

COM: GANSHOREN

Avenue Charles-Quint, 140

1083 GANSHOREN

Bruxelles, 09/01/2026

Vos réf. :

Votre demande du 16/12/2025

Nos réf. :

T.2009.0431/6

Nova réf. :

2009869

Personne à contacter :

A rappeler s.v.p.

V. Mendes Neves
vincent.mendesneves@fire.brussels
+3222088446

Concerne : Demande de permis d'urbanisme
Projet d'aménagement d'un seul restaurant

1. Composition du dossier

1.1. Localisation géographique

Rue de l'Église Saint-Martin 136, 1083 Ganshoren

1.2. Demandeur

Com: Ganshoren

Avenue Charles-Quint, 140
1083 Ganshoren

1.5 Annexes

Intitulé	Quantité	Daté du	Cacheté le / Plans vu le	Remarque
Plans digitaux	1		16/12/2025	My permit
Dossier photographique	1		16/12/2025	

1.6. Antécédents.

Avis du service d'incendie du 26/07/2023 (Réf.:M.2009.0431/5) : avis relatif à l'exploitation d'un débit de boissons au n° 136 rue de l'Eglise Saint-Martin. Cet avis comprend 6 remarques.

Avis du service d'incendie du 24/12/2024 (Réf. T.1990.2138/25) : PU relatif à la régularisation de la terrasse en façade arrière au n° 138 rue de l'Eglise Saint-Martin.

Avis du service d'incendie du 01/03/2023 (Réf.:A.1990.2138/23) : avis favorable relatif au snack sis 138 rue de l'Eglise Saint-Martin

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.

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 28 septembre 2023 déterminant les exigences concernant la détection incendie dans les logements.

3. Description de la demande.

L'objet de la présente demande porte sur:

1. le changement de destination du rez-de-chaussée en restaurant de l'immeuble sis 136 rue de l'Eglise Saint-Martin, sans modification de volume.
2. le percement de deux baies dans le mitoyen entre deux immeubles distincts sis 136 - 138 rue de l'Eglise Saint-Martin 136

Les immeubles situés aux numéros 136 et 138 de la rue de l'Eglise Saint-Martin s'élèvent sur deux étages. À ce stade, **les plans des niveaux supérieurs et sous-sol n'ont pas été joints au dossier.**

Le n° 138, anciennement inhabité, ne possède pas d'entrée indépendante ; son débit de boissons a d'ailleurs fait l'objet de plusieurs avis antérieurs de nos services.

Concernant le n° 136, le rez-de-chaussée fait l'objet d'un changement de destination. Il se compose d'une grande salle d'environ 33 m x 4,65 m, prolongée par une terrasse et un jardin de +/- 10 m x 4,65 m. Cette salle abrite l'unique accès au sous-sol, dont le plan est également manquant. Les compteurs d'énergie (gaz et électricité) sont regroupés dans une armoire située à l'entrée.

Le projet de permis d'urbanisme (PU) vise l'aménagement d'un restaurant unique, dont les dépendances seront situées aux étages du n° 138.

Enfin, la friterie sise au n° 140 constitue une entité distincte, sans communication avec les parcelles voisines, et est exclue du l'objet de la présente demande.

4. Mesures de prévention prévues ou déjà prises.

- Cage d'escalier commune donnant accès à chaque niveau à un logement EI60
- Porte d'accès au logement EI₁30

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.

"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)."

2. Une sortie de secours doit être maintenue, à l'opposé de l'entrée de l'établissement. La porte de secours en façade arrière doit pouvoir s'ouvrir dans le sens de l'évacuation.

La largeur des sorties doit être conforme à l'article 52.5 du RGPT, avec un minimum de 0,80m.

L'occupation maximale sera définie ultérieurement en fonction des largeurs de passage réalisées.

3. 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.

4. Les parois, plafonds y compris, qui séparent l'établissement d'une part de l'entrée particulière et du reste du bâtiment occupé par du logement d'autre part, doivent présenter (R)EI 60.

Les encastresments, traversées et percements ne peuvent pas diminuer le degré de résistance au feu exigée.

5. La décoration de l'établissement doit présenter au moins les caractéristiques suivantes selon les définitions reprises dans l'annexe 1 de l'Arrêté Royal du 7 juillet 1994 - Normes de Base modifiées (20 mai 2022) :

- les revêtements de sol: classe C_{fl}-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 conformément aux dispositions de l'annexe 5/1 de l'Arrêté Royal du 7 juillet 1994 (M.B. du 23.06.2022).

6. L'armoire contenant les compteurs de gaz doit être ventilée directement vers l'extérieur (air libre). Cette installation doit être conforme aux spécifications techniques reprises dans 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.

7. L'installation au gaz doit répondre aux prescriptions de la norme NBN D51-003 : "Installations alimentées en gaz plus léger que l'air, distribué par canalisations".

8. Les installations électriques de l'établissement, 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 éventuelles formulées dans le rapport de visite.

9. 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

10. Les sorties et issues de secours doivent être indiquées par des pictogrammes réglementaires (Code du Bien Etre 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.
11. Il y a lieu d'ajouter deux extincteurs à eau de 6 litres de type AB dans cette partie de l'établissement.

Les extincteurs doivent être maintenus en bon état de fonctionnement par un contrôle et un entretien annuels; ils doivent être visibles et facilement accessibles.

7. Observations et recommandations.

Pour rappel :

L'immeuble au n° 138 est dépourvu d'une entrée particulière. Il est ou était **inhabité**.

En l'absence d'une entrée particulière, seul(e) l'exploitant(e) peut habiter l'immeuble à condition que son logement soit isolé de l'établissement par des parois coupe-feu EI 60 et des portes coupe-feu de classe EI₁ 30 (conformément à la NBN EN 13501-2 et aux performances d'aptitude à l'emploi reprises au 2.2 §1er 2° de l'arrêté royal du 13 juin 2007-Normes de Base) à fermeture automatique.

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

L'Officier-Chef de Service

Assistant de prévention

Colonel T. du Bus de Warnaffe

V. Mendes Neves

Ce rapport est envoyé à

Bourgmestre

Bourgmestre Ganshoren / Burgemeester Ganshoren

**Copie demandeur /
Gestionnaire**

Commune de Ganshoren

Demandeur

Com: Ganshoren

**Maître d'ouvrage /
Exploitant /
Organisateur**

Facturation

Architecte