à la préparation collective des repas sur place.

Maison d'accueil : occupation diurne et nocturne.

PALAIS 32 : R+3 et R+4 et PALAIS 34

Le projet prévoit 8 petites unités d'accueil et 6 grandes zones d'accueil, permettant d'accueillir au total 30 personnes.

Personnel d'accompagnement et personnel administratif : +/-10 personnes travaillant simultanément.

La cuisine commune n'est pas destinée à la préparation collective des repas sur place.

Compartimentages

Rez de Palais 32 : la cage d'escalier est dans le même compartiment que le couloir. Toutes les fonctions donnant sur ce couloir sont compartimentées. Les sas d'accès à rue est compartimenté.

Rez de Palais 34 : le pied de la cage d'escalier est compartimenté par rapport au sas d'entrée. Le sas d'entrée est compartimenté par rapport au couloir.

Les cages d'escaliers existantes distribueront toutes les fonctions aux étages du bâtiment. Toutes les portes donnant sur les cages d'escaliers seront remplacées par des portes coupe-feu.

Toutes les parois délimitant les espaces communs ou les unités de séjour seront REI 60.

Tous les plafonds du rez-de-chaussée seront REI 60.

Tous les plafonds du R+1, très ornementés, seront maintenus et non recouverts.

Tous les planchers du R+2 seront démontés de manière à travailler sur la résistance au feu REI 60 entre gîtes (suivant détail Promat).

Tous les plafonds des R+2, R+3 de même que les sous-pentes seront REI 60.

Accès et chemins d'évacuation

Accès principaux = anciennes portes cochères à rue.

Chemin d'évacuation principal = anciennes cages d'escaliers (avec placement d'exutoires de fumées).

2 nouveaux escaliers intérieurs prévus entre le R+3 et le R+4.

Construction de 2 cages d'escaliers extérieures permettant de créer des seconds chemins d'évacuation à tous les compartiments donnant en façade arrière, vers un point de rassemblement dans le jardin.

Equipements de sécurité

Détection et alerte généralisée commune maison d'accueil / centre de jour

Extincteurs

Eclairage de secours

pictogrammes