

COM: AUDERGHEM

Rue Emile Idiers, 12

1160 AUDERGHEM

Bruxelles, 22/10/2024

Vos réf. : Votre demande du 20/09/2024

Nos réf. : **T.2023.0401/4**

Nova réf. : **02/PU/1928104**

A rappeler s.v.p.

Personne à contacter : F. Martin
fabienne.martin@firebru.brussels
+3222088194

Concerne : Demande de permis d'urbanisme

-Régularisations et transformations d'un immeuble de type BAS de gabarit : -1, R + 3, de 3 logements et 1 commerce
-Modification n°1 du PU.

1. Composition du dossier

1.1. Localisation géographique

Chaussée de Watermael 15, 1160 Auderghem

1.2. Demandeur

Com: Auderghem

Rue Emile Idiers, 12

1160 Auderghem

1.3 Maître d'ouvrage

Rochimco Srl

Rue Joseph Delhay, 14

1160 Auderghem

1.4 Architecte

Maisin Architects sprl

Rue de Stassart, 59

1050 Ixelles

1.5 Annexes

Intitulé	Quantité	Daté du	Cacheté le	Remarque
Plan A0	2	15/11/2023	20/09/2024	
Plan A0	2	26/06/2024	20/09/2024	

1.6. Antécédents.

Avis du service d'incendie du 23/04/2024 (Réf.:T.2023.0401/2): Demande de permis d'urbanisme - Régularisations et transformations d'un immeuble de type BAS de gabarit : -1, R + 3, de 4 logements et 1 atelier

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

- Les prescriptions du titre XIII du Règlement Général de la Bâtisse de l'Agglomération de Bruxelles relatif à la prévention des incendies dans les lieux accessibles au public.
- Règlement Général pour la Protection du Travail (RGPT) et le Code sur le Bien-être au Travail, en particulier le titre 3 (prévention de l'incendie sur les lieux de travail) du livre III du code.
- 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.
Les nouvelles parties de cet immeuble doivent répondre aux spécifications techniques reprises dans ce même arrêté.
- Recommandations du Service d'Incendie en matière de rénovation et transformation de logements à Bruxelles (<https://pompiers.brussels/fr/reglementation>)
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 avril 2004 (M.B. du 5/5/2004) déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location et Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 septembre 2023 déterminant les exigences concernant la détection incendie dans les logements (entre en vigueur le 01/01/2025).
> Des détecteurs de fumée devront être installés dans toute habitation bruxelloise à partir de 2025.

3. Description de la demande.

Régularisations et transformations d'un immeuble de type BAS de gabarit : -1, R + 3, de 3 logements et 1 commerce
Modification n°1 du PU.

Les modifications du PU initial sont les suivantes:

- L'atelier est transformé en commerce (type non précisé)
- La construction dans le commerce d'un escalier entre sous-sol et rez-de-chaussée
- Le réaménagement des 4 logements en 3 logements afin que chaque logement possède un accès à la façade avant.
- La modification de baie(s)
- La création d'une terrasse couverte au +1
- La construction d'une lucarne au +3
- De multiples changements de l'aménagement de l'immeuble
- La création au sous-sol de caves privatives pour les logements, d'un local vélos-poussettes
- La création d'un parking pour 3 véhicules au sous-sol avec construction d'une rampe d'accès depuis la voie publique.
- Le remplacement et la modification des menuiseries extérieures
- Le placement d'une enseigne
- La suppression de la végétalisation d'une toiture plate
- La suppression du monte-charge

Pour rappel, le PU initial portait sur:

- le réaménagement des zones de circulation communes: nouvel escalier et modification de l'escalier existant
- le réaménagement des 4 logements et du sous-sol, y compris des transformations structurelles.
- des modifications de façade et de menuiseries extérieures
- l'aménagement de terrasses

-la végétalisation de toiture

L'immeuble se composera comme suit :

-Sous-sol : 3 caves privatives, local compteurs (gaz + électricité), cave du commerce, nouvel escalier pour le commerce, local technique, local vélos-poussettes, parking pour 3 voitures.

-Rez-de-chaussée :

-Accès au parking du sous-sol par une rampe à gauche du bâtiment

-Commerce avec bureau, sanitaires, local technique, escalier intérieur.

-Accès aux étages supérieurs par une entrée particulière à droite du bâtiment

-1er étage :

logement #1 (simplex de type traversant) , terrasse

-2ème étage:

logement #3 donnant en façade avant (simplex)

logement #2 donnant en façade arrière (duplex avec accès à la façade avant au 3ème étage), terrasse

-3ème étage:

logement #2 (duplex avec accès à une terrasse en façade avant (zone d'attente))

4. Mesures de prévention prévues ou déjà prises.**Evacuations:**

- Logements traversants disposant d'une baie en façade avant permettant l'évacuation par les auto-échelles du SIAMU en cas d'impraticabilité de la cage d'escalier.

Compartmentage:

- Portes coupe-feu RF30 > EI₁ 30 à prévoir
 - Entrée des appartements

Equipements:

- Éclairage de sécurité
- Signalisation et pictogrammes
- Détection incendie ponctuelle
- Extincteurs dans la cage d'escalier + sous-sol commun

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.

Suite à l'examen des plans modifiés soumis à son attention, le Service d'Incendie formule les remarques suivantes au sujet du projet :

EN CE QUI CONCERNE L'IMMEUBLE DANS SON ENTIERETE:

1. Les dispositions de sécurité reprises aux plans et décrites au point 4. doivent être respectées.
2. Aucune porte située sur une voie d'évacuation (porte d'entrée des parties communes comprise) ne peut comporter de verrouillage entravant une sortie rapide. En cas de besoin de sécurité intrusion, nous vous recommandons un dispositif de verrouillage au moyen d'un cylindre à bouton intérieur pour permettre une évacuation aisée.
3. Le bâtiment étant bas de plusieurs niveaux, les éléments structurels doivent présenter une résistance R 60. La structure du toit doit présenter une résistance au feu R 30.
4. La stabilité de l'escalier et des paliers de la cage d'escalier commune doit être R 30. Ces derniers doivent être conçus de la même manière qu'une dalle en béton R 30. S'ils sont construits en bois, ils peuvent être acceptés à

condition que leur face inférieure soit pourvue d'un élément de construction présentant une résistance au feu EI 30.

5. Les appartements doivent être séparés entre eux et du reste de l'immeuble par des parois (planchers et plafonds compris) présentant EI 60 dont chaque porte dans ces parois est coupe-feu de type EI₁ 30.
6. Les locaux suivants doivent être séparés du reste du bâtiment par des parois (planchers et plafonds compris) EI 60 dont chaque baie de communication est fermée par une porte coupe-feu de classe EI₁ 30 avec fermeture automatique :
 - local technique du sous-sol;
 - local compteurs;
 - caves privatives;
7. Les parois de la cage d'escalier desservant tous les niveaux de l'immeuble doivent présenter min (R)EI 60, y compris les parois du chemin d'évacuation au niveau d'évacuation. Toutes les baies de communication dans ces parois doivent être fermées par des portes EI₁ 30 avec fermeture automatique. (cette fermeture automatique n'étant pas exigée pour les portes d'accès aux appartements des étages, elle est toutefois recommandée).
8. Le lanterneau au rez-de-chaussée doit être conforme au point 1.2 de l'annexe 3/1 de l'Arrêté Royal du 20 mai 2022 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments doivent satisfaire.
→ Au vu de sa proximité du compartiment voisin, ce lanterneau doit être coupe-feu de type E(I) 60.
9. Une baie de ventilation débouchant à l'air libre, d'une section de 1 m² minimum, doit être prévue au sommet de la cage d'escalier. Cette baie est normalement fermée ; la commande de son dispositif d'ouverture et de fermeture (mécanique ou via un interrupteur prioritaire) est placée bien visible au niveau d'évacuation. Il y a lieu de se référer pour la réalisation de cette baie de ventilation à la NBN S 21 208-3.
À défaut de cette baie de ventilation, il y a lieu d'installer une installation de détection incendie type 'surveillance des voies d'évacuation' (conforme à la NBN S21-100-1&2) dans les parties communes, **y compris dans le parking.**
10. L'installation des chaudières individuelles au gaz de moins de 30 kW doit se conformer aux prescriptions de la norme NBN D51-003 : "Installations alimentées en gaz plus léger que l'air, distribué par canalisations". Pour les chaudières ayant une puissance calorifique nominale comprise entre 30 kW et 70 kW, il convient de se référer aux documents techniques NBN/DTD B 61-001:2021. Si la puissance est supérieure à 70 kW, la référence est la norme NBN/DTD B 61-002:2021. Les installations de chauffage au gaz doivent faire l'objet d'une vérification régulière, conformément aux lois et règlements en vigueur, par un installateur qualifié ou un organisme spécialisé. Les installations de chauffage au gaz doivent faire l'objet d'une vérification annuelle par un installateur qualifié ou un organisme spécialisé.
11. Les parois des gaines techniques doivent présenter EI 60 et leurs trappes ou portillons d'accès de classe EI₁ 30 (ou l'une des solutions présentées dans le point 5.1.5 des annexes 2/1, 3/1 ou 4/1 de l'AR des Normes de Base).
12. Le local contenant le/s compteur/s gaz doit être ventilé en permanence, directement vers l'extérieur, en partie haute, avec un orifice de min 200 cm² situé à maximum 10 cm du plus haut plafond.
Dans le cas où la somme des débits de gaz des compteurs dépasse 40 m³/h, le local doit être ventilé en partie haute et basse ; et compartimenté par des parois présentant minimum REI 60 dont la baie est fermée par une porte coupe-feu de classe EI₁ 30 avec fermeture automatique. (Pour le reste, voir les prescriptions techniques et de construction pour les locaux à compteurs de sibelga Référence : SIB18 CCLB 110).
L'accès au local doit être garanti en tout temps pour tous les occupants de l'immeuble et pour les services de secours.
13. L'aménagement des **balcons, coursives, terrasses et toitures** doit respecter les exigences en matière de réaction au feu du matériau de couverture reprises aux points 8.1 et 8.3 de l'annexe 5/1 de l'A.R. du 20/05/2022 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion (B_{roof} (t₁)).
14. L'éclairage de sécurité prévu doit répondre 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.

15. Les installations électriques, éclairage de sécurité compris, doivent être vérifiées par un organisme agréé par le Service Public Fédéral Économie, PME, Classes moyennes et Énergie. Une suite favorable doit être réservée aux remarques formulées.

Pour le commerce, un contrôle annuel des installations électriques est de rigueur.

16. Conformément à l'arrêté du 15 avril 2004 (MB du 05/05/2004) du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location, chaque pièce traversée entre la ou les chambre(s) à coucher et la porte donnant à l'extérieur du logement doit être équipée d'un détecteur autonome de fumées (de type optique – alimenté par une batterie d'une durée de vie de cinq ans ou par alimentation électrique) certifié BOSEC (Belgian Organisation for Security Certification) ou un organisme européen agréé.

Afin d'anticiper le nouvel arrêté Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale qui entrera en vigueur en 2025 et qui imposera également ces dispositions à tous les logements et pas seulement ceux-mis en location, le Service d'Incendie recommande de suivre ces prescriptions dans tous les logements. Pour plus d'informations, veuillez consulter notre site internet : <https://pompiers.brussels/fr/envie-d-apprendre/mourir-c-est-dommage/detecteurs>. Pour le **duplex**, le Service d'Incendie recommande de prévoir au moins un détecteur de fumées par niveau et de les interconnecter.

17. La largeur utile des chemins d'évacuation, des sorties et de leurs portes d'accès, de sortie ou de passage doit être de 0,80 m au moins pour les chemins d'évacuation, les sorties et les portes. **(à vérifier, en particulier concernant l'entrée du commerce)**
18. Les installations techniques et de sécurité (électrique, chauffage, éclairage de sécurité, ascenseurs, détection incendie ou autre) ainsi que les moyens d'extinction doivent être maintenus en bon état de fonctionnement par un contrôle et un entretien réguliers conformément aux lois et règlements en vigueur.

EN CE QUI CONCERNE LE COMMERCE:

19. Tenant compte de la situation projetée du commerce, le nombre maximal de personnes pouvant s'y trouver simultanément est fixé à 80 (sachant que la largeur de passage de l'entrée du commerce doit mesurer minimum 80 cm).
20. En cas d'aménagement ou transformation du commerce, il y a lieu de nous demander un avis de prévention préalable.
21. Les parois, planchers et plafonds, y compris, qui séparent le commerce et ses locaux accessoires du reste du bâtiment doivent présenter minimum REI 60.
22. Chaque porte entre le commerce et les parties communes du bâtiment, doit être coupe-feu de type EI₁ 30 à fermeture automatique.
23. Il y a lieu d'installer dans chaque niveau du commerce un système d'alerte et d'alarme pour répondre aux prescriptions reprises à la section 3 (Mesures de prévention spécifiques) de l'A.R. du 2014/03/28 relatif à la prévention de l'incendie sur les lieux de travail.
24. La décoration du commerce doit présenter au moins les caractéristiques suivantes selon les définitions reprises dans l'annexe 1 de l'Arrêté Royal du 12 juillet 2012 – Normes de Base modifiées :
- les revêtements de sol : classe C_{FI}-s2
 - les revêtements des parois verticales : classe C-s2,d2
 - les plafonds et faux-plafonds : classe C-s2, d0
- La décoration occasionnelle ne peut pas augmenter les risques d'incendie et doit répondre aux mêmes critères que la décoration permanente.
25. Un éclairage de sécurité comprenant suffisamment de points lumineux doit être installé dans l'établissement. Le niveau d'éclairement qu'il fournit doit permettre une évacuation aisée des locaux; il doit fonctionner automatiquement dès que l'éclairage normal fait défaut et pendant au moins une heure. Dès que l'alimentation électrique normale est défaillante, il s'active automatiquement et dans un délai d'une minute. Son autonomie est d'au moins 1 heure. L'éclairage de sécurité sera 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 : Eclairage de secours , de sécurité, de remplacement

26. Les sorties et issues de secours doivent être indiquées par des pictogrammes réglementaires (Code du Bien-Être au Travail – dispositions relatives à la signalisation de sécurité et de santé au travail du titre 6-Livre III) ; ces pictogrammes doivent être visibles de n'importe quel endroit de l'établissement et éclairés par l'éclairage normal et par l'éclairage de sécurité.

Pour rappel, dans les heures d'ouverture de l'établissement, aucune porte de secours ne peut être verrouillée à clef (cylindre à bouton autorisé) afin de ne pas ralentir la fuite en dehors de l'immeuble.

27. Il y a lieu de placer au minimum deux extincteurs portatifs à eau + additif (mousse) de 6 litres de type AB dans l'établissement à un endroit de passage stratégique, accessible à tous les usagers.

Chaque extincteur doit être bien visible, accroché au mur et maintenu en bon état de fonctionnement par un contrôle et un entretien annuels.

EN CE QUI CONCERNE LE PARKING SOUS-TERRAIN:

28. les éléments structuraux du parking doivent présenter R 120 et les planchers des niveaux de parking et des rampes doivent présenter R 120.

29. Une porte piétonne doit être intégrée dans la porte de garage donnant à front de rue. Elle doit pouvoir s'ouvrir de l'intérieur par tout utilisateur du parking, même en cas de coupure électrique. Elle doit mesurer minimum 80 cm de large et 200 cm de haut (dimensions de passage).

30. Dans le parking, il y a lieu d'ajouter 1 extincteur portatif à eau + additif (mousse) de 6 litres de type AB (ou à 6 kg de poudre type ABC)

31. Le local vélo-poussettes et le local technique donnant dans le parking doivent être compartimentés du parking voitures par des parois présentant EI 60 et des baies d'accès fermées par des portes EI₁ 30 sollicitées à la fermeture.

32. En ce qui concerne l'installation éventuelle de bornes de recharge de véhicules électriques, nous vous recommandons de prendre des mesures en suivant le chapitre 3 de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 septembre 2022 déterminant les ratios de points de recharge pour les parkings, ainsi que certaines conditions de sécurité supplémentaires y applicables.

7. Remarques.

- Pour tous les points non abordés dans le présent rapport, il y a lieu de se référer aux normes et réglementations qui s'appliquent à ce type d'immeuble, reprises en début de rapport.
- Les éléments notés R, E, I, ou EI dans le présent rapport doivent être conformes à la NBN EN 13501, ou aux dispositions reprises à l'article 1 de l'arrêté royal du 13 juin 2007 - Normes de Base, ou correspondre aux mesures transitoires énoncées dans la modification de cet arrêté royal datant du 20 mai 2022.
Les conduites de fluides, de solides, d'électricité ou d'ondes électromagnétiques ainsi que les éléments encastrés (type spots lumineux, ...) traversant des éléments de construction ne peuvent pas altérer le degré de résistance au feu exigé de ces éléments de construction.
Il y a lieu de suivre également les dispositions du §1 de l'annexe 7 de l'AR normes de base. Des précisions figurent dans la fiche d'information NIT 254 'Obturation des traversées des parois résistant au feu' du CSTC > Buildwise.
- Tous les garde-corps du bâtiment doivent répondre à la norme NBN B03-004 "garde-corps des bâtiments".

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

L'Officier-Chef de Service

L'Assistante de prévention

Colonel T. du Bus de Warnaffe

F. Martin

Ce rapport est envoyé à

Commune/Instance	Bourgmestre Auderghem / Burgemeester Oudergem
Maître d'Ouvrage / exploitant / organisateur	Rochimco Srl
Demandeur	Com: Auderghem
Facturation	Rochimco Srl
Architecte	Maisin Architects sprl