

N/REF :
CPURB/2021/0654

OBJET:
information de la décision - [redacted] représentée par [redacted]
- Modification du permis PURB/2016/1237
autorisé le 06 Juin 2017 et ayant pour objet la "Transformation d'une ancienne usine
en une salle de banquet au sous-sol, une brasserie au rez-de-chaussée, des bureaux
au 1er étage et deux appartements au 2ème" en vue créer 6 appartements duplex au
1er étage avec création de balcons et modification des façades.

Monsieur l'Architecte,

Par la présente, nous vous prions de trouver, ci-annexé, un exemplaire de la décision du
Collège que nous adressons à [redacted] représentée par [redacted] et
relatif à l'objet repris sous rubrique.

Entre-temps, nous vous prions d'agréer, Monsieur l'Architecte, l'expression de nos
salutations distinguées.

Le Directeur général,
Par délégation

Frédéric FRAITURE,
Inspecteur général

Par le Collège,



Pour le Bourgmestre,
Par délégation, en vertu de
l'art. L.1132-4 du C.D.L.D.

Laurence LECLERCQ
8ème Echevine

CONTACT
Chiaravalle Ornella
Technicien
Au service de l'Urbanisme

Place Jules Destrée 1
6060 GILLY
T. contact à prendre via la boîte mail
permisurbanisme@charleroi.be
F. 071 86 39 63 (fax service
urbanisme)

Annexe

Décision Collège



CHARLEROI
URBANISME



Wallonie

ANNEXE 12

Nos références : CPURB/2021/0654

OCTROI CONDITIONNEL DU PERMIS D'URBANISME PAR LE COLLEGE COMMUNAL

Le Collège Communal de Charleroi,

Vu le Code du Développement Territorial (CoDT), ci-après, le Code ;

Vu l'article L1123-23, 1° du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

Vu le livre 1^{er} du Code de l'Environnement ;

Vu le règlement général de Police, arrêté par le Conseil communal le 02.09.2019 ;

Vu le règlement communal du 26 avril 2010 sur la préservation des arbres lors de chantiers publics ou privés ;

Vu le règlement communal du 21 février 2011 sur la conservation de la nature relatif à l'abattage et à la protection des arbres et des haies ;

Vu le règlement communal du 21 février 2011 sur la conservation de la nature relatif à la protection, la plantation et le remplacement de haies à Charleroi ;

Vu le décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments ;

Vu le règlement communal relatif aux terrasses du secteur HORECA et aux enseignes voté par le Conseil communal en date du 25 avril 2016 ;

Vu le décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols du 1 mars 2018 ;

Vu le Code wallon du Patrimoine ;

Vu l'accusé de réception de la demande envoyé le 25/11/2021 ;

Vu le procès-verbal de fin d'enquête publique ;



Vu l'avis favorable conditionnel du Collège communal, rendu en date du 08/02/2022 ;

Considérant que [redacted] représentée par [redacted] a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis Rue du Chemin Vert 129 à 6042 Lodelinsart ; cadastré 4^{ème} division section B parcelle 345 X 4, et ayant pour objet : Modification du permis PURB/2016/1237 autorisé le 06 Juin 2017 et ayant pour objet la "Transformation d'une ancienne usine en une salle de banquet au sous-sol, une brasserie au rez-de-chaussée, des bureaux au 1^{er} étage et deux appartements au 2^{ème}" en vue créer 6 appartements duplex au 1^{er} étage avec création de balcons et modification des façades ;

Considérant que la demande complète fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception envoyé en date du 25/11/2021 ;

Considérant que le délai de décision imparti au Collège pour statuer sur la présente demande a été prorogée de 30 jours ; que cette décision a été prise par le Collège en sa séance du 08/02/2022 ;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement et ne comprend pas une étude d'incidences sur l'environnement ;

Considérant qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement pour les motifs suivants :

- La notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement examine de manière concrète et précise les incidences probables du projet sur l'environnement ;
- Tenant compte de son contenu, des plans et autres documents constitutifs du dossier et eu égard à l'article D.68, § 1^{er} du Code wallon sur l'environnement, il y lieu de considérer que le projet ne présente pas de paramètres susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;
- Le bien visé par la demande n'est pas repris dans un périmètre de protection environnementale et n'est pas situé à proximité d'une zone sensible du point de vue environnemental ;
- Le bien étant situé en zone d'assainissement collectif, les rejets des eaux n'ont pas d'incidences sur le sol ni sur la faune et la flore locales ;
- La destination finale du bien et l'usage normal qui peut en être fait ne constituent pas une source significative de nuisances sonores dans la zone urbanisable telle que définie par le plan de secteur ;
- Les considérations de fait et de droit développées ci-dessous montrent que par sa nature, ses dimensions et son implantation, l'objet de la demande n'a pas d'impact environnemental significatif ;

Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Sambre qui reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif ;

Considérant que le bien est soumis à l'application :

- Du plan de secteur de Charleroi ;
- Du guide régional d'Urbanisme ;
- Du guide communal d'urbanisme relatif au placement extérieur d'antennes hertziennes paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et de télévision ;

Considérant que la demande déroge au guide régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande est soumise conformément aux articles D.IV.26, §2 , D.IV.40 et R.IV.40 du CoDT à une enquête publique pour les motifs suivants :

Le projet déroge aux normes du guide régional concernant le Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite :

- Absence d'une aire de rotation de 1,50m hors débatement de porte sur le palier de repos de la rampe d'accès réalisée en façade à rue ainsi que devant l'espace sanitaires pour PMR de la salle de banquet du sous-sol.

Considérant que l'enquête a été affichée du 30/11/2021 au 20/12/2021 et s'est déroulée du 06/12/2021 au 20/12/2021, conformément aux articles D.VIII.7 et suivants du CoDT;

Considérant qu'une réclamation a été introduite ; qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée ;

Considérant que le service ou commission visé ci-après a été consulté :

- Vu que l'avis Zone de secours Hainaut-Est a été sollicité en date du 25/11/2021, transmis en date du 17/01/2022, et qu'il est favorable conditionnel ;

Considérant que le Collège communal a rendu en date du 08/02/2022 un avis FAVORABLE CONDITIONNEL sur la demande de permis, libellé comme suit :

«

Considérant que le dossier de demande comprend une annexe « 4 Demande de permis d'urbanisme avec le concours d'un architecte » ;

*Considérant que l'objet de la demande tel qu'il ressort de l'analyse des documents présents dans le dossier de demande de permis d'urbanisme via la : « **Modification du permis PURB/2016/1237 autorisé le 06 Juin 2017 et ayant pour objet la "Transformation d'une ancienne usine en une salle de banquet au sous-sol, une brasserie au rez-de-chaussée, des bureaux au 1er étage et deux appartements au 2ème" en vue créer 6 appartements duplex au 1er étage avec création de balcons et modification des façades** » ;*

Considérant que le bien est situé en Habitat (100%) au Plan de Secteur de Charleroi adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Considérant que le Code définit la zone comme suit : « la zone d'habitat est principalement destinée à la résidence. Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage. Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics » ;

Considérant que la demande ne déroge pas au prescrit du plan de secteur ;

Considérant que le bien n'est repris dans la banque des données de l'état des sols ni en zone bleu lavande (informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (Art. 12 §4 du décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols du 1 mars 2018)) ni en zone pêche (des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art. 12 §2 et 3 du décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols du 1 mars 2018)) ;

Considérant que le bien n'est pas concerné par un schéma d'orientation local ni par un permis d'urbanisation ;

Considérant que le Guide Régional d'Urbanisme s'applique à la présente demande et que le projet déroge au Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite ;

Considérant que la procédure applicable à la demande est la suivante :

- décision du collège communal sur avis préalable conforme du fonctionnaire délégué au motif que les actes et travaux dérogent aux normes du GRU ;

Considérant qu'en application de l'article R. IV. 35-1 du Code, la demande a fait l'objet de la consultation obligatoire ci-après :

- La Zone de Secours Hainaut-Est, sollicitée en date du 25 Novembre 2021, a transmis son avis favorable conditionnel daté du 28 Décembre 2021 par courriel du 17 Janvier 2022 ;

Considérant que les dispositions générales du Code du Développement territorial précisent en son article D. I. 1. § 1er que le territoire de la Wallonie est un patrimoine commun de ses habitants ; que l'objectif du Code est d'assurer un développement durable et attractif du territoire ; que ce développement rencontre ou anticipe de façon équilibrée les besoins sociaux, économiques, démographiques, énergétiques, patrimoniaux, environnementaux et de mobilité de la collectivité, en tenant compte, sans discrimination, des dynamiques et des spécificités territoriales, ainsi que de la cohésion sociale ;

Considérant dès lors qu'il convient d'examiner la demande de permis d'urbanisme au regard de cet article 1er constituant la philosophie qui sous-tend le Code ;

Considérant que l'immeuble visé par la demande est implanté à l'angle de la Rue du Chemin Vert et la Ruelle Martin à Lodelinsart ; que l'implantation du bâtiment restera inchangée ;

Considérant que l'immeuble est de gabarit rez-de-chaussée + 2 étages dont un engagé sous combles ; que l'immeuble comporte un niveau de sous-sol semi-enterré ; que le projet ne prévoit pas de modifier le gabarit de la construction ;

Considérant que le bien, a fait l'objet, d'un permis référencé PURB/2016/1237 « Transformation d'une ancienne usine en une salle de banquet, une brasserie, des bureaux et deux appartements », octroyé sous conditions par le Collège communal en date du 06 Juin 2017 ;

Considérant que les travaux intérieurs autorisés dans le permis précédent visaient les réalisations suivantes :

- Sous-sol : Une salle de banquet de 660m² ;
- Rez-de-chaussée : Une brasserie de 608m² ;
- Etage 1 : Un espace bureaux de 660m² ;
- Mezzanine de l'étage 1 : Un showroom (bureaux) de 166,5m² ;
- Etage 2 (côté façade avant) : Un appartement n°1 de deux chambre de 106,5m² ;
- Etage 2 (côté façade arrière) : Un appartement n°2 de deux chambres de 139m² ;

Considérant que le reportage photographique joint au dossier démontre que les travaux de rénovation extérieure de l'enveloppe de la bâtisse ont été réalisés ;

Considérant qu'en ce qui concerne les aménagements intérieurs, ces derniers n'ont pas encore réalisés ; que cependant, le permis délivré le 06 Juin 2017 est à l'heure actuelle, toujours valable en application de l'article D.IV.18 du Code ;

Considérant que selon les plans de la situation projetée, l'aménagement de la salle de fête au sous-sol et la brasserie au rez-de-chaussée semblent être maintenus ;

Considérant que la présente demande concerne uniquement la modification de l'agencement projeté pour le 1er étage et le 2ème étage (combles) en six appartements duplex en lieu et place des bureaux et des deux appartements projetés ;

Considérant que les logements présenteront les superficies brutes et la composition suivante :

- Un appartement duplex quatre chambres de 165m² bruts : un séjour ouvert sur cuisine avec coin bureau de 72m² nets, une buanderie/cellier de 3m² nets, un wc séparé et un coin vestiaire ; et sous combles : un hall de nuit desservant quatre chambres de 10m² nets, 10m² nets, 9m² nets et 7m² nets, un wc séparé et deux salles de bains de 1m² nets et 2m² nets calculés sous une hauteur de 2,10m ;
- Un appartement duplex trois chambres de 110m² bruts : un séjour ouvert sur cuisine de 48m² nets, une buanderie/cellier de 3m² nets, un wc séparé et un coin vestiaire ; et sous les combles : un hall de nuit desservant trois chambres de 6m² nets, 8m² nets et 10m² nets, un wc séparé et une salle de bains avec coin douche de 4m² nets ;
- Trois appartements duplex trois chambres de 116m² bruts : un séjour ouvert sur cuisine de 54m² nets, une buanderie/cellier de 4m² nets, un wc séparé et un coin vestiaire ; et sous les combles un hall de nuit desservant trois chambres de 9m² nets, 8m² nets et 5m² nets, un wc séparé une salle de bains avec coin douche de 4m² nets, calculés sous une hauteur de 2,10m ;
- Un appartement duplex trois chambres de 121m² bruts : un séjour ouvert sur cuisine de 51m² nets, une buanderie/cellier de 4m² nets, un wc séparé et un coin vestiaire ; et sous les combles un hall de nuit desservant trois chambres de 9m² nets, 8m² nets et 5m² nets, un wc séparé une salle de bains avec coin douche de 4m² nets, calculés sous une hauteur de 2,10m

Considérant que des logements disposeront tous d'un local poubelle privatif variant de 2m² nets à 3m² nets ; que chaque local poubelle sera intégré à l'intérieur des logements mais dont l'accès se fera uniquement depuis les accès communs, à côté de chaque porte d'entrée ;

Considérant que l'appartement duplex quatre chambres bénéficiera d'un balcon extérieur de 10m² nets, situé en façade avant tandis que les cinq autres appartements duplex disposeront d'un balcon extérieur d'une surface variant de 4m² nets à 10m² nets, situés en façade latérale gauche ;

Considérant que la volumétrie sous combles étant assez restreinte, aucun logement ne disposera d'une chambre principale de 12m² nets minimum sous 2,10m et de chambres secondaires de 8m² nets minimum sous 2,10m ; que puisqu'il s'agit de logements 4 ou 3 chambres, il est tout à fait possible de fusionner certaines chambres en vue d'en améliorer le confort de la manière suivante :

- Appartement duplex quatre chambres : la chambre 1 et 2 ne formeront qu'une chambre, la chambre 3 de 10m² nets sera maintenue et la chambre 4 sera à usage de bureau ;
- Appartements duplex trois chambres : la chambre 1 et 2 ne formeront qu'une chambre, la chambre 3 de 8m² nets sera maintenue ;

Considérant que la demande déroge au prescrit normatif du Guide régional d'urbanisme (GRU) et que dès lors, une enquête publique s'est déroulée conformément aux dispositions de l'article D. VIII. 7 du Code, du 06 Décembre 2021 au 20 Décembre 2021 ; que cette mesure de publicité a suscité la remarque d'un riverain :

« Les ouvertures donnant directement sur le jardin, la maison et en particulier la chambre sont en contradiction avec les règles urbanistiques.

Nous requérons une adaptation du projet et nous proposons :

- Que les fenêtres restent fermées et ne puissent être ouvertes.
- Que toutes les ouvertures donnant sur l'habitation et le jardin soient rendues opaques.
- Interdiction de faire un balcon ; la grande fenêtre donnant directement sur le jardin et est à hauteur d'une chambre à coucher. »

Considérant qu'en effet, la façade latérale droite du bâtiment est établie en limite de propriété et est donc orientée vers le jardin de l'habitation voisine ; que les plans de la situation existante révèlent pour cette même façade, la présence de 4 ouvertures réalisées au niveau sous-sol et dont la hauteur d'allège est située à 2,57m du niveau jardin de l'habitation voisine ; que le second étage est quant à lui muni de trois ouvertures ; que selon les plans de la situation projetée, la fenêtre centrale située au 2ème étage sera modifiée en une vaste baie de 4,65m de large sur 2,90m de hauteur et quelle comprendra en son centre, deux portes semblant être ouvrantes ; que le riverain a fourni une photographie permettant de constater que l'ensemble des châssis existants a été remplacé, sans modification des dimensions et que la nouvelle ouverture a déjà été réalisée ;

Considérant que cette vaste ouverture sera située au niveau du couloir commun desservant les logements ; que bien qu'il s'agisse donc d'une ouverture donnant sur un espace de passage, il est tout de même primordial que cette ouverture soit munie d'un vitrage sablé ou du moins que le vitrage soit muni d'un film opalin ; que cette ouverture doit être fixe ;

Considérant que selon la situation projetée, les ouvertures existantes seront munies d'un vitrage translucide ; que concernant les fenêtres du sous-sol, ces dernières sont situées à environ 2,57m de hauteur et qu'elles ne permettront donc nullement une vue vers la propriété voisine ; que cependant, bien que les plans précisent notamment que la vaste baie du 2ème étage sera munie d'un vitrage translucide, la photographie fournie par le riverain permet d'observer que cette ouverture n'est nullement translucide ; que le demandeur devra donc placer un film opalin sur cette ouverture ;

Considérant pour rappel, que la précédente demande de permis ayant fait l'objet d'un octroi conditionnait les éléments suivants :

- Les boîtes aux lettres seront soit intégrées à la façade, soit identiques afin de rendre l'ensemble harmonieux.
- La pente PMR donnant accès au bâtiment depuis le parking se conformera à l'article 415/1 du CWATUP.
- Les boutons d'appel, de commande et les signaux sonores de l'ascenseur seront conformes aux prescrits de l'article 415/5 du CWATUP.
- Trois sanitaires PMR conformes à l'article 415/10 seront aménagés dans l'immeuble, (un au sous-sol, un au rez-de-chaussée et un au premier étage).
- Le demandeur se mettra en contact avec la zone de Secours Hainaut-Est afin de connaître leurs impositions en matière de sécurité incendie.
- Le demandeur se mettra en contact avec le Service permis d'Environnement afin d'introduire une déclaration environnementale.
- La Ruelle Dourlet restera libre de toute occupation tant que le rachat de celle-ci n'est pas effectif.

Considérant qu'en ce qui concerne les boîtes aux lettres, ces dernières ne sont pas représentées sur les plans ;

Considérant que les plans précisent que le bâtiment sera mis en relation avec un parking situé sur la parcellaire voisin gauche via la réalisation d'une passerelle en bois au niveau du rez-de-chaussée de l'immeuble ; que cette passerelle surplombera la Ruelle Dourlet et sera située à 4,61m du niveau du sol (Ruelle Dourlet) ; que celle-ci sera sécurisée à l'aide de garde-corps métalliques d'environ 1m10 de hauteur ; qu'actuellement, le parking appartient à la Ville de Charleroi et qu'à cet égard, la présente demande précise que le demandeur a un préaccord pour l'achat d'une partie de la parcelle comprenant le parking ; qu'à l'heure actuelle l'achat n'a pas encore été conclu ;

Considérant que la coupe jointe au dossier, permet de constater que l'accès du parking vers la passerelle est relativement plane et ne semble pas porter préjudice à un accès PMR aisé vers la passerelle desservant le bâtiment ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'article 415/5 du GRU, l'imposition du respect de cet article doit être maintenue ;

Considérant que pour les trois sanitaires PMR imposés dans la précédente demande, seul le niveau sous-sol destiné à la salle de fête comportera les espaces sanitaires ; que la brasserie ne comprendra aucun sanitaire, mais que l'accès vers le sous-sol se fera soit via un escalier soit par le biais d'un ascenseur ;

Considérant que dans la précédente demande, l'avis du service du permis d'environnement avait été sollicité ; que l'avis rendu par ce même service garde sa pertinence, la présente demande portant sur une modification de l'affectation du 1er et 2ème étage (combles) à des logements duplex en lieu et place de bureaux initialement projeté, tout en maintenant le projet d'une salle de fête au sous-sol et une brasserie au rez-de-chaussée ;

Considérant en outre que dans l'avis rendu par le service du permis d'environnement, il avait été précisé que suite à une demande de renseignements complémentaires, la capacité d'accueil de la salle de fête serait de 100 personnes et que la brasserie serait susceptible d'accueillir au maximum 100 personnes également ;

Considérant qu'au vu de la capacité d'accueil précitée, il est clair que la proposition d'un seul espace sanitaires (hommes, femmes et PMR compris) mis à disposition pour la salle de fêtes et la brasserie n'est pas suffisant ; que l'imposition de la réalisation d'un espace sanitaire (PMR compris) supplémentaire au rez-de-chaussée à usage de la brasserie paraît évidente ;

Considérant que selon les éléments du dossier, l'aménagement de la salle de fête et de la brasserie n'ont pas encore été réalisés ; qu'il y a lieu de rappeler que le demandeur devra introduire une demande de déclaration environnementale au Service permis d'Environnement, et ce, comme le conditionnait le précédent permis ;

Considérant que la zone de secours Hainaut-Est, sollicitée en date du 25 Novembre 2021, a transmis son avis favorable conditionnel daté du 28 Décembre 2021 par courriel du 17 Janvier 2022 ; que le demandeur devra respecter ses impositions ;

Considérant que le projet déroge au Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite concernant le point suivant :

- Absence d'une aire de rotation de 1,50m hors débatement de porte sur le palier de repos de la rampe d'accès réalisée en façade à rue ainsi que devant l'espace sanitaires pour PMR de la salle de banquet du sous-sol.

Considérant que le bâtiment est situé le long du domaine public et que ce dernier est muni d'un trottoir qui, selon les plans dispose d'une largeur de 1,80m ; qu'une rampe d'accès PMR sera réalisée le long de la façade à rue mais que la configuration des lieux ne permet pas la possibilité de l'aménagement d'une aire de rotation de 1,50m hors débatement de porte et qu'une imposition du respect de cette disposition impliquerait des modifications du domaine public ;

Considérant que concernant l'absence d'une aire de rotation de 1,50m hors débatement de porte devant la cabine sanitaires PMR, puisqu'il s'agit de nouveaux aménagements intérieurs, il est tout à fait possible de respecter cette disposition en revoyant la gestion des espaces et un meilleur agencement ;

Considérant que selon l'article D.IV.12 du Code, un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut-être octroyé en dérogation aux normes d'un guide régional d'urbanisme ;

Considérant que l'article D. IV 13 définit les conditions selon lesquelles un permis peut dans ce cas être octroyé, à savoir que les dérogations :

- 1° sont justifiées compte tenu des spécificités du projet au regard du lieu précis où celui-ci est envisagé ;
- 2° ne compromettent pas la mise en œuvre cohérente du plan de secteur ou des normes du guide régional d'urbanisme dans le reste de son champ d'application ;
- 3° concernent un projet qui contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ;

Considérant qu'en l'occurrence les conditions sont rencontrées en ce que :

- La réalisation d'une aire de rotation de 1,50m hors débatement de porte sur le palier de repos jouxtant l'entrée principale du bâtiment, situé à l'extrémité de la rampe d'accès n'est pas réalisable au regard des équipements de voirie existants ne permettant pas cet aménagement sans impliquer des modifications de voirie venant alourdir et compliquer la procédure ;
- L'aménagement intérieur des espaces communs accessibles au public seront prévus en vue de faciliter les accès PMR, excepté pour l'espace sanitaire PMR du rez-de-chaussée qui ne disposera pas d'une aire de rotation de 1,50m hors débatement de porte; que cependant, l'agencement intérieur peut être revu afin de respecter ce critère ;
- Le projet vise à réhabiliter un vaste bâtiment actuellement inoccupé en rénovant ce dernier afin d'en améliorer l'esthétique, mais également en prévoyant son affectation à une mixité de fonction, qui moyennant le respect des normes acoustiques en vigueur ainsi que les exigences de sécurité incendie, peut tout à fait correspondre à la destination de la zone ;

Considérant enfin que les logements proposés comprendront des surfaces brutes correctes ainsi que des pièces de vies correctement articulées et spacieuses ; qu'en outre, les chambres proposées sont exiguës par un manque de surface adéquat sous une hauteur de 2,10m ; qu'à cet égard, il est impératif de réduire le nombre de chambres en proposant des logements deux chambres ;

Considérant qu'au regard des éléments précités, la conclusion est :
AVIS FAVORABLE CONDITIONNEL.

Conditions :

- L'appartement duplex 4 chambres projeté deviendra un appartement duplex 2 chambres, par la fusion de la chambre n°1 et n°2 et la transformation de la chambre n°4 en bureau ;
- L'appartement duplex 3 chambres projeté deviendra un appartement duplex 2 chambres, par la fusion de la chambre n°1 et n°2 ;
- L'accès à l'espace sanitaire PMR devra disposer d'une aire de rotation de 1,50m hors débatement de porte ;
- Un espace sanitaire supplémentaire (PMR compris) devra être prévu au rez-de-chaussée à usage de la brasserie ;
- Le demandeur se mettra en contact avec le service du permis d'environnement en vue d'introduire une déclaration environnementale ;
- Les boutons d'appel, de commande et les signaux sonores de l'ascenseur seront conformes à la réglementation PMR en vigueur ;
- Les boîtes aux lettres seront soit intégrées à la façade, soit identiques afin de rendre l'ensemble harmonieux.
- Les fenêtres situées en façade latérale droite et donnant sur la propriété voisine droite seront fixes et munies d'un vitrage ou d'un film opaque.



Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en vertu de l'article D.IV.17 du CoDT en date du 11/02/2022 ; que son avis est réputé favorable par défaut en vertu de l'article D.IV.39 du CoDT ;

Pour les motifs précités,



DECIDE :

Article 1^{er} : Le permis d'urbanisme sollicité par [redacted] représentée par [redacted] est **octroyé sous conditions**

Le titulaire du permis devra :

- respecter les conditions suivantes :
 - L'appartement duplex 4 chambres projeté deviendra un appartement duplex 2 chambres, par la fusion de la chambre n°1 et n°2 et la transformation de la chambre n°4 en bureau ;
 - L'appartement duplex 3 chambres projeté deviendra un appartement duplex 2 chambres, par la fusion de la chambre n°1 et n°2 ;
 - L'accès à l'espace sanitaire PMR devra disposer d'une aire de rotation de 1,50m hors débattement de porte ;
 - Un espace sanitaire supplémentaire (PMR compris) devra être prévu au rez-de-chaussée à usage de la brasserie ;
 - Le demandeur se mettra en contact avec le service du permis d'environnement en vue d'introduire une déclaration environnementale ;
 - Les boutons d'appel, de commande et les signaux sonores de l'ascenseur seront conformes à la réglementation PMR en vigueur ;
 - Les boîtes aux lettres seront soit intégrées à la façade, soit identiques afin de rendre l'ensemble harmonieux.
 - Les fenêtres situées en façade latérale droite et donnant sur la propriété voisine droite seront fixes et munies d'un vitrage ou d'un film opaque.

Article 2 : La titulaire du permis devra effectuer les travaux :
 - conformément aux plans joints à la demande dûment approuvés par le Collège communal ;
 - dans les règles de l'art et de la bonne construction ;
 - sous réserve de tous droits des tiers.

Article 3 : La titulaire du permis devra se conformer au CoDT dont extraits en annexe.

Article 4 : Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements.

Article 5 : Expédition de la présente décision est transmise au demandeur, à l'auteur de projet éventuel et au Fonctionnaire délégué.

Tel qu'adopté par le Collège Communal en date du **29 MARS 2022**

Par le Collège,

Le Directeur général,
Par délégation

Frédéric FRAITURE,
Inspecteur général



Pour le Bourgmestre,
Par délégation, en vertu de
l'art. L.1132-4 du C.D.L.D.

Laurence LECLERCQ
8ème Echevine

EXTRAITS DU CODE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

VOIES DE RECOURS

Art. D.IV.63

§1er. Le demandeur peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement par envoi à l'adresse du directeur général de la DGO4 dans les trente jours :

- 1° soit de la réception de la décision du collège communal visée à l'article D.IV.46 et D.IV.62;
- 2° soit de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée à l'article D.IV.47, §1er ou §2;
- 3° soit de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée à l'article D.IV.48;
- 4° soit, en l'absence d'envoi de la décision du fonctionnaire délégué dans les délais visés respectivement aux articles D.IV.48 ou D.IV.91, en application de l'article D.IV.48, à dater du jour suivant le terme du délai qui lui était imparti pour envoyer sa décision.

Le recours contient un formulaire dont le modèle est fixé par le Gouvernement, une copie des plans de la demande de permis ou de certificat d'urbanisme n°2 ou une copie de la demande de certificat d'urbanisme n°2 si elle ne contient pas de plan, et une copie de la décision dont recours si elle existe. (...).

Art. D.IV.64

Le collège communal, lorsqu'il n'est pas le demandeur, peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement dans les trente jours de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée aux articles D.IV.48 ou D.IV.91 prise en application de l'article D.IV.48 octroyant un permis ou un certificat d'urbanisme n°2. Le recours est envoyé simultanément au demandeur et au fonctionnaire délégué.

Art. D.IV.65

Le fonctionnaire délégué peut, dans les trente jours de sa réception, introduire un recours motivé auprès du Gouvernement contre le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 :

- 1° lorsque la décision du collège communal est divergente de l'avis émis par la commission communale dans le cadre d'une consultation obligatoire de celle-ci;
- 2° en l'absence de commission communale, lorsqu'à l'occasion de l'enquête publique organisée en application du Code, ont émis des observations individuelles et motivées relatives au projet durant ladite enquête et que ces observations ne sont pas rencontrées par la décision du collège soit :

a) vingt-cinq personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant moins de dix mille habitants;

b) cinquante personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de dix mille à vingt-cinq mille habitants;

c) cent personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de vingt-cinq mille à cinquante mille habitants;

d) deux cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de cinquante mille à cent mille habitants;

e) trois cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant plus de cent mille habitants.

Le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 reproduit le présent article.

Le recours est envoyé simultanément au collège communal et au demandeur. Une copie du recours est envoyée à l'auteur de projet.



EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME N°2

Art. D.IV.98

L'appréciation formulée par le collège communal, par le fonctionnaire délégué ou par le Gouvernement sur le principe et les conditions de la délivrance d'un permis qui serait demandé pour réaliser pareil projet reste valable pendant deux ans à compter de la délivrance du certificat d'urbanisme n° 2, pour les éléments de la demande de permis qui ont fait l'objet du certificat n° 2 et sous réserve de l'évaluation des incidences du projet sur l'environnement, des résultats des enquêtes, annonces de projet et autres consultations et du maintien des normes applicables au moment du certificat.

Toutefois, le Gouvernement lorsqu'il statue sur recours n'est pas lié par l'appréciation contenue dans le certificat d'urbanisme n° 2 dont il n'est pas l'auteur.

AFFICHAGE DU PERMIS

Art. D.IV.70

Un avis indiquant que le permis a été délivré ou que les actes et travaux font l'objet du dispositif du jugement visé à l'article D.VII.15 ou de mesures de restitution visées à l'article D.VII.21, est affiché sur le terrain à front de voirie et lisible à partir de celle-ci, par les soins du demandeur, soit lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit dans les autres cas, dès les préparatifs, avant que l'acte ou les actes soient accomplis et durant toute la durée de leur accomplissement. Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par la commune ou le fonctionnaire délégué, le jugement visé à l'article D.VII.15 ou le dossier relatif aux mesures de restitution visées à l'article D.VII.21, se trouve en permanence à la disposition des agents désignés à l'article D.VII.3 à l'endroit où les travaux sont exécutés et les actes accomplis.

NOTIFICATION DU DEBUT DES TRAVAUX

Art. D.IV.71

Le titulaire du permis avertit, par envoi, le collège communal et le fonctionnaire délégué du début des actes et travaux, quinze jours avant leur commencement.

INDICATION DE L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Art. D.IV.72

Le début des travaux relatifs aux constructions nouvelles, en ce compris l'extension de l'emprise au sol de constructions existantes, est subordonné à l'indication sur place de l'implantation par les soins du collège communal. Le collège communal indique l'implantation sur place avant le jour prévu pour le commencement des actes et travaux.

Il est dressé procès-verbal de l'indication.



DÉCLARATION D'ACHÈVEMENT DES TRAVAUX

Art. D.IV.73.

Selon les dispositions que peut arrêter le Gouvernement, dans le délai de soixante jours à dater de la requête que le titulaire du permis ou le propriétaire du bien adresse au collège communal dans le cas où la demande relevait en première instance du collège communal ou au fonctionnaire délégué dans le cas où la demande relevait du fonctionnaire délégué ou du Gouvernement, il est dressé une déclaration certifiant que :

- 1° les travaux sont ou ne sont pas achevés dans le délai endéans lequel ils devaient, le cas échéant, être achevés ;
- 2° les travaux ont ou n'ont pas été exécutés en conformité avec le permis délivré.

Si les travaux ne sont pas achevés dans le délai ou ne sont pas conformes au permis délivré, la déclaration, selon le cas, contient la liste des travaux qui n'ont pas été exécutés ou indique en quoi le permis n'a pas été respecté.

CONSTAT DE L'EXÉCUTION DES CONDITIONS OU DES CHARGES D'URBANISME ET RESPONSABILITÉ DÉCENNALE

Art. D.IV.74

Nul ne peut procéder à la division, selon le cas, d'un permis d'urbanisation ou d'un permis d'urbanisme de constructions groupées, qui implique la réalisation d'une ou plusieurs conditions ou des charges d'urbanisme ou l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale, avant que le titulaire du permis ait soit exécuté les actes, travaux et charges imposés, soit fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution.

L'accomplissement de cette formalité est constaté dans un certificat délivré par le collège communal et adressé, par envoi, au titulaire du permis. Une copie de l'envoi est adressée au fonctionnaire délégué.

Art. D.IV.75

Hors le cas où l'équipement a été réalisé par les autorités publiques, le titulaire du permis demeure solidairement responsable pendant dix ans avec l'entrepreneur et l'auteur de projet de l'équipement à l'égard de la Région, de la commune et des acquéreurs de lots, et ce, dans les limites déterminées par les articles 1792 et 2270 du Code civil.

PEREMPTION DU PERMIS

Art. D.IV.81

Au terme des cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui impose à son titulaire des actes, travaux ou charges est périmé lorsque le titulaire n'a pas exécuté les actes, travaux ou charges imposés ou n'a pas fourni les garanties financières exigées.

Au terme des cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui autorise des actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge est périmé lorsque le titulaire n'a pas exécuté les actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale ou n'a pas fourni les garanties financières exigées.

Par dérogation aux alinéas 1er et 2, lorsqu'en vertu de l'article D.IV.60, alinéa 3, le permis précise que certains lots peuvent être cédés sans que le titulaire ait exécuté les actes, travaux et charges imposés ou fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution, le permis n'est pas périmé pour ceux de ces lots qui ont fait l'objet de l'enregistrement d'un des actes visés à l'article D.IV.2, §1er, alinéa 3.

Au terme des cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui n'impose pas à son titulaire des actes, travaux ou charges est périmé pour la partie du bien qui n'a pas fait l'objet de l'enregistrement d'un des actes visés à l'article D.IV.2, §1^{er}, alinéa 3.

Art. D.IV.82

Lorsque la réalisation du permis d'urbanisation est autorisée par phases, le permis détermine le point de départ du délai de péremption de cinq ans pour chaque phase autre que la première

Art. D.IV.83

Lorsque, en application de l'article D.IV.79, le permis d'urbanisation vaut permis d'urbanisme pour la réalisation des actes et travaux relatifs à la voirie, ce dernier se périmé en même temps que le permis d'urbanisation.

Art. D.IV.84

§1^{er}. Le permis d'urbanisme est périmé pour la partie restante des travaux si ceux-ci n'ont pas été entièrement exécutés dans les cinq ans de son envoi.

§2. Toutefois, à la demande du bénéficiaire du permis d'urbanisme, celui-ci est prorogé pour une période de deux ans. Cette demande est introduite quarante-cinq jours avant l'expiration du délai de péremption visé au paragraphe 1^{er}.

La prorogation est accordée par le collège communal. Toutefois, lorsque le permis a été délivré par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.22, la prorogation est accordée par le fonctionnaire délégué.

§3. Lorsque la réalisation des travaux a été autorisée par phases, le permis d'urbanisme détermine, pour chaque phase autre que la première, le point de départ du délai visé au paragraphe 1^{er}. Ces autres phases peuvent bénéficier de la prorogation visée au paragraphe 2.

§4. À la demande motivée du demandeur de permis, l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis d'urbanisme peut, dans sa décision, adapter le délai visé au paragraphe 1^{er}, sans que celui-ci ne puisse toutefois dépasser sept ans.

§5. Par dérogation aux paragraphes 1^{er} à 4, le permis délivré par le Gouvernement en vertu de l'article D.IV.25 est périmé si les travaux n'ont pas été commencés de manière significative dans les sept ans à compter du jour où le permis est envoyé conformément à l'article D.IV.50. Toutefois, le Gouvernement peut, sur requête spécialement motivée, accorder un nouveau délai sans que celui-ci ne puisse excéder cinq ans.

Art. D.IV.85

La péremption des permis s'opère de plein droit.

Le collège communal peut constater la péremption dans un procès-verbal qu'il adresse, par envoi, au titulaire du permis. Une copie de l'envoi est adressée au fonctionnaire délégué.

Art. D.IV.86

Lorsque le permis est suspendu en application des articles D.IV.89 et D.IV.90, le délai de péremption du permis est concomitamment suspendu.

Art. D.IV.87

Le délai de péremption est suspendu de plein droit durant tout le temps de la procédure, à savoir de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale, lorsqu'un recours en annulation a été introduit à l'encontre du permis devant le Conseil d'État ou qu'une demande d'interruption des travaux autorisés par le permis est pendante devant une juridiction de l'ordre judiciaire. Si le bénéficiaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie au procès, l'autorité qui a délivré le permis ou la DGO4 pour les permis délivrés par le Gouvernement notifie au bénéficiaire le début et la fin de période de suspension du délai de péremption.

SUSPENSION DU PERMIS

Art. D.IV.88

Lorsqu'un projet requiert pour sa réalisation une ou plusieurs autres autorisations visées à l'article D.IV.56 ou visées par une autre législation de police administrative, les actes et travaux autorisés par le permis ne peuvent être exécutés par son titulaire tant que ce dernier ne dispose pas desdites autorisations.

Le délai de péremption visé aux articles D.IV.81 et suivants est suspendu tant que la décision relative à l'autorisation n'est pas envoyée. Si l'autorisation est refusée, le permis devient caduc, de plein droit, le jour du refus en dernière instance de l'autorisation.

Art. D.IV.89

Un permis peut être suspendu dans les cas suivants :

- 1° par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.62;
- 2° en cas de découverte fortuite de biens archéologiques lors de la mise en œuvre du permis, dans les conditions de l'article 245 du Code wallon du patrimoine.
- 3° lorsqu'une étude d'orientation, une étude de caractérisation, une étude combinée, un projet d'assainissement ou des actes et travaux d'assainissement doivent être accomplis en vertu du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols.

Art. D.IV.90

Le permis délivré par le collège communal est suspendu tant que le demandeur n'est pas informé de sa notification au fonctionnaire délégué et durant le délai de trente jours octroyé au fonctionnaire délégué pour une éventuelle suspension en application de l'article D.IV.62.

Les recours visés aux articles D.IV.64 et D.IV.65 sont suspensifs, de même que les délais pour former recours.

RETRAIT DE PERMIS

Art. D.IV.91

Sans préjudice des règles générales applicables au retrait des actes administratifs, un permis ne peut être retiré que dans les cas suivants :

- 1° suite à la suspension du permis par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.62 ;
- 2° en cas de découverte fortuite de biens archéologiques lors de la mise en œuvre du permis, dans les conditions de l'article 245 du Code wallon du Patrimoine
- 3° en cas de non respect des règles sur l'emploi des langues.

En cas de non respect des règles sur l'emploi des langues, le retrait est envoyé dans les soixante jours à dater du jour où la décision a été prise, ou, si un recours en annulation a été introduit, jusqu'à la clôture des débats. L'autorité compétente dispose d'un nouveau délai complet, identique au délai initial, à dater de l'envoi de la décision de retrait pour se prononcer et envoyer sa décision.

Lorsque le collège communal, le fonctionnaire délégué ou le Gouvernement retire le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 en application des règles générales relatives au retrait des actes administratifs, il envoie la nouvelle décision dans un délai de quarante jours à dater de l'envoi de la décision de retrait.

CESSION DU PERMIS

Art. D.IV.92

§1er. En cas de cession d'un permis dont les charges, les conditions ou les actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale, ne sont pas complètement réalisés, le cédant et le cessionnaire procèdent à une notification conjointe à l'autorité compétente pour délivrer le permis en première instance. Si des garanties financières ont été fournies avant la cession et qu'elles n'ont pas été utilisées, elles sont soit maintenues, soit remplacées par des garanties financières équivalentes.

La notification fait état du sort réservé aux garanties financières fournies avant la cession et contient la confirmation écrite du cessionnaire qu'il a pris connaissance du permis, des conditions et charges éventuelles prescrites par l'autorité compétente ou des actes et travaux à réaliser nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge, de l'article D.IV.75 et du fait qu'il devient titulaire du permis.

L'autorité compétente accuse réception de la notification et en informe, selon le cas, le collège communal ou le fonctionnaire délégué.

§2. À défaut, le cédant ou ses ayants droit demeurent solidairement responsables avec le cessionnaire des charges et conditions prescrites ou des actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge.

RENONCIATION AU PERMIS

Art. D.IV.93

§1er. Le titulaire d'un permis non mis en œuvre peut y renoncer.

La renonciation est expresse et ne se présume pas du dépôt ultérieur d'une autre demande de permis.

§2. Lorsque le permis porte sur un bien appartenant à plusieurs propriétaires ou faisant l'objet de droits réels, la renonciation ne peut avoir lieu que de l'accord de tous les titulaires de droit réel.

§3. Le titulaire du permis envoie sa renonciation au collège communal et au fonctionnaire délégué.

DÉCRET DU 24 MAI 2018 RELATIF AU DÉPLOIEMENT DES RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS À HAUT DÉBIT À L'INTÉRIEUR DES IMMEUBLES

Art. 2. Pour l'application du présent décret, on entend par :

1° réseau de communications électroniques à haut débit : un réseau de communications électroniques pouvant fournir des services d'accès au haut débit à une vitesse supérieure ou égale à 30 Mbit/s;

2° infrastructure physique à l'intérieur d'un immeuble : tout élément d'un réseau, tels que les conduites, pylônes, gaines, chambres de tirage et regards, trous de visite, boîtiers, immeubles ou accès à des immeubles, installations liées aux antennes, tours et poteaux (hormis les câbles, y compris la fibre noire) ainsi que les installations situées au niveau des locaux de l'utilisateur final, y compris dans les éléments en copropriété, qui sont destinés à accueillir des éléments de réseaux d'accès filaires ou sans fil sans devenir eux-mêmes un élément actif du réseau, lorsque ces réseaux permettent de fournir des services de communications électroniques et de raccorder le point d'accès de l'immeuble au point de terminaison du réseau;

3° infrastructure physique adaptée au haut débit située à l'intérieur d'un immeuble : une infrastructure physique située à l'intérieur d'un immeuble destinée à accueillir des éléments de réseaux de communications électroniques à haut débit ou à permettre leur fourniture;

4° travaux de rénovation de grande ampleur : des travaux de construction ou de génie civil dans l'immeuble où se situent les locaux de l'utilisateur final, qui impliquent des modifications structurelles de l'intégralité de l'infrastructure physique située à l'intérieur d'un immeuble ou d'une partie importante de celle-ci, et nécessitent un permis d'urbanisme;

5° travaux de génie civil : le résultat d'un ensemble de travaux de bâtiment ou de génie civil, destiné à remplir par lui-même une fonction économique ou technique et qui comporte un ou plusieurs éléments d'une infrastructure physique;

6° point d'accès : un point physique, situé à l'intérieur ou à l'extérieur de l'immeuble, accessible aux opérateurs, qui permet le raccordement à l'infrastructure physique adaptée au haut débit à l'intérieur de l'immeuble.

Art. 3. Les bâtiments neufs comprenant un ou plusieurs logements ou un ou plusieurs locaux à usage professionnel pour lesquels un permis d'urbanisme de construction ou un permis d'urbanisme de travaux de rénovation de grande ampleur est délivré, sont équipés d'une infrastructure physique adaptée au haut débit située à l'intérieur du bâtiment et desservant chacun des logements ou locaux à usage professionnel jusqu'aux points de raccordement du réseau.

Les immeubles collectifs neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel pour lesquels un permis d'urbanisme de construction ou un permis d'urbanisme de rénovation de grande ampleur est délivré sont équipés d'un point d'accès à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment.

Art. 4. Les obligations visées à l'article 3 ne s'appliquent pas :

1° aux travaux de construction ou de rénovation de grande ampleur lorsque le coût des travaux d'équipement en infrastructure physique adaptée à haut débit est supérieur à 5 % du coût des travaux faisant l'objet du permis d'urbanisme;

2° aux bâtiments annexes;

3° aux bâtiments militaires;

4° aux bâtiments industriels;

5° aux bâtiments agricoles;

6° aux bâtiments touristiques ou récréatifs;

7° aux bâtiments concernés par une mesure de protection du patrimoine.

FAUCON Catherine

De: Prevention <prevention@zohe.be>
Envoyé: lundi 17 janvier 2022 12:00
À: Permis Urbanisme
Cc: 'Info ADM SA'
Objet: Dossier 1/6715 - Mission 2381/2021 - Rue du Chemin Vert, 129 à 6042 Lodelinsart
Pièces jointes: 2381-2021.pdf

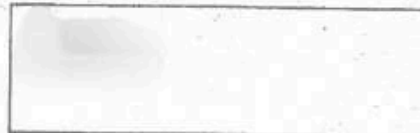
Mesdames, Messieurs,

Nous vous prions de trouver ci-jointe la copie scannée de notre rapport de mission à l'adresse sous rubrique.

Nous vous en souhaitons bonne réception !

Bien à vous,

Secrétariat du Service Prévention
Zone de Secours Hainaut-Est



N/REF : 2381/2021/PW/MCD

V/REF : CPURB/2021/0654

DOSSIER : 1/6715

SITUATION : RUE DU CHEMIN VERT 129 A 6042 LODELINSART

DATE : LE 22/12/2021

OBJET : CONTROLE DES MESURES DE SECURITE INCENDIE ET PANIQUE POUR LA TRANSFORMATION D'UN BATIMENT EXISTANT EN LOGEMENTS ET BUREAUX.

A. Constatations :

Bâtiment rez + 2 avec partie semi-enterrée au premier niveau.

La demande actuelle vise l'aménagement de 6 logements duplex au 1^{er} et 2^{ème} étage avec la construction de 3 balcons et la modification des façades.

B. Avis du Service Prévention de la ZHE :

1. L'ensemble du projet répondra aux "Normes de base" en matière de prévention incendie contre l'incendie et l'explosion auxquelles les bâtiments nouveaux doivent satisfaire à savoir l'A.R. du 07/07/1994 ainsi que toutes ses modifications ultérieures. Dernière modification : 07/12/2016.
2. Chaque étage formera un compartiment (R) Ei 60'. Une attention particulière sera apportée au passage de câbles et tuyauteries.
3. Les cages d'escaliers seront compartimentées (R) Ei 60' avec porte Ei 30' à fermeture automatique, elle débouchera directement vers l'extérieur.
4. Coupoles :
La partie supérieure de la cage d'escalier doit être équipée d'une coupole de désenfumage asservie à une commande mécanique et/ou électrique.
Cette commande doit être installée à proximité de l'entrée principale et réservée plus spécialement aux sapeurs-pompiers (ouverture 1m² min.).

5. Un dispositif alerte-alarme doit être installé.
Les boutons poussoirs d'alerte seront judicieusement répartis.
Ce dispositif sera alimenté en secours.
6. La structure portante sera résistante au feu (R) EI 60'.
7. L'accès à chaque logement se fera via une porte EI, 30'

Chaque appartement disposera de détecteurs autonomes de fumée conformément à l'A.G.W. du 21/10/2004, relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements. Ceux-ci doivent disposer du marquage CE.

8. Des extincteurs de 6 kg, ABC, seront accrochés au mur, à des endroits visibles (ou signalés) et facilement accessibles.

Ils seront contrôlés annuellement par le fournisseur ou un technicien compétent.

9. Des dévidoirs à alimentation axiale conformes à la NBN EN 671-1 seront installés de façon à pouvoir atteindre tous les points du plancher à l'aide du jet (5 m).

Ils doivent se trouver dans les compartiments qu'ils protègent. Ils seront équipés d'une prise "pompiers" DSP 45" avec vanne et bouchon. L'alimentation en eau sera d'un diamètre au moins égal à 2 pouces.

La pression statique sera d'au moins 2,5 bar.

10. Un éclairage de sécurité par blocs autonomes sera installé de façon à baliser les dégagements, sorties et issues de secours.

Des pictogrammes conformes à l'A.R. du 17 juin 97 sur la signalisation ou bien ISO 3864 seront judicieusement répartis pour indiquer les sorties et issues de secours.

Si le niveau inférieur est exploité en établissement recevant du public :

1. Les largeurs de passage des occupants doivent être calculées en considérant :
 - minimum = 80 cm;
 - nombre de cm = nombre de personnes
 - x 1 à l'horizontale,
 - x 1,25 si on descend vers l'issue,
 - x 2 si on monte vers l'issue.

Avec 2 sorties opposées

2. Des consignes en cas d'incendie seront rédigées, portées à la connaissance du personnel et affichées dans les locaux.
3. Un éclairage de sécurité par blocs autonomes sera installé de façon à baliser les dégagements, sorties et issues de secours.

Des pictogrammes conformes à l'A.R. du 17 juin 97 sur la signalisation ou bien ISO 3864 seront judicieusement répartis pour indiquer les sorties et issues de secours.

4. Un dispositif alerte-alarme doit être installé.
Les boutons poussoirs d'alerte seront judicieusement répartis.
Ce dispositif sera alimenté en secours.
5. Des extincteurs de 6 kg, ABC, seront accrochés au mur, à des endroits visibles (ou signalés) et facilement accessibles.

Ils seront contrôlés annuellement par le fournisseur ou un technicien compétent.
6. Des dévidoirs à alimentation axiale conformes à la NBN EN 671-1 seront installés de façon à pouvoir atteindre tous les points du plancher à l'aide du jet (5 m).

Ils doivent se trouver dans les compartiments qu'ils protègent. Ils seront équipés d'une prise "pompiers" DSP 45" avec vanne et bouchon. L'alimentation en eau sera d'un diamètre au moins égal à 2 pouces.

La pression statique sera d'au moins 2,5 bar.

C. Conclusion :

Après réalisation des aménagements décrits dans le présent avis, la sécurité au point de vue incendie et/ou panique sera satisfaisante.

L'officier,



Cpt. P. WALLAERT.

Le Commandant de la
Zone de secours Hainaut-Est



F. PIERART