pompiers
brandweer
.brussels

Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale

COM: ANDERLECHT
Place du Conseil, 1

1070 ANDERLECHT

Bruxelles, 28/02/2025

Vos réf. :	Votre demande du 29/11/2024 **53432**
Nos réf. :	**CP.2024.0897/1**
Nova réf. :	**1955603**
	A rappeler s.v.p.
Personne à contacter :	Cpt. Ir M. De Paepe michiel.depaepe@firebru.brussels +3222088667

Concerne : Demande de permis d'urbanisme
Transformation et régularisation d'un immeuble d'habitation – Modification de l'affectation et réaménagement des logements

1. Composition du dossier

1.1. Localisation géographique

Rue de l'Orphelinat 112-114, 1070 Anderlecht

1.2. Demandeur

Com: Anderlecht
Place du Conseil, 1
1070 Anderlecht

1.3 Maitre d'ouvrage

Yaclin Osman
Rue de l'Orphelinat, 112-114
1070 Anderlecht

1.4 Architecte

Odm Architecture sprl
Boulevard du Jubilé, 169
1080 Molenbeek-Saint-Jean

1.5 Annexes

Intitulé	Quantité	Daté du	Cacheté le / Plans vu le	Remarque
Plan A0	3	02/07/2024	29/11/2024	1 : Situation de fait - 1 : Situation projetée - 1 : Situation de droit

2. Cadre et objectif.

2.1. Type de demande

Bâtiment existant (au sens de l'AR du 7/7/1994 - dernière modif. en date du 20/5/2022)

2.2. Réglementation

L'immeuble ayant une hauteur conventionnelle inférieure à 10 m (h < 10 m), il doit tendre à répondre aux spécifications techniques reprises dans l'Arrêté Royal du 7 juillet 1994 (modifié par l'Arrêté Royal du 20 mai 2022) – Annexes 1, 2/1, 5/1 et 7 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments doivent satisfaire.

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 septembre 2023 déterminant les exigences concernant la détection incendie dans les logements.

Recommandations du Service d'Incendie en matière de rénovation et transformation de logements en Région de Bruxelles-Capitale (https://pompiers.brussels/fr/reglementation).

3. Description de la demande.

Le projet porte sur la transformation et la régularisation d'un immeuble existant. Il comprend les interventions suivantes :

- Changement d'affectation du rez-de-chaussée : transformation d'un commerce avec logement annexe en un logement une chambre.
- Création d'un duplex aux deux derniers étages : privatisation de l'escalier pour assurer une circulation interne et éviter un passage par les parties communes.
- Régularisation des annexes et fermetures de terrasses : certaines terrasses ont été fermées pour permettre l'aménagement de salles de bain et WC dans les logements. La cour du rez-de-chaussée a également été couverte pour créer une salle de bain et respecter les surfaces réglementaires.
- Isolation de la toiture : rehaussement de 14 cm pour l'isolation thermique et remplacement des châssis pour améliorer la performance énergétique du bâtiment.

Configuration du bâtiment :

- Sous-sol : caves privatives et locaux communs pour vélos et entretien.
- Rez-de-chaussée : logement une chambre avec annexe servant de salle de bain.
- 1er étage : studio avec salle de bain aménagée dans une annexe intérieure.
- 2e et 3e étages : duplex trois chambres avec salles de bain et buanderie aménagées dans les annexes, accès privatif via un escalier dédié.

4. Mesures de prévention prévues ou déjà prises.

- Extincteurs
- Éclairage de sécurité
- Pictogrammes réglementaires
- Séparations entre compartiments (R)EI 60
- Portes $EI_1$30 dans les bais d'accès suivants :
  - Local poubelles
  - Local entretien
  - Local vélo et poussettes
  - 3 caves privatives
  - Entrées des appartements

5. Conclusion finale.

Le Service d'Incendie peut émettre un avis favorable sous réserve du respect des conditions reprises dans la section "Motivation" du présent rapport.

6. Motivation.

L'examen des plans soumis à l'attention du Service d'Incendie donne lieu aux remarques suivantes :

1. Les dispositions de sécurité reprises aux plans et décrites ci-avant doivent être respectées.

2. L'escalier desservant le sous-sol doit être séparé au niveau du rez-de-chaussée de celui desservant les étages par des parois (y compris la palliasse de l'escalier vers le 1er étage) présentant EI 60 et une porte de communication de classe EI_1 30 à fermeture automatique.

3. Pour les prescriptions des locaux des compteurs de gaz et d'électricité, le Service d'Incendie se base sur le document de Sibelga "Prescriptions techniques et de construction pour les locaux à compteurs" (Référence : SIB18 CCLB 110) à l'exception des exigences de résistance au feu reprises au paragraphe 4.4.1. Pour le cloisonnement résistant au feu, notre service accepte des murs EI 60 et une porte d'entrée à fermeture automatique EI_1 30. L'accès au local doit être garanti en tout temps pour tous les occupants de l'immeuble et pour les services de secours.

4. Toutes les portes coupe-feu doivent être sollicitées à la fermeture ou être asservies positivement à une détection incendie, à l'exception des portes d'accès aux appartements.

5. Les appartements doivent être séparés entre eux et des autres parties du bâtiment par des parois présentant EI 60.

6. Les nouvelles toitures à versants et le revêtement de sol du plancher sous toiture est de classe A1.

7. Les nouveaux revêtements de façade doivent présenter la classe de réaction au feu $D_{s3,d1}$.

8. Les extincteurs prévus doivent être maintenus en bon état de fonctionnement par un contrôle et un entretien annuels.

9. L'éclairage de sécurité prévu doit assurer un éclairement horizontal d'au moins 1 lux au niveau du sol ou des marches des paliers de la cage d'escalier. En cas de défaillance de l'alimentation électrique normale, il doit s'activer automatiquement dans un délai d'une minute et garantir une autonomie minimale d'une heure.
   L'éclairage de sécurité doit être conforme aux prescriptions des :
   - NBN EN 60598-2-22 : Règles particulières : Luminaires pour éclairage de secours
   - NBN EN 50172 : Systèmes d'éclairage de sécurité
   - NBN EN 1838 : Éclairage de secours, de sécurité, de remplacement

10. Les installations électriques (y compris l'éclairage de sécurité) doivent être vérifiées par un organisme agréé par le Service Public Fédéral Economie, PME, Classes moyennes et Energie. Une suite favorable doit être réservée aux remarques formulées.

11. Les installations de chauffage doivent répondre à la réglementation en vigueur.

12. Conformément à l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 septembre 2023 déterminant les exigences concernant la détection incendie dans les logements, l'ensemble des pièces et couloirs que l'on doit traverser pour relier la ou les chambre(s) à coucher à l'accès principal du logement doit être équipé d'un détecteur autonome de fumée (muni d'une batterie incorporée d'une durée de vie de dix ans ou être relié au circuit électrique). Le détecteur de fumée doit être conforme à la norme NBN EN 14604.

    A chaque niveau ne se situant pas sur le chemin de circulation interne, le palier ou la première pièce par laquelle on accède à ce niveau doit être équipé d'un détecteur de fumée.

    Le logement dont le nombre obligatoire de détecteurs de fumée est d'au moins quatre unités, doit être équipé de détecteurs interconnectés.

13. Pour tous les points qui ne sont pas abordés dans le présent rapport, il y a lieu de se référer aux normes et réglementations qui s'appliquent à ce type d'immeuble et reprises en début de rapport.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.

L'Officier-Chef de Service

Tanguy du Bus de Warnaffe
28 févr. 2025

Colonel T. du Bus de Warnaffe

L'Officier

Michiel De Paepe
28 feb. 2025

Cpt. Ir M. De Paepe

Ce rapport est envoyé à

Copie Demande	Commune de Anderlecht
Commune / Instance	Bourgmestre Anderlecht / Burgemeester Anderlecht
Demandeur	Com: Anderlecht
Maître d'ouvrage / Exploitant / Organisateur	Yaclin Osman
Facturation	Yaclin Osman
Architecte	Odm Architecture sprl