



Façade à Rue, 2004 (1)

## **NOTE DE SECURITE INCENDIE**

Chaussée de Waterloo, 272

Ind A – 12/12/25

La présente demande de permis d'urbanisme porte sur :

- Régularisation d'une annexe et de travaux structurels au rez-de-chaussée ;
- Changement d'affectation de la maison de commerce en immeuble mixte horeca + logement (3 unités de logement indépendantes - deux appartements 1 chambre et un triplex 2 chambres) ;
- Changement d'affectation du rez-de-chaussée de la maison passant de commerce à HORECA (installation d'un restaurant pour environ 50 couverts) ;
- Aménagement d'une cuisine professionnelle au rez-de-chaussée, de sanitaires pour la clientèle ainsi qu'une réserve et une chambre froide au sous-sol et d'un espace de bureau à l'entresol pour le restaurant ;
- Construction d'une nouvelle extension côté jardin afin d'agrandir le restaurant ;
- Rénovation des façades avant et arrière ;
- Isolation de la toiture et des façades ;
- Aménagement d'un local vélos/poussette et de caves individuelles au sous-sol pour les logements ;
- Rehausse des murs mitoyens entre les propriétés des numéros 270 et 274.

L'immeuble se compose comme suit :

- Sous-sol : caves privatives, local compteurs, local vélos/poussettes, local poubelle, stockage restaurant avec chambre froide, sanitaires du restaurant.
- Rez-de-chaussée : entrée des logements indépendante, salle de restaurant et cuisine professionnelle
- Entresol : Bureau rattaché au restaurant ;
- 1<sup>er</sup> étage : logement 1 (appartement 1 chambre) ;
- 2<sup>e</sup> étage : logement 2 (appartement 1 chambre) ;
- 3/4/5<sup>e</sup> étage : logement 3 (appartement 2 chambres + bureau).

La construction est considérée comme un bâtiment moyen (hauteur niveau rue - plancher étage toiture = 15,50m < 20m).

L'immeuble est à l'origine une maison de commerce construite vers 1920. Les façades sont construites en brique, les planchers en voucettes (brique-acier) et bois aux étages. Les volées d'escaliers sont également en bois, du sous-sol au dernier étage du bâtiment. Comme décrit dans la note explicative, à l'intérieur de la maison, le style néo-classique a été conservé. Les pièces principales des étages sont décorées de moulures au plafond notamment au rez-de-chaussée et au premier étage. Au deuxième étage ces moulures se simplifient avant de disparaître aux étages supérieurs. Certaines cheminées sont retrouvées intactes et seront conservées quand d'autres ont totalement disparu.

L'aménagement du bâtiment en unités indépendantes tient compte de la valeur patrimoniale du bien. Le restaurant et les appartements sont compartimentés entre eux au moyen de parois EI 60. Le compartimentage au niveau des planchers sera réalisé en sous-face de ces planchers, par placement de plaques ignifugées sur les parties planes des plafonds, entre les moulures existantes, afin de conserver ces ornements (planchers hauts du R0, R1, R2) ou par la mise en œuvre de faux-plafonds coupe-feu. Les parois verticales en brique seront renforcées, au besoin, par des plaques ignifugées ou remplacées par des cloisons légères coupe-feu. Les parois séparant les compartiments de la cage d'escaliers sont rendues EI60 et les communications entre les compartiments et la cage d'escalier au moyen d'une porte EI<sub>1</sub>30. Les planchers bois entre le compartiment de la cuisine et le bureau ainsi qu'entre les sanitaires au sous-sol et la cuisine seront remplacés par des dalles béton.

En façade, la séparation des compartiments est conforme à la réglementation du point 3.5.1, à l'exception du développé A+B+C+D égal à 91cm entre les châssis REP3 et REP4, en façade arrière, légèrement en dessous des prescriptions requises. La séparation horizontale entre les compartiments est conforme aux prescriptions de l'arrêté.

La résistance au feu des volées escaliers sera également renforcée au moyen de plaques placées en sous face des paillasses.

Dans le restaurant, la cuisine n'est pas compartimentée par rapport à la salle, chaque appareil de friture sera donc muni d'une installation fixe d'extinction automatique couplée avec un dispositif d'interruption de l'alimentation en énergie de l'appareil de friture pour satisfaire aux prescriptions du point 5.5. De même, le conduit d'extraction de la cuisine se conformera aux exigences du point 6.7.2.2.

La cage d'escaliers est encloisonnée à partir du palier entre l'étage 3 et l'étage 4 afin de privatiser l'escalier pour l'entrée dans le triplex. De même que l'escalier menant vers le sous-sol afin de satisfaire aux prescriptions de l'article 4.2.2.5.

Au sous-sol les caves existantes sont aménagées en caves individuelles, réserve et sanitaires pour le restaurant. Le nouveau local compteurs électriques/gaz/eau ainsi que le local poubelle seront compartimentés (Parois EI60, portes EI130).

Chaque appartement a au moins une façade donnant sur la Chaussée de Waterloo, permettant l'évacuation des personnes par les balcons.

Un exutoire de fumée de 1m<sup>2</sup> en façade arrière assurera le désenfumage de la cage d'escalier, il est à ouverture manuelle, située de manière visible au niveau d'évacuation (dans le hall du rez-de-chaussée, à côté de l'escalier vers les étages). Des extincteurs seront installés à chaque niveau de palier.

Les anciennes chaudières seront remplacées par nouvelles des chaudières individuelles à condensation et seront installées dans chaque unité et assureront la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire.

#### COMPARTIMENT 1 – Restaurant

- Superficie = 109,5 m<sup>2</sup>
- Parois EI60 – portes d'accès EI130
- Capacité 50 personnes
- Nombre de sorties : 2

#### COMPARTIMENT 2 – Bureau restaurant

- Superficie = 17,6 m<sup>2</sup>
- Parois EI60 – portes d'accès EI130
- Capacité 1 personne
- Nombre de sorties : 1

#### COMPARTIMENT 3 – Appartement 1

- Superficie = 50,6 m<sup>2</sup>
- Parois EI60 – portes d'accès EI130
- Capacité 2 personnes
- Nombre de sorties : 2

COMPARTIMENT 4 – Appartement 2

- Superficie = 58,2 m<sup>2</sup>
- Parois EI60 – portes d'accès EI130
- Capacité 2 personnes
- Nombre de sorties : 2

COMPARTIMENT 5 – Appartement 3

- Superficie = 135,4 m<sup>2</sup>
- Parois EI60 – portes d'accès EI130
- Capacité 3/4 personnes
- Nombre de sorties : 2

COMPARTIMENT 6 – Local compteurs

- Superficie = 5,9 m<sup>2</sup>
- Parois EI60 – portes d'accès EI130
- Nombre de sorties : 1

COMPARTIMENT 7 – Stockage restaurant

- Superficie = 20,4 m<sup>2</sup>
- Parois EI60 – portes d'accès EI130
- Nombre de sorties : 1

COMPARTIMENT 8 – Local poubelle

- Superficie = 4,5 m<sup>2</sup>
- Parois EI60 – portes d'accès EI130
- Nombre de sorties : 1

