

**COM: BRUXELLES**

Rue des Halles, 4

1000 BRUXELLES

Bruxelles, 22/04/2026

**Vos réf. :**

Votre demande du 17/04/2026

**V1021/2025**

**Nos réf. :**

**CP.2026.0280/1**

**Nova réf. :**

**2009312**

**Personne à contacter :**

**A rappeler s.v.p.**

Maj. K. Lambert  
karel.lambert@fire.brussels  
+3222088436

Concerne : Demande de permis d'urbanisme

Diviser une maison unifamiliale en 3 logements (1 studio, 1 app. 1 ch. et 1 duplex 3 ch.), démolir les annexes existantes afin de construire une extension sur 3 niveaux, du rez-de-chaussée au 2ème étage et placer une lucarne en façade arrière

## 1. Composition du dossier

### 1.1. Localisation géographique

Rue de Vrière 3, 1020 Bruxelles

### 1.2. Demandeur

**Com: Bruxelles**

Rue des Halles, 4  
1000 Bruxelles

### 1.3 Maître d'ouvrage

**Lammah Otman**

Rue Adolphe Lavallée, 45  
1080 Molenbeek-Saint-Jean

**El Filali Yousra**

Rue Adolphe Lavallée, 45  
1080 Molenbeek-Saint-Jean

### 1.4 Architecte

**Jérôme Dinaux**

Rue des Beaurieux, 90  
1490 Court-Saint-Etienne

### 1.5 Annexes

Intitulé	Quantité	Daté du	Cacheté le / Plans vu le	Remarque
Plans digitaux	1		17/04/2026	My permit

## 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

- A. L'immeuble ayant une hauteur conventionnelle supérieure ou égale à 10 m et inférieure à 25 m, il doit tendre à répondre aux spécifications techniques reprises dans l'Arrêté Royal du 12 juillet 2012 (modifié par l'Arrêté Royal du 20 mai 2022) – Annexes 1, 3/1, 5/1 et 7 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments doivent satisfaire.
- B. L'extension de l'immeuble ayant une hauteur conventionnelle supérieure ou égale à 10 m et inférieure à 25m, il doit répondre aux spécifications techniques reprises dans l'Arrêté Royal du 7 juillet 1994 (modifié par l'Arrêté Royal du 20 mai 2022) – Annexes 1, 3/1, 5/1 et 7 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments doivent satisfaire.
- C. Recommandations du Service d'Incendie en matière de rénovation et transformation de logements à Bruxelles (<https://pompiers.brussels/fr/reglementation>).
- D. Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 septembre 2023 déterminant les exigences concernant la détection incendie dans les logements.

## 3. Description de la demande.

Diviser une maison unifamiliale en 3 logements, démolir les annexes existantes afin de construire une extension sur 3 niveaux,

Sous-sol: caves individuelles, local vélos, local poubelles, local compteurs, local entretien

Rez-de-chaussée + 1er étage: Un duplex

2ième étage: un logement

3ième: un appartement

4ième étage: Le rangement pour le 3ième étage

## 4. Mesures de prévention prévues ou déjà prises.

- Détecteurs de fumée ponctuelle
- Eclairage de sécurité
- Pictogramme d'évacuation
- Présence d'extincteurs

## 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. 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 12.07.2012 (art. 25).

3. Les conduites de fluides, de solides, d'électricité ou d'ondes électromagnétiques traversant des éléments de construction ne peuvent pas altérer le degré de résistance au feu exigé pour ces éléments de construction.
4. Les éléments structuraux de construction assurant la stabilité de l'ensemble ou d'une partie du bâtiment (tels que colonnes, parois portantes, poutres principales, planchers finis et autres parties essentielles constituant la structure du bâtiment) et qui en cas d'affaissement, donnent lieu à un effondrement progressif qui se produit lorsque l'affaissement d'un élément de construction entraîne l'affaissement d'éléments du bâtiment qui ne se trouvent pas à proximité immédiate de l'élément considéré et lorsque la résistance du reste de la construction est insuffisante pour supporter la charge en cause doivent présenter un R 60.
5. Les poutrelles métalliques intervenant dans la stabilité du bâtiment doivent être recouvertes d'un matériau non combustible et mauvais conducteur de la chaleur afin de conférer à l'ensemble min R 60.
6. Les parois du hall d'entrée et celles de la cage d'escalier desservant tous les niveaux de l'immeuble doivent présenter au moins EI 60 selon l'arrêté royal du 20 mai 2022 – Normes de Base modifiées, 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 EI<sub>1</sub> 30 avec fermeture automatique (celle-ci n'est pas demandée pour les portes d'accès aux appartements).
7. L'escalier desservant le sous-sol doit être séparé au niveau du rez-de-chaussée de celui desservant les étages par des parois présentant EI 60 et une porte de communication de classe EI<sub>1</sub> 30 à fermeture automatique.
8. Les portes d'accès aux appartements doivent être coupe-feu de classe EI<sub>1</sub> 30.
9. Les installations de chauffage, non reprises sur les plans, doivent répondre à la réglementation en vigueur.
10. 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<sub>1</sub> 30. L'accès au local doit être garanti en tout temps pour tous les occupants de l'immeuble et pour les services de secours.
11. Les parois des gaines techniques doivent présenter EI 60 et leurs trappes ou portillons d'accès de classe EI<sub>1</sub> 30.
12. Les parois du local des poubelles, plancher et plafond y compris, doivent présenter REI 60.
13. La baie d'accès au local des poubelles doit être fermée par une porte coupe-feu de classe EI<sub>1</sub> 30 à fermeture automatique.
14. Une installation de détection incendie type 'surveillance des voies d'évacuation' doit être prévu vu que le bâtiment ne dispose pas d'une exécutoire de fumées au-dessus de la cage d'escaliers.
15. 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.
16. Le numéro d'ordre de chaque niveau est apposé de façon apparente sur les paliers et dans les dégagements des cages d'escaliers et des ascenseurs.
17. 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.

18. S'il peut contenir des vélos électriques ou des poussettes, le local à vélos doit être compartimenté par des parois présentant EI 60 et des baies d'accès fermées par des portes EI<sub>1</sub> 30 sollicitées à la fermeture.
19. 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.

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

L'Officier-Chef de Service

L'Officier

Colonel T. du Bus de Warnaffe

Maj. K. Lambert

Ce rapport est envoyé à

<b>Bourgmestre</b>	Bourgmestre Bruxelles Ville / Burgemeester Brussel stad
<b>Demandeur</b>	Com: Bruxelles
<b>Copie demandeur / Gestionnaire</b>	Ville de Bruxelles
<b>Maître d'ouvrage / Exploitant / Organisateur</b>	Lammah Otman
<b>Facturation</b>	Lammah Otman
<b>Architecte</b>	Jérôme Dinaux