

COM: SCHAERBEEK

Place Colignon, 100

1030 SCHAERBEEK

Bruxelles, 13/12/2025

Vos réf. :

Votre demande du 22/10/2025

2024/589=127/004

Nos réf. :

CP.2024.0895/2

Nova réf. :

1938689

Personne à contacter :

A rappeler s.v.p.

Maj. A. Wibin
anne.wibin@fire.brussels

Concerne : Demande de permis d'urbanisme

Transformations d'un immeuble de logements(2) rez-de-jardin+2+combles+1/2ss+1ss.

1. Composition du dossier

1.1. Localisation géographique

Avenue Gustave Latinis 4, 1030 Schaerbeek

1.2. Demandeur

Com: Schaerbeek

Place Colignon, 100
1030 Schaerbeek

1.3 Maitre d'ouvrage

Nicolas Pauwels

Avenue Gustave Latinis, 4
1030 Schaerbeek

1.4 Architecte

Claire Vanmosuinck

Avenue Beau Voisin , 22
1410 Waterloo

1.5 Annexes

Intitulé	Quantité	Daté du	Cacheté le / Plans vu le	Remarque
Plan A0	8	27/03/2024	22/10/2025	
Dossier photographique	1		22/10/2025	NEW_PHOTO_002 Photos _ 15-09-25
Dossier photographique	1		22/10/2025	PHOTO_G. Latinis 4_002 Photos _27-03-24

1.6. Antécédents.

Avis défavorable du service d'incendie du 22/12/2024 (Réf.:T.2024.0895/1) concernant le même projet.

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 supérieure ou égale à 10 m et inférieure à 25m, 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, 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.
- Recommandations du Service d'Incendie en matière de rénovation et transformation de logements en Région de Bruxelles-Capitale (<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).
- RGIE : Règlement Général des Installations Electriques.
- Les normes en vigueur (et leurs addenda) :
 - NBN EN 1838 : L'éclairage de sécurité.
 - NBN C71-100 : Règles d'installations, instructions, d'inspection et d'entretien.
 - NBN D51-100 : Dispositifs de ventilation dans les bâtiments d'habitation.
 - NBN D51-003 et 004 : relative à l'utilisation du gaz naturel.

3. Description de la demande.

Transformations d'un immeuble de logements(2) rez-de-jardin+2+combles+1/2ss+1ss :

- Sous-sol : caves, chaufferie et armoire compteurs.
- ½ sous-sol : 1 logement.
- Du rez-de-jardin aux combles : 1 logement en quadruplex avec 5 chambres.

4. Mesures de prévention prévues ou déjà prises.

- Les parois du hall d'entrée et de la cage d'escalier commune sont EI60.
- Les baies d'accès aux logements depuis la cage d'escalier commune ou le hall d'entrée de l'immeuble sont fermées par des portes de communication de type EI₁ 30.
- L'escalier desservant le sous-sol est séparé au niveau du rez-de-chaussée de celui desservant les étages par des parois présentant EI60 et par une porte de communication de classe EI₁ 30.
- Le local compteurs (gaz) est ventilé en permanence, directement vers l'extérieur.
- Le local compteurs (gaz) a des parois (plafond compris) EI 60 et sa baie d'accès est fermée par une porte de type EI₁ 30 à fermeture automatique.
- Tous les logements sont traversant et bénéficient d'au moins une baie en façade avant permettant l'évacuation

d'une personne par les auto-échelles du Service d'Incendie en cas d'impraticabilité de la cage d'escaliers commune.

- La cage d'escaliers commune dispose de fenêtre(s) en façade avant lui permettant de profiter de l'éclairage public pouvant dès lors servir d'éclairage de sécurité pour cette cage d'escaliers commune.
- Afin de prévenir la propagation de l'incendie par la façade entre compartiments (y compris entre les compartiments qui sont sur le même plan), les baies de façade arrière sont soit éloignées l'une de l'autre d'1m au moins, soit sont séparées par un élément de construction extérieur REI60 situé dans la continuation des planchers.
- Le logement en quadruplex a son chemin d'évacuation divisé en deux par des parois EI60 et une porte EI30.

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.

Après l'examen des plans et autres documents soumis à son attention, le Service d'Incendie formule les remarques suivantes au sujet des transformations:

1. Les dispositions de sécurité reprises aux plans, dans la fiche descriptive et décrites ci-avant doivent être respectées.
2. 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.
3. Les nouvelles terrasses et toitures doivent être BroofT1.
Les revêtements de balcons, coursives et terrasses présentent la réaction au feu définie au point 8.1. de l'annexe 5 des normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments doivent satisfaire (Arrêté Royal du 7 juillet 1994 et suivants).
Une terrasse en bois posée sur une toiture plate est présumée répondre aux prescriptions du point 8.1, à savoir à la classe B_{ROOF} (t1), si les conditions suivantes sont respectées :
 - planches en bois : densité de minimum 750 kg/m³, épaisseur de 21 à 40 mm, largeur de minimum 120 mm, fixation mécanique sur une structure portante en bois, parallèlement ou transversalement à la pente de la toiture ;
 - largeur du joint entre les planches : de 4 à 6 mm ;
 - structure portante en bois : lambourdes en bois (densité de minimum 750 kg/m³, section 60 x 40 mm) posées directement sur la toiture ou par l'intermédiaire de plots en polypropylène (maximum 6 par m²) ;
 - toitures sous la terrasse en bois : toutes les toitures plates (pente de 0 à 20°) présentant elles-mêmes la classe B_{ROOF} (t1).
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 logements doivent être séparés entre eux et du sous-sol par des parois (plafonds) REI60.
6. Etant donné l'occupation nocturne prévue pour le ½ sous-sol, la deuxième voie d'évacuation en façade avant, notamment via la fenêtre de trottoir ne peut être condamnée (fenêtres ouvrantes et grilles amovibles) et doit être facilement accessible et ouvrable de l'intérieur et permettre l'évacuation d'une personne.
7. Le revêtement extérieur de façade, en condition d'application finale (end use), doit présenter la classe de réaction au feu B-s3,d1.
Un maximum de 5% de la surface visible des façades n'est pas soumis à cette exigence.
8. Il faut s'assurer que la pose du nouvel isolant extérieur (le cas échéant) ne permette à aucune fumée froide de s'immiscer entre la façade et les parois de compartiments. Et , aucune fumée ne doit pouvoir entrer dans les compartiments (joints étanches avec les châssis, appuis de fenêtre,...)
9. Les gaines techniques, verticales et horizontales, doivent être compartimentées respectivement par des écrans horizontaux et verticaux afin de prolonger le compartimentage des parois traversées. Ou, les parois des gaines

techniques doivent présenter EI60, et leurs trappes ou portillons d'accès doivent présenter EI30.

10. Toutes les traversées de parois EI ou REI par des conduits, câbles, gaines, ainsi que les conduits eux-mêmes, doivent être resserrées afin de garantir le compartimentage exigé.
11. Si des vélos électriques ou trotinettes électriques devaient être entreposés dans le local vélos, ou/et si la mise en charge de batteries y est prévue, il convient de faire en sorte que toutes les parois (plafond compris) du local vélos présentent EI 60.
Toutes les baies de communication donnant accès à ce local doivent être fermées par des portes de type EI 1 30 à fermeture automatique.
Si ce n'est pas le cas, des pictogrammes interdisant cet entreposage ou mise en charge doivent être apposés dans le local.
12. Les installations de chauffage doivent répondre à la réglementation en vigueur.
13. Le cas échéant, les conduits de la ventilation doivent permettre la continuité du compartimentage exigé. (voir l'Arrêté Royal du 12 juillet 2012, annexe 3, art 6.7.2 et suivants).
14. Les installations électriques 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.
15. Dans les logements, 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.
Chaque niveau des duplex et triplex doit être mis sous une telle détection.
L'Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 septembre 2023 (qui est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2025) impose ces dispositions à tous les logements et pas seulement à ceux mis en location.
16. Attestations à fournir :
 1. Attestations délivrées par un SECT :
 1. Installation électrique
 2. Installation de l'éclairage de sécurité
 3. Installation de gaz : test d'étanchéité
 2. Attestations délivrées par un technicien compétent :
 1. Installation de chauffage ainsi que des cheminées : attestation du bon fonctionnement.
 3. Attestations délivrées par l'architecte ou l'entrepreneur :
 1. Résistance au feu des cloisons (éventuellement des factures et photos d'exécution).

7. Observations et recommandations.

Les éléments notés R, E, I, REI ou EI dans le présent rapport doivent être conformes à la NBN EN 13501, ou aux dispositions reprises dans l'Arrêté Royal du 7 juillet 1994 (modifié par l'Arrêté Royal du 20 mai 2022) fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion.

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

L'Officier-Chef de Service

L'Officière

Ce rapport est envoyé à

Bourgmestre	Bourgmestre Schaerbeek / Burgemeester Schaarbeek
Copie demandeur / Gestionnaire	Commune de Schaerbeek
Demandeur	Com: Schaerbeek
Maître d'ouvrage / Exploitant / Organisateur	Nicolas Pauwels
Contact	Julie Legrand
Facturation	Nicolas Pauwels
Architecte	Claire Vanmosuinck