

RENOVATION ET TRANSFORMATION D'UN ENSEMBLE DE 33 LOGEMENTS ET DE 2 COMMERCES

Rue Josaphat n° 244, 248-250, 260 et rue Kessels n°34 et 40 – 1030 Schaerbeek

04.04.2024

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

Le projet prévoit la rénovation et transformation d'un ensemble de bâtiments implanté sur plusieurs parcelles situées entre la rue Josaphat et la rue Kessels.

Le programme présente une mixité d'affectation et comprend un habitat groupé, un ensemble de logements en immeubles à front de rues, un commerce de gros spécialisé, et un commerce de proximité.



Le site sur lequel se développe le projet comprend un ensemble de bâtiments compris entre la rue Josaphat et la rue Kessels. Il intègre 12 parcelles reprises au cadastre : 133D13, 133C13, 133B13, 133F15, 133F12, 133G15, 140A6, 140X5, 140T4, 140S4, 140D6, 140C6.

Les bâtiments sont implantés à front de la rue Josaphat (n°260, 248, 250, 244), et à front de la rue Kessels (n°34 et 40), et en intérieur d'îlot. La parcelle présente une surface de 4187m².

1. SITUATION EXISTANTE DE FAIT ET DE DROIT

Les bâtiments avant le long de la rue Josaphat et la rue Kessels sont principalement résidentiels, à l'exception du hangar/atelier n°34 rue Kessels et du rez-de-chaussée commercial n°260 rue Josaphat. Ce

NEST ARCHITECTS
175 rue Bara
1070 BRUXELLES

commerce, qui s'étale en intérieur d'îlot sur une surface de 2230m², accueille le magasin 4K Décor, spécialisé dans les matériaux de construction et de finition.

2. SITUATION PROJETEE

2.1 Programme

Le programme présente une mixité d'affectation et comprend les éléments suivants :

- 33 logements
- 1 commerce spécialisé
- 1 commerce de proximité
- 1 parking sous-terrain côté Josaphat pour 29 voitures et un local vélos de 80 vélos

COMMERCE

- Commerce de proximité

Le commerce de proximité d'une superficie de +127 m² est accessible depuis la rue Josaphat n°260. Le commerce s'organise sur un grand plateau ouvert plein pied situé au rez-de-chaussée.

- Commerce spécialisé

Le commerce spécialisé d'une superficie de +1467 m² est accessible depuis la rue Kessels 34 pour les piétons et depuis la rue Kessels 40 pour les voitures et vélos. Le commerce s'organise sur un grand plateau ouvert plein pied situé au rez-de-chaussée et dispose également d'un espace en mezzanine ouvert sur le rez-de-chaussée.

Le parking pour le commerce a une capacité de 12 voitures, est situé au rez-de-chaussée et est doté d'une toiture verte semi-intensive type car-port. Le parking est profitable pour les travailleurs et les visiteurs du magasin et est uniquement accessible durant les heures d'ouvertures du magasin.

Le commerce dispose d'une réserve au sous-sol.

LOGEMENT

Les 33 logements du projet se répartissent de la manière suivante :

A front de **rue Josaphat**, 17 logements :

- o Josaphat n°260 : 8 logements
- o Josaphat n°248-250 : 8 logements
- o Josaphat 244 : 1 logement (maison unifamiliale)

A front de **rue Kessels**, 11 logements :

- o Kessels n°40 : 4 logements
- o Kessels 34 : 7 logements

En **intérieur d'ilot**, 5 logements (habitat groupé)

- o 5 maisons unifamiliales dont 1 maison unifamiliale kangourou

2.2 Historique

Historiquement, une 1^{ere} esquisse avait été présentée pour un avis de pré-accord au SIAMU (REF. : réunion du 08/02/2022, Procès-verbal Rédigé par Nest Architects, Mail du 01/04/2022, l'Officier M. Wachel marque son approbation sur les principes globaux).

Le projet présenté prévoyait une révision fondamentale en intérieur : la création d'un immeuble de plusieurs appartements de gabarit R+1+T. A la demande de la Région, le nouveau projet, prévoit de remplacer l'immeuble de logements par un ensemble de 5 maisons unifamiliales.

2.3 Projet en regard du SIAMU

L'ensemble du site fait l'objet d'une rénovation, réaffectation et transformation.

Nous en retenons les éléments suivants :

- Les immeubles situés à front de rue Josaphat et Kessels sont des bâtiments moyens variant en gabarit rez+2+T et rez+3+T
- L'habitat groupé en intérieur d'ilot est affecté en 5 maisons unifamiliales et par conséquent non soumis aux réglementations SIAMU
- En complément, les maisons unifamiliales de l'habitat groupé situées en intérieur d'ilot sont des bâtiments bas exclus du champ d'application de l'annexe.

Le projet se conforme aux normes de sécurité en vigueur en appliquant ce qui suit :

- A l'exception des maisons unifamiliales en intérieur d'ilot, l'ensemble des logements sont situés à front de rue, de la rue Kessels et la rue Josaphat.

RENOVATION ET TRANSFORMATION D'UN ENSEMBLE DE 33 LOGEMENTS ET DE 2 COMMERCES

Rue Josaphat n° 244, 248-250, 260 et rue Kessels n°34 et 40 – 1030 Schaerbeek

- Toutes les unités de logements sont accessibles directement depuis la rue permettant l'évacuation depuis les rues Kessels et Josaphat ou depuis l'intérieur de l'îlot à l'exception de 2 unités (voir ci-dessous).
- Les 2 unités non accessibles directement depuis la rue, sont les unités A1.O.01 (Josaphat 260) et C.O.01 (Kessels 40) :
Les 2 unités sont de type studio et sont situés au rez-de-chaussée. La 2^{ème} sortie d'évacuation est donc aisée (via la rue Kessels pour le logement situé rue Josaphat et via la rue Josaphat pour le logement situé Rue Kessels) en traversant l'intérieur d'îlot qui fait également office de zone de refuge.
- Les immeubles sont tous équipés d'un exutoire de fumée en toiture, d'extincteurs et d'éclairages de sécurité dans les cages d'escaliers communes.
- Le parking constitue un compartiment RF indépendant. Tous les éléments de structure sont prévus en R120. Des cages d'escaliers ou des sorties à l'air libre sont placées de sorte à avoir des distances à parcourir pour l'évacuation de moins de 45m depuis tous les points du parking. Le parking présente des ouvertures naturelles (types claustra métalliques) laissant passer l'air. La superficie totale est inférieure à 2500m².
- Les murs existant en brique de terre cuite seront maintenus et présentent une résistance EI60. Les planchers bois existants seront rénovés et protégés EI60 au moyen de panneau RF assurant la protection au feu entre les différents compartiments. L'ensemble des portes d'accès des appartements sont de type EI 30 et toutes les cloisons et planchers séparant les compartiments sont de type EI60.
- Les sous-sols de tous les bâtiments sont compartimentés du rez-de-chaussée. L'accès au sous-sol se fait par une volée escalier séparée du rez-de-chaussée par une porte EI30.

NEST ARCHITECTS

175 rue Bara
1070 BRUXELLES