Fosses-la-Ville
commune envie de projet

Wallonie

Votre correspondant
Service Urbanisme
Brigitte BRANS
Aurélie GILLES
Tel: 071/12.12.40
urbanisme@fosses-la-ville.be

Extrait du registre aux délibérations du Collège Communal

Séance du **05 juin 2025**

Présents : ~~M. Gaëtan de BILDERLING, Bourgmestre-Président~~ ; Mme Laurie SPINEUX, M. Frédéric MOREAU, Bourgmestre *f.f.*-Président ; M. Jean-François FAVRESSE, M. Gil BAUFAY, ~~Mme Josée LECHIEN~~, Echevins ; M. Bernard MEUTER, Président C.P.A.S. ; ~~Mme Sophie CANARD, Directrice générale~~ ; Mme Evelyne DUCHATEAU, Directrice Générale *f.f.*.

Registre Permis d'Urbanisme n° **PB 103/2024** Réf. n° DGO4 : **F0113/92048/UCO2/2025/23/2415611**

OCTROI DU PERMIS D'URBANISME

Le Collège communal de Fosses-La-Ville,

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

Vu le livre Ier du Code de l'environnement ;

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme a été introduite par **SRL NEPRI - M. Eric Pascal RWAMUCYO demeurant Rue Vanderkindere, 48 à 1180 UCCLE** pour un bien sis **Rue d'Orbey, 26 à 5070 FOSSES-LA-VILLE** ; cadastré **division 1, section H n°4M**, et ayant pour objet l'**aménagement d'une ancienne banque en 4 appartements. Modification de la toiture et des baies en façade arrière** ;

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 20 mars 2025 ;

Considérant qu'à défaut de l'envoi de l'accusé de réception visé à l'article D.IV.33 du Code, la demande est considérée comme recevable ;

Considérant qu'en vertu de l'article D.IV.15 du Code, la demande ne requiert pas l'avis du fonctionnaire délégué pour le motif suivant : « actes et travaux visés à l'article D.I.4, alinéa 1er, 2°, 6°, 11° à 15° ou d'impact limité arrêtés par le Gouvernement » ;

Considérant qu'en l'absence de décision du collège communal dans les délais requis, le fonctionnaire délégué est saisi de la demande en vertu de l'article D.IV.47, § 1er du Code ;
Considérant que le délai de décision imparti au Collège pour statuer sur la présente demande a été prorogée de 30 jours ;

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

Considérant que l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D. 66 du livre Ier du Code de l'Environnement ; que cette autorité a conclu qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement ; qu'il y a lieu de se rallier à cette analyse ;

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement examine de manière particulièrement concrète et précise les incidences probables du projet sur l'environnement ; que tenant compte de son contenu, des plans et autres documents constitutifs du dossier et eu égard à l'article D.68, § Ier du Code wallon sur l'environnement, il y a lieu de considérer que le projet n'est pas susceptible d'avoir des

incidences notables sur l'environnement pour les motifs suivants : le projet engendre des nuisances pouvant être qualifiées de nulles ou mineures ; la demande consiste en la Aménagement d'une ancienne banque en 4 appartements. Modification de la toiture et des baies en façade arrière;

Considérant que la demande se rapporte :

- ~~à un bien inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine~~;
- ~~à un bien classé - soumis provisoirement aux effets du classement en vertu de l'article 208 du Code wallon du patrimoine~~;
- ~~à un bien immobilier situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du Code du Patrimoine;~~
- ~~à un bien repris à l'inventaire du patrimoine archéologique en vertu du Code du patrimoine;~~
- ~~à un bien comportant un arbre - arbuste - une haie remarquable;~~
- ~~est situé en zone d'aléa d'inondation au plan PLUIES dressé par la Région wallonne;~~
- ~~à un bien exposé à une contrainte géotechnique majeure tel que le karst au sens de l'article D.IV.57, 3. à un bien immobilier exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs : l'éboulement d'une paroi rocheuse - le glissement de terrain - les affaissements miniers - le risque sismique – autre risque naturel ou contrainte géotechnique majeurs;~~
- ~~le bien est situé dans un site Natura 2000;~~
- ~~à un bien immobilier situé dans ou à proximité d'une réserve naturelle domaniale - d'une réserve naturelle agréée - d'une cavité souterraine d'intérêt scientifique - d'une zone humide d'intérêt biologique - d'une réserve forestière - visée par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature... ;~~
- ~~à un bien repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.... ;~~
- ~~à un bien dont la localisation est - n'est pas - susceptible d'accroître le risque d'accident majeur ou d'en aggraver les conséquences, compte tenu de la nécessité de maintenir une distance appropriée vis-à-vis d'un établissement existant présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ;~~
- à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-Bassin Hydrographique de la SAMBRE qui reprend celui-ci en zone d'assainissement Collective ;
- ~~de revitalisation urbaine~~;
- ~~de rénovation urbaine~~ ;
- ~~est situé dans **un périmètre du territoire communal pour lequel s'applique le règlement général sur les bâtisses relatif aux zones protégées en matière d'urbanisme délimité par Arrêté Ministériel du 30/07/2010**~~ ;
- ~~est inscrit à **l'Inventaire du Patrimoine Immobilier Culturel** ;~~

Vu le plan de secteur de Namur adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14/05/1986 ; que le bien est situé en zone d'habitat, périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique (art. 40, 4°), périmètre de protection en matière d'urbanisme A.M 30/07/2010, Le bien est situé dans un périmètre de rénovation urbaine ;

Vu le Guide Régional d'Urbanisme ; que le bien est situé en GRU – Accès aux personnes à mobilité réduite, arrêté du 19/12/1984 modifié les 25/02/1999, 20/05/1999 et 25/01/2001 ; que le bien est également situé en GRU – Enseignes et dispositifs de publicité, arrêtés du 15/11/1990 et du 06/09/1991 ;

Vu l'avis du Service Urbanisme daté du 24/04/2025 ;

Vu le rapport du Service Travaux daté du 02/04/2025 ;

Vu l'avis de la Zone de Secours Val de Sambre daté du 03/04/2025 ;

Vu l'avis de l'INASEP (eau) daté du 28/03/2025 ;

Vu l'avis d'ORES daté du 11/04/2025 ;

Vu l'avis de l'INASEP (égouttage) daté du 16/04/2025 ;

Considérant que l'avis de la DGO1-Direction des Routes de Namur a été sollicité en date du 24/03/2025 ; qu'ils n'ont pas remis d'avis ;

Considérant que l'avis de l'AWaP a été sollicité en date du 24/03/2025 ; qu'ils n'ont pas remis d'avis ;

Considérant que l'avis de l'INASEP (égouttage) daté du 16/04/2025 est défavorable par défaut ; que le demandeur a été invité à modifier ses plans et documents conformément à ce dernier ;

Considérant que les plans et documents modifiés ont été transmis en date du 21/05/2025 ; que dans son mail daté du 02/06/2025, M. Jérémie BENOIT, Agent technique de l'INASEP (égouttage) valide les modifications apportées ;

Considérant qu'en vertu de l'article D.IV.15 du Code, la demande ne requiert pas l'avis du fonctionnaire délégué pour le motif suivant : « actes et travaux visés à l'article D.I.4, alinéa 1er, 2°, 6°, 11° à 15° ou d'impact limité arrêtés par le Gouvernement » ;

Considérant que le projet vise l'aménagement d'une ancienne banque (maison de commerce) en 4 appartements avec modification de la toiture et des baies en façade arrière ;

Considérant que la parcelle présente une superficie de 1 a 90 ca ;

Considérant que le projet prévoit la création de 4 logements répartis comme suit :
- Un logement 2 chambres (souplex) situé au rez-de-chaussée et au rez -1 ;
- Un logement 2 chambres situé au rez + 1 ;
- Un logement 2 chambres situé au rez + 2 ;
- Un logement 1 chambre situé dans les combles ;

Considérant que les logements 2 chambres proposent des superficies supérieures à 75 m² et que le logement 1 chambre présente une superficie supérieure à 60 m² ;

Considérant que le projet prévoit la création d'un « chien assis » afin de permettre la création d'un balcon au logement aménagé sous les combles ;

Considérant que les matériaux de parement sont inchangés ;

Considérant que pour répondre aux normes d'éclairage naturel et apporter un maximum de luminosité aux espaces de vie des logements (cuisines et séjours) les ouvertures de baies en façade arrière seront agrandies ;

Considérant que chaque logement dispose d'une cave au sous-sol ;

Considérant qu'un espace réservé aux conteneurs-poubelles est prévu au rez-de-chaussée ainsi qu'une salle polyvalente de +- 30 m² ;

Considérant que le bien ne propose pas d'emplacement de parking sur le domaine privé ;

Considérant que le bien visé est repris comme maison de commerce (banque au rez-de-chaussée et 1 logement aux étages) ; que le projet vise la création d'un immeuble de 4 logements ;

Considérant que la configuration de la parcelle ne permet pas la création de trois emplacements de parking alors qu'ils sont imposés par la charte urbanistique datée du 20/12/2010 ; que, dès lors, une taxe sur l'absence de parcage est due conformément au règlement taxe voté par le Conseil communal du 14/11/2022 ;

Considérant que le projet respecte la norme fixée par la Charte Urbanistique adoptée par le Conseil Communal en date du 20/12/2010 au niveau de la taille des 4 logements ;

Considérant que le projet est compatible avec le voisinage et n'est pas de nature à augmenter les nuisances ;

Considérant que la typologie architecturale projetée vise à intégrer le projet au cadre bâti existant ;

Considérant que le projet ne compromet pas le caractère architectural de la zone ;

Considérant que le projet est conforme à la zone ;

Après en avoir délibéré ;

A l'unanimité ;

~~(1) (2) Considérant que le demandeur a produit des plans modificatifs - ayant fait l'objet, en application de l'article D.IV.43 du Code, d'un accusé de réception daté du ... ; que ces plans ont été soumis - à une annonce de projet - à une enquête publique - et - à la consultation de service ou commission ; que ... ;~~

Pour les motifs précités,

D E C I D E :

Article 1 :

§1er- Le permis d'urbanisme sollicité par SRL NEPRI - M. Eric Pascal RWAMUCYO est **octroyé**.

Le titulaire du permis devra :

- Se conformer à l'avis du Service Urbanisme daté du 24/04/2025, ci-joint ;
- Se conformer à l'avis du Service Travaux daté du 02/04/2025, ci-joint ;
- Se conformer à l'avis de la Zone de Secours Val de Sambre daté du 03/04/2025, ci-joint ;
- Se conformer à l'avis d'INASEP (eau) daté du 28/03/2025, ci-joint ;
- Se conformer à l'avis d'ORES daté du 11/04/2025, ci-joint ;
- Se conformer à l'avis d'INASEP (égouttage) daté du 16/04/2025, ci-joint ;

§2- De transmettre la présente décision au Service des Finances en vue d'assurer le suivi de la taxation sur l'absence de parcage.

Article 2 : Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué.

A Fosses-La-Ville, le 05 juin 2025,

POUR LE COLLEGE,

La Directrice générale,

(s) S. CANARD.

Le Président,

(s) G. de BILDERLING.

POUR EXTRAIT CONFORME le 11 juin 2025,

La Directrice générale,

S. CANARD.

Le Bourgmestre,

G. de BILDERLING.

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.

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.

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, §1er, 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 périme en même temps que le permis d'urbanisation ,

Art. D.IV.84

§1er. 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 1er.

Fosses-la-Ville
Espace Winson
Administration Communale
Rue Donat Masson, 22 - 5070 Fosses-la-Ville
www.fosses-la-ville.be

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 1er. 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 1er, sans que celui-ci ne puisse toutefois dépasser sept ans.

§5. Par dérogation aux paragraphes 1er 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.

Reçu le 23/04/25

inasep
votre partenaire projet

AGREA
Assistance à la Gestion des RÉseaux et de l'Assainissement

N. Réf. : GRE-JBE-FLV-202503-004974
V. Réf. : PB 103/2024
Tél. : +32 (0) 81/40.75.72
GSM : +32 (0) 478/80.64.70
Email : agrea@inasep.be

Naninne, le 16 avril 2025

M. Gaëtan DE BILDERLING
Bourgmestre
Administration communale de et à
5070 FOSSES-LA-VILLE

A l'attention de Mme BRANS

Objet : Demande d'avis sur permis d'urbanisme pour l'aménagement d'une ancienne banque en 4 appartements - Modification de la toiture et des baies en façades arrière ; bien localisé route d'Orbey 26 à FOSSES-LA-VILLE et transformé par SRL NEPRI- M. RWAMUCYO.

Monsieur le Bourgmestre, cher Monsieur de BILDERLING,

Nous accusons bonne réception de votre demande de renseignements datée du 20/03/2025 relative au projet dont objet.

Nous vous invitons à prendre connaissance du développement détaillé de notre analyse nous amenant à remettre un avis **DEFAVORABLE PAR DEFAUT** sur le projet tel qu'il nous a été soumis.

Nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire et nous vous prions de croire, Monsieur le Bourgmestre, cher Monsieur de BILDERLING, en l'expression de nos salutations distinguées.

ir. Emmanuel DE SUTTER

Signature numérique de Emmanuel De Sutter (Signature)

Directeur général adjoint

Didier HELLIN

Didier Hellin (Signature) Signature numérique de Didier Hellin (Signature) Date : 2025.04.22 15:07:04 +02'00'

Directeur général

AVIS SUR LA GESTION DES EAUX D'UN PROJET D'URBANISME

Aménagement d'une ancienne banque en 4 appartements - Modification de la toiture et des baies en façades arrière ; bien localisé route d'Orbey 26 à FOSSES-LA-VILLE
Demandeur : SRL NEPRI- M. RWAMUCYO - Référence commune : PB 103/2024

1. Informations générales

PROJET IMMOBILIER	
Construction	EXISTANTE
Localisation	route d'Orbey 26 à FOSSES-LA-VILLE
Référence cadastrale (code CAPAKEY)	92048B0004/00M000
Année du cadastre	2023
Type de construction/travaux	aménagement d'une ancienne banque en 4 appartements. Modification de la toiture et des baies en façades arrière
Nombre d'Unités de logements (UL) *	4
Surface estimée du projet** (m²)	INCONNUE
Surface estimée de la parcelle** (m²)	198
Drains de fondations	INCONNU
Aménagements extérieurs	Pas de nouveaux aménagements

* Au-delà de 3 UL, une analyse plus poussée de la gestion des eaux pluviales du projet peut être sollicité expressément par la Commune auprès du service GRE ; une tarification spécifique étant alors appliquée.

** Estimation sauf si communication des valeurs exactes par le maitre d'ouvrage ou auteur de projet.

PARTICULARITES DU CONTEXTE LOCAL	
Bien situé dans un lotissement	NON
Zone prioritaire (*)	NON
Zone de baignade ou amont de baignade	NON
Zone de prévention de captage	NON
Zone dont le sol est potentiellement pollué	OUI
Zone de consultation de la DRIGM	NON
Zone inondable	NON, cependant le zone est reprise comme zone inondée lors de l'été 2021 (source : carte des zones inondées durant l'été 2021 éditée par le SPW)
Voie artificielle d'écoulement ou eau de surface au droit du projet	NON

* Zones sensibles d'un point de vue environnemental (ex : zones de protection de captage, zones de baignage (et amont), zones Natura 2000, cours d'eau dont la qualité n'est pas satisfaisante et où l'assainissement autonome à un impact significatif

ASSAINISSEMENT	
Régime d'assainissement	COLLECTIF
Egout au droit du projet	OUI
Type d'égout	UNITAIRE
Niveau de précision de la donnée du réseau (*)	PASH – précision indicative
Difficulté de raccordement à l'égout	NON
Collecteur réceptionnant l'égout de la rue / du quartier	OUI
Station d'épuration fonctionnelle	OUI
Nom de la station d'épuration	92048/02-FOSSES-LA-VILLE
Raccordement du projet sur un collecteur INASEP	NON

* Si l'égout a été cadastré (relevé topographique et géométrique financé par la SPGE), nous vous informons que l'ensemble des données y relatives sont accessibles via le portail cartographique mis à disposition de votre commune par l'INASEP.

Dans le cas contraire (précision PASH), les données en lien avec l'égout ont dès lors une valeur indicative. Les renseignements fournis dans cet avis seront basés sur cette cartographie et seront donc fournis à titre indicatif et sous toute réserve ; en ce sens, ils ne dispensent pas d'éventuelles vérifications sur terrain.

2. Analyse de la gestion des eaux du projet

Application de la législation Ancienne habitation avec création de 4 nouveaux logements - Eaux usées : Raccordement des eaux usées à l'égout par l'intermédiaire d'un regard de visite. - Eaux pluviales : Priorisation des modes d'évacuation des eaux pluviales (l'infiltration de ces eaux étant la solution à privilégier dans la mesure des possibilités techniques).		
Circuits des eaux usées et des eaux pluviales séparés	**INCONNU**	**Constat/remarques :** Le maitre d'ouvrage ne fournit pas de schéma d'égouttage si ce n'est celui du bâtiment dans son ancienne configuration et les données y reprises sont peu visibles.

3. Conclusion

CONCLUSION DE L'INASEP	
STATUT DE L'AVIS	*DEFAVORABLE PAR DEFAUT*
Facteur(s) déclassant(s)	- Absence d'informations quant à la gestion des eaux du bien dans sa nouvelle configuration à l'exception de la mention dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement (cadre 4) d'un « raccordement à l'égout ». ➔ Le demandeur devra fournir un schéma d'égouttage exhaustif représentant les principes et équipements de gestion des eaux usées domestiques et des eaux pluviales et ce, en respect des impositions de rigueur (voir tableau « application de la législation »).
OBLIGATIONS/CONSEILS/INFORMATIONS SUPPLEMENTAIRES	
Obligation(s)	- En raison du caractère potentiellement inondable de la zone, solliciter l'avis du Service Technique Provincial et de la Cellule GISER (source des inondations de la zone ➔ débordement de cours d'eau et axe de concentration du ruissellement)
Recommandation(s)	/
Conseil(s) / Information(s)	- L'ensemble des équipements de gestion des eaux posés dans le cadre du projet devront être entretenus selon les prescriptions du concepteur/fournisseur de l'équipement.

Annexe 1 : Contexte législatif

THÉMATIQUE GÉNÉRALE	TEXTE EN VIGUEUR	ARTICLE	FOCUS
Eaux usées	Partie réglementaire du Code de l'Eau	R.277 §1	Obligation de raccordement à l'égout
		R.277 §2	Autorisation et travaux de raccordement Equipement d'un regard de visite
		R.277 §5	Séparation des eaux usées et des eaux pluviales
Eaux pluviales	Partie réglementaire du Code de l'Eau	R.277 §4	Priorisation des modes d'évacuation des eaux pluviales
Eaux destinées à la consommation humaine	Partie décrétale du Code de l'Eau	D.182 §3	Ressource alternative à l'eau de distribution
Législation supplémentaire	Code de Développement Territorial	R.IV.35-1	Consultation obligatoire dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis

Annexe 2 : Documents ressources en Région Wallonne

THEMATIQUE GENERALE	RESSOURCES	EDITEUR
Infiltration des eaux	Infiltration des eaux de ruissellement – Memento Aquawal	Aquawal
Gestion des eaux pluviales	Référentiel sur la gestion durable des eaux pluviales	SPW-TLPE
Dimensionnement d'un ouvrage de rétention/infiltration	Fichier de calcul (xlsx) Guide technique Tutoriel	GTI (Groupe Transversal Inondations)
Constructibilité en zone inondable	Référentiel - Constructions et aménagements en zone inondable	SPW
	Inondations - Réduire la vulnérabilité des constructions existantes	SPW
	Circulaire relative à la constructibilité en zone inondable	Circulaire ministérielle datant du 23/12/21

5. ORGANISATION DE L'EVACUATION.

5.1. Issues.

Appartements

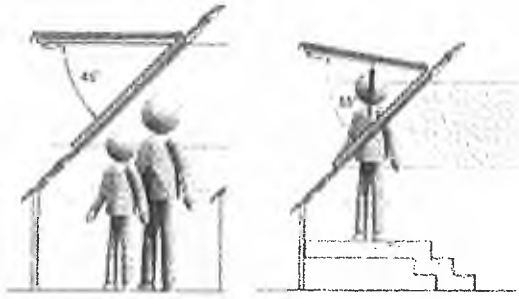
Les appartements à aménager aux étages doivent disposer au minimum d'une **fenêtre pouvant être utilisée comme sortie de secours.**

Cette fenêtre, d'une largeur minimale de 0,80m et d'une surface supérieure à 1m² devra s'ouvrir sur toute sa surface afin de permettre une évacuation des personnes par les échelles aériennes de la zone de secours en cas d'impraticabilité de la cage d'escalier.

En cas d'occupation des combles, ils doivent être équipés d'au moins une baie aux dimensions confortables (largeur utile minimale de 80cm et hauteur utile minimale de 120cm) à placer en façade à rue.

Ces fenêtres doivent être du type « à ouverture par projection » (les fenêtres de toit s'ouvrant uniquement par rotation sont à proscrire).

Au besoin, un socle sera aménagé de façon à ce que l'accès à cette baie soit aisé.



5.2. Chemins d'évacuation

La largeur utile des chemins d'évacuation, de leurs portes d'accès, de sortie ou de passage doit être supérieure à 0,80 m.

5.3. Cage d'escalier & Désenfumage.

Les escaliers doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- R 30 ou même conception de construction qu'une dalle de béton R 30 (paliers inclus) toutefois aucune stabilité au feu n'est requise pour les escaliers et les paliers composés uniquement de matériaux de classe A1 ayant une température de fusion supérieure à 727°C (par exemple l'acier satisfait à cette condition, l'aluminium et le verre ne satisfont pas à cette condition);
- Pente ≤ 75 % (angle de pente maximal de 37°)
- Hauteur des marches ≤ 0,18 m
- Giron des marches en tout point ≥ 0,20
- Largeur utile ≥ 0,80 m sur toute leur longueur (paliers inclus)
- Aucun objet ne pourra en réduire la largeur de passage.
- Munis de deux rampes longeant également les paliers (rampe unique admise si la largeur des escaliers < 1,20 m et qu'il n'existe pas de risque de chute)
- Les volées d'escaliers seront du type « droit » (type « tournant » ou « incurvé » admis si à balancement continu et giron des marches ≥ 0,24 cm sur la ligne de foulée)
- Vantail d'aérage (exutoire conforme à la norme NBN S21-208-3 : superficie ≥ 1m²) placé à la partie la plus haute de la cage d'escalier (commande manuelle de type pneumatique ou électrique bien visible au rez-de-chaussée entre 1,5 et 1,8 m du sol).

4.3. Finition intérieure – réaction au feu

- Pour les revêtements fixes du bâtiment et/ou lors du remplacement de ceux-ci, il y aura lieu de respecter les prescriptions de l'annexe 5/1 de l'A.R. du 12.07.2012 modifiant l'A.R. du 7 juillet 1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments nouveaux doivent satisfaire concernant la réaction au feu des matériaux de construction.

  Les revêtements de façades des bâtiments bas présentent la classe D-s3, d1.
  Un maximum de 5 % de la surface visible des façades n'est pas soumis à ces exigences.

Réaction au feu des matériaux de construction :

Les matériaux de construction doivent répondre aux exigences des tableaux ci-après en fonction de :

- La destination des locaux
- De la présence ou non d'une détection d'incendie.

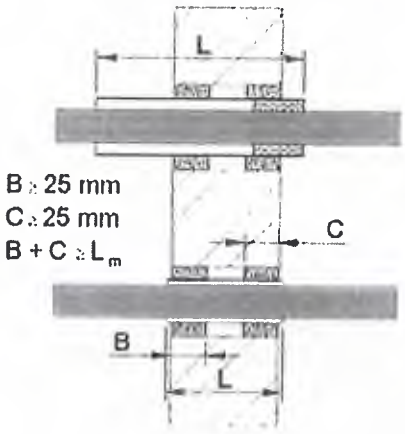
Les exigences en matière de réaction au feu applicables aux produits utilisés pour les revêtements de parois verticales, de plafonds et de sols dans les locaux présentant un risque d'incendie accru en raison de leur utilisation sont indiquées dans le tableau I.

		B.E.	B.M.	B.B.
Locaux techniques, parkings, salles des machines, gaines techniques	Parois verticales	A2-s3, d2	A2-s3, d2	A2-s3, d2
	Plafonds et faux-plafonds	A2-s3, d0**	A2-s3, d0**	A2-s3, d0**
	Sols	$A2_{fl}$-s2	$A2_{fl}$-s2	$A2_{fl}$-s2
	Isolation thermique des conduits*	C_L-s3, d2 C-s3, d2***	C_L-s3, d2 C-s3, d2***	C_L-s3, d2 C-s3, d2***
Cabines d'ascenseur	Parois verticales	C-s2, d2	C-s2, d2	E-d2
	Plafonds	C-s2, d2	C-s2, d2	E-d2
	Sols	C_{fl}-s2	C_{fl}-s2	E_{fl}
Cuisines collectives	Parois verticales Plafonds Sols	A2-s3, d2 A2-s3, d0 B_{fl}-s2	A2-s3, d2 A2-s3, d0 B_{fl}-s2	A2-s3, d2 A2-s3, d0 B_{fl}-s2
	Isolation thermique des conduits*	C_L-s3, d2 C-s3, d2***	C_L-s3, d2 C-s3, d2***	C_L-s3, d2 C-s3, d2***

B.E. bâtiments élevés
B.M. bâtiments moyens
B.B. bâtiments bas
* sauf conduits d'air
** d2 dans locaux ≤ 30 m²
*** pour conduits > 300 mm intérieur

TABLEAU I : LOCAUX PRESENTANT UN RISQUE D'INCENDIE ACCRU EN RAISON DE LEUR UTILISATION

Le fourreau reste partiellement apparent et dépasse de l'élément de construction.



Conditions relatives aux conduites

Les conduites sont des conduites incombustibles ou des conduites en chlorure de polyvinyle rigide (PVC-U).

Conditions relatives au jeu entre le fourreau et la conduite

Si le jeu entre le fourreau et la conduite est ouvert, il est de 4 mm maximum.

Lorsque le diamètre du fourreau est inférieur ou égal à 25 mm, il n'est pas imposé de conditions relatives au jeu entre le fourreau et la conduite.

Si le jeu entre le fourreau et la conduite est rempli, il est de 45 mm maximum et est obturé sur tout son pourtour, au moyen de laine de roche mise en œuvre comme prévu au point 1.6.6.

Conditions relatives à la suspension des conduites

Les conduites doivent être suspendues et fixées de la manière prévue au point 1.5.6.

Solution type C - Raccordement direct à une cuvette de W.C. suspendue

Le raccordement à une cuvette de WC suspendue n'altère pas la résistance au feu requise s'il est satisfait aux conditions suivantes :

- le diamètre de la conduite est de 110 mm maximum ;
- l'obturation au moyen de mortier ou de laine de roche satisfait à au point 1.6.3 ou 1.6.4 ;
- la cuvette est fixée à un élément de construction en maçonnerie ou en béton ;
- la durée maximale requise est égale à 30 minutes.

6. MOYENS DE LUTTE CONTRE L'INCENDIE.

6.1. Extincteurs.

Des extincteurs agréés de 6kg de type ABF (à poudre ou à mousse) doivent être judicieusement installés, à chaque niveau et notamment sur chaque pallier de chaque étage.

Les extincteurs et extincteurs à pression permanente sont entretenus annuellement selon la norme NBN S 21 050. Une attestation de contrôle annuelle mentionnant ladite norme sera demandée. Les extincteurs permanents « à manomètre » non ouvrable pour un contrôle seront valables un an.

Les appareils seront fixés au mur, à + ou - 1 m de hauteur, dans des endroits facilement accessibles en tout temps et clairement repérés.

Un extincteur CO2 doit être placé à proximité des compteurs électriques.

Les extincteurs doivent être conformes à la norme EN 3.

7. EQUIPEMENTS DU BATIMENT.

7.1. Alarme.

Un système d'alarme doit être installé à chaque niveau dans tout le bâtiment.



Les boutons poussoirs de ce système doivent être judicieusement disposés et notamment près des portes de passage ou de sortie des chemins d'évacuation, en nombre suffisant, visibles et facilement accessibles.

Les signaux d'alarme doivent être parfaitement audibles et ne pourront être confondus avec d'autres signaux.

7.2. Détection.

Logements

Le Décret du 15 mai 2003 modifiant le Code wallon du Logement et l'article 174 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine ainsi que l'Arrêté du gouvernement wallon du 21 octobre 2004 relatif à la présence de détecteurs d'incendie stipule que tout logement individuel ou collectif doit être équipé d'au moins :

- Un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement pour chaque niveau comportant au moins une pièce d'habitation ;
- Deux détecteurs pour chaque niveau comportant au moins une pièce d'habitation et dont la superficie est supérieure à 80 m^2.

Les détecteurs doivent être des détecteurs optiques de fumée conformes aux normes belges et européennes (*EN 14604 2005*) relatives aux détecteurs d'incendie pour les applications domestiques.

peuvent pas altérer le degré de résistance au feu exigé pour ces éléments de construction. Ces dispositions ne sont pas applicables aux traversées d'éléments de construction par des conduits d'air, des gaines de ventilation, des cheminées et des clapets coupe-feu.

Terminologie

Les définitions du point 5.12 de l'annexe 1 sont d'application pour le présent chapitre.

Critères requis

Le dispositif d'obturation de la traversée doit maintenir la fonction séparante de la paroi, c'est à dire la capacité à satisfaire aux critères d'étanchéité aux flammes (E) et d'isolation thermique (I) à l'endroit des traversées.
Cependant, pour les traversées simples par des conduites d'un diamètre inférieur ou égal à 160 mm sans isolation ou avec isolation incombustible, le critère d'isolation thermique peut être négligé ; le matériau d'isolation incombustible satisfait à la classification A2-s1, d0.

Durée requise

Le dispositif d'obturation doit satisfaire aux critères requis pendant une durée au moins égale à celle requise pour la paroi.

Cependant, pour la paroi d'une gaine, la durée requise est

- au moins égale à la moitié du temps de résistance au feu prescrit pour cette paroi,
- et au moins égale à 30 minutes.

Détermination des caractéristiques des produits

La résistance au feu du dispositif d'obturation, en termes d'étanchéité aux flammes E et d'isolation thermique I peut être démontrée

- par l'application des dispositions du point 2.1 de l'annexe 1 des normes de bases
  ou
- par l'application d'une des « solutions – types » décrites ci-dessous.

Solution type A - Obturation d'une traversée simple au moyen de mortier ou de laine de roche

Une simple obturation de la traversée au moyen de mortier ou de laine de roche offre des garanties suffisantes pour ne pas altérer la résistance au feu requise s'il est satisfait aux conditions suivantes.

Conditions relatives aux éléments de construction

Les éléments de construction dans lesquelles sont aménagées les traversées ont une résistance au feu d'au moins EI 60.

Diamètre maximal de la conduite en fonction de la résistance au feu requise

L'A.R. du 21.10.1968 concernant les dépôts, les réservoirs fixes non réfrigérés, de gaz propane et de gaz butane liquéfiés ou de leurs mélanges et notamment l'article 14 qui impose une visite de contrôle du réservoir par un organisme agréé tous les 5 ans devra être respecté.

La distance minimum, mesurée en projection horizontale, qui doit séparer les soupapes, les pompes et les bouches de remplissage de toute ouverture d'un local d'habitation, de toute ouverture d'un local de travail non soumis à l'interdiction de feu nu, de toute voie publique et de toute propriété voisine est fixée à 3 mètres minimum. Cette distance pourra être réduite s'il y a entre les ouvertures ou lieux cités plus haut et les réservoirs, soupapes, pompes et bouches de remplissage, interposition d'un écran étanche et incombustible. Cet écran (mur) doit être établi à une distance minimum de 1 mètre du réservoir. L'écran doit dépasser la partie supérieure du réservoir d'au moins 0,50 m et doit avoir au moins 1,50 m de hauteur.

Le réservoir devra porter une plaque soudée reprenant toutes ses caractéristiques.
Il sera pourvu d'un robinet permettant de l'isoler des appareils d'utilisation.
L'interdiction de feu nu devra être affichée sur le réservoir ou à proximité de celui-ci

Le réservoir étant aérien il devra répondre aux conditions particulières suivantes :
- Toute installation électrique sera interdite dans la zone de sécurité (3m) ;
- Le réservoir devra être mis à la terre ;
- Les accessoires, à l'exception de la soupape de sécurité et de la jauge de niveau, seront couverts par un capot de protection non étanche à l'air ;
- Le réservoir sera protégé contre l'action des rayons solaires ou de toute autre source de chaleur
- Le réservoir devra être posé sur un socle horizontal, stable et incombustible ;
- Il sera placé à une distance de minimum 3 m de la limite de propriété ou d'un avaloir, de 5 m de tout bâtiment présentant des baies et de 10 m de tout stockage dangereux ;
- Cette distance peut être réduite par un écran de sécurité de minimum 1,5 m dépassant de 0,5 m le réservoir et les baies voisines ;
- Un espace libre de 1 m devra être prévu autour du réservoir ;
- Le réservoir sera protégé de toute agression mécanique ;
- Il ne pourra être placé en dessous d'un câble électrique de Haute Tension.

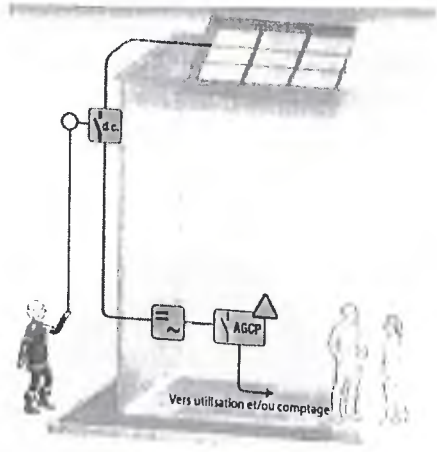
Le réservoir étant enterré il devra répondre aux conditions particulières suivantes:
- Il sera solidement fixé à un radié rigide ;
- Tout passage d'objet lourd sera interdit au-dessus du réservoir ;
- Une couche de terre de minimum 0,5 m devra recouvrir le réservoir ;
- Une chambre de visite donnera accès au réservoir et ses accessoires ;
- Il sera placé à une distance de minimum 3 m de la limite de propriété ou d'un avaloir, de 5 m de tout bâtiment présentant des baies et de 10 m de tout stockage dangereux ;
- Cette distance peut être réduite par un écran de sécurité de minimum 1,5 m dépassant de 0,5 m le réservoir et les baies voisines ;
- Un espace libre de 1 m devra être prévu autour du réservoir ;
- Les tuyauteries seront protégées de toute collision.

4. PROTECTION CONTRE L'INCENDIE.

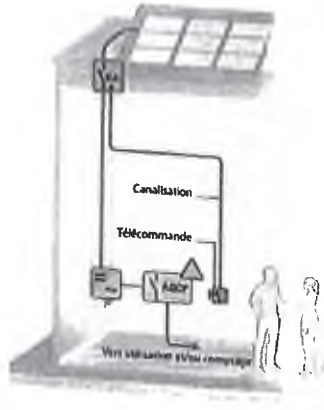
4.1. Stabilité

Tous les éléments portants ou indispensables à la bonne tenue au feu du bâtiment (parois portantes, planchers finis, poutres,...) doivent présenter une résistance au feu minimale R60 (Rf 1h).





d) S'il s'agit d'une installation de forte puissance, c'est-à-dire dont la surface de panneaux solaires installée est de plus de 250 m², un système de coupure télécommandée sera prévu. Celui-ci permettra la coupure sur les câbles électriques DC présents dans le bâtiment. Le système de coupure sera placé dans un endroit à décider de commun accord avec la zone de secours. Les câbles du système de commande seront PH 60 selon la NBN EN 50200.



De plus, si différentes chaînes du champ de panneaux photovoltaïques sont prévues, une coupure individuelle de chaque chaîne sera également prévue.

- **un procès-verbal d'essai de résistance au feu** par un laboratoire agréé et/ou **une déclaration des performances accompagnée du marquage CE** devra être fourni pour les rubriques ci-dessous:
    - chaque porte, trappe ou portillon résistants au feu
    - tous les éléments de construction participant à la stabilité et au compartimentage: murs et cloisons légères
    - éléments structuraux (poutres, colonnes, hourdis...)
    - clapets résistants au feu
    - matériaux utilisés pour les resserrages résistants au feu.

Ces différents éléments devront, par la suite, être contrôlés suivant les prescriptions en vigueur.

Un "*registre se sécurité*" doit être tenu à jour et présenté à la demande du Bourgmestre ou de son délégué. Ce registre consignera les dates des contrôles réalisés, les constatations faites et toutes les informations et documents qui concernent la sécurité du bâtiment.

Les remarques devront être signées par le vérificateur et devront recevoir une suite immédiate.

8.1. Prescriptions d'occupation.

Les gaines vide-ordures sont interdites.

L'exploitant n'admettra des locataires dans son établissement qu'après avoir justifié journellement si les prescriptions du présent rapport sont respectées.

En général tout stockage et utilisation de bonbonnes sera interdit à l'intérieur des locaux, à l'exception d'un local uniquement réservé à cet effet, largement ventilé vers l'extérieur et compartimenté par des murs et plafond EI60 (porte d'accès intérieure $EI_1$30, muni d'un dispositif de fermeture automatique). À défaut d'un tel local, les bonbonnes seront stockées debout (stabilité assurée) à l'extérieur à 1,50 m au moins des fenêtres et à 2,50 m au moins des portes, ouverture de cave ou descente vers un lieu souterrain. Dans les locaux situés en sous-sol, il est strictement interdit d'entreposer des récipients contenant et/ou et ayant contenu des gaz liquéfiés.

Dans le cas contraire, une borne ou des bornes d'incendie conformes aux prescriptions énoncées ci-dessus doivent être installées et être disposées à une distance horizontale de 0,60 m au moins de la bordure des voies, chemins ou passages sur lesquels les véhicules automobiles sont susceptibles de circuler ou être rangés.

3. RISQUES D'INCENDIE.

3.1. Paramètres déterminant les risques d'incendie.

Les installations électriques et de chauffage ainsi que les cuisines représentent les risques habituels d'incendies potentiels.

Le local « poubelles » représente un risque d'incendie important.

3.2. Installation électrique.

Les compteurs électriques doivent se trouver dans une armoire spécifique réservée à leur seul usage.

Le fonctionnement des installations d'éclairage de sécurité, de détection, d'alarme et de désenfumage devra être assuré automatiquement même si la source d'énergie qui les alimente est interrompue, et ce dans un délai d'une minute et pendant une heure. Pour ce faire, ces installations devront pouvoir être alimentées par une ou plusieurs sources autonomes de courant dont la puissance est suffisante pour les alimenter toutes simultanément.

Les parties considérées comme communes (couloirs, cages d'escaliers, parkings,..) devront faire l'objet d'un contrôle par un service externe de contrôle technique tous les 5 ans. (RGIE - Annexe 1. Livre 1. Installations à basse tension et à très basse tension – version 04 – sous-section 2.2.1.1)

Installations photovoltaïques éventuelles

Concernant l'installation de panneaux photovoltaïques, la zone de secours recommande vivement de se reporter aux prescriptions du guide pratique UTE C 15-712 édité par l'Union Technique de l'Electricité.

A cet effet, un dispositif de coupure est exigé pour permettre l'intervention des services de secours, celui-ci doit répondre aux principes suivants :

- Coupure de l'alimentation de la consommation du bâtiment (Ex. : réseau de distribution publique)
- Coupure de la partie A.C. du ou des onduleurs au plus près du point de livraison
- Coupure de la partie D.C. du ou des onduleurs au plus près des chaînes photovoltaïques.

Il y a donc lieu de prévoir les équipements suivants :

a) un disjoncteur général (AGCP) dont la coupure est centralisée avec une commande de coupure pour intervention des services secours ; ce dispositif est à signaler à l'aide des pictogrammes suivants :

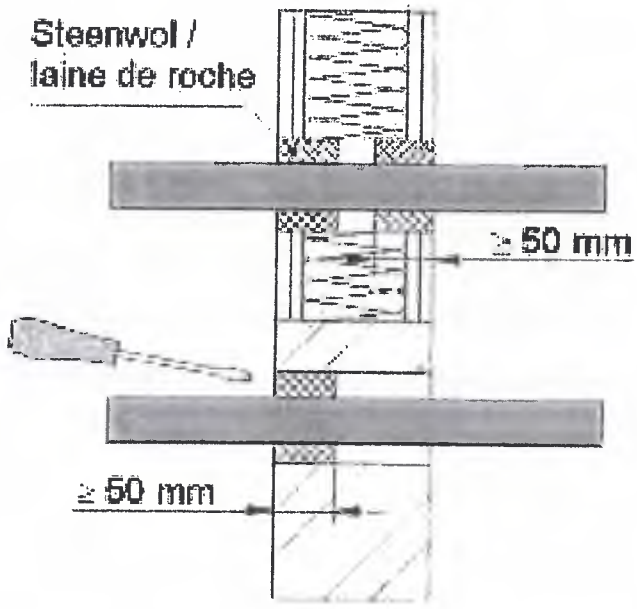
Conditions relatives à l'obturation au moyen de laine de roche

Les conduites sont jointoyées sur tout leur pourtour au moyen de laine de roche, et ce sur une profondeur totale d'au moins 50 mm. (voir planche 7.2)

L'obturation peut se faire d'un seul côté.

La laine de roche doit être comprimée fermement dans l'élément de construction.

Dans le cas d'une paroi de séparation légère, le vide de la paroi légère, à l'endroit de la traversée, est rempli préalablement à l'aide d'un matériau d'isolation dont la densité supporte une compression ferme. En outre, l'obturation au moyen de laine de roche se fait des deux côtés de l'élément de construction.

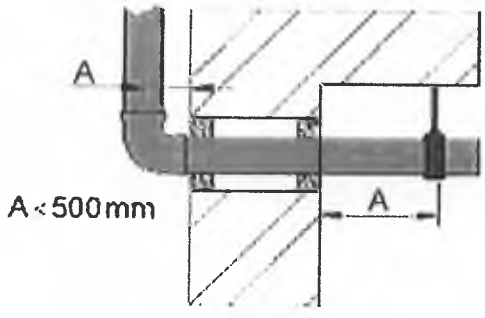


Conditions relatives à l'obturation avec mortier et laine de roche

L'obturation peut combiner mortier et laine de roche à condition que la mise en œuvre d'un des matériaux au moins réponde aux conditions définies respectivement en 1.6.3 et en 1.6.4.

Conditions relatives à la suspension et à la fixation des conduites

Les conduites doivent être suspendues et fixées suivant les règles de l'art. Les fixations les plus proches de l'élément de construction ne peuvent pas être situées à plus de 500 mm de part et d'autre de celle-ci. (voir planche 7.3)



Citerne à eau de pluie :	**X** oui **X** non 0 oui : ……L
Organisme(s) consultés :	-AWaP: voir avis -DGO1-Direction des Routes de Namur: voir avis -Service Urbanisme: voir avis -Service Travaux: voir avis -Zone de Secours Val de Sambre: voir avis -INASEP (eau): voir avis -ORES: voir avis -INASEP (égouttage): voir avis
PEB :	sans objet
Demande de numérotation habitation : Service population : 071/12.12.40	

REMARQUE :

Néant

Date : 24/04/2025

Pour le Service Urbanisme,

Nicolas ASPESLAGH



LES TRAVAUX DE TRANSFORMATION (cochez une seule case et complétez)

☐ **Les transformations sont terminées**

(par transformations, nous entendons la réalisation des adaptations structurelles et non des finitions comme la peinture ou le tapissage).

La date de fin des transformations est le ___ / ___ / 20 ___

Coût des transformations (TVA et terrain non compris) : _____ €

Les transformations ont été effectuées conformément au plan d'architecte : ◎ Oui ◎ Non (Si non, veuillez joindre un plan modifié ou un croquis)

☐ **Les transformations étaient terminées à la date d'achat** ___ / ___ / 20 ___ **du bâtiment**

☐ **Les transformations sont définitivement abandonnées**

☐ **Les transformations n'ont jamais commencé**

VOS COORDONNÉES

Nom : _____ Prénom : _____

Rue : _____ Numéro : _____ Boîte : _____

Code postal : _____ Commune : _____

Numéro de téléphone (auquel nous pouvons vous contacter entre 8 et 17h) : _____

Email : _____

Vous êtes :

☐ propriétaire ☐ emphytéote ☐ usufruitier

☐ possesseur ☐ superficiaire ☐ autre : _____

CERTIFIÉ SINCÈRE ET VÉRITABLE

Lieu : _____ Signature : _____

Date : ___ / ___ / 20 ___

RAPPORT DE PREVENTION INCENDIE.

1. INTRODUCTION.

Donneur d'ordre :

Monsieur le Bourgmestre Gaëtan DE BILDERLING
Administration communale de et à 5070 Fosses-la-Ville

Date de rédaction : 03/04/2025

Nos références : FOS/BAT/20250403/110/PU/MG/RICO

Maître de l'ouvrage : Srl NEPRI
Vanderkindere 48 à 1180 Uccle

Situation : Rue d'Orbey 26 à 5070 Fosses-la-Ville

Architecte : Monsieur Augustin Macq
Rue Adolphe Lavallée 39 à 1080 Molenbeek

Nature de l'établissement : Ancienne banque

Destination : 4 logements

Mission : Prévention incendie, étude de plans

Législations applicables :

Arrêté Royal du 07 juillet 1994, annexe 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 bas doivent satisfaire.
Cet arrêté devra être respecté dans son intégralité ;

Règlement Général sur les Installations Électriques ;

Règlement de Police communal relatif à la protection contre l'incendie dans les locaux accessibles au public ;

Nouvelle Loi Communale Article 135, § 2, 5° ;

Arrêté du Gouvernement wallon du 21 octobre 2004 relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements ;

Partie eau d'extinction :

Article 7.1 de la Loi du 15 mai 2007 et les Circulaire Ministérielle du 14 octobre 1975, du 6 mars 1978 et du 9 mars 1982 concernant les ressources en eau pour l'extinction des incendies.

Les remarques reprises en annexe, relatives aux mesures de sécurité, de prévention, de protection et de lutte contre les risques d'incendie, d'explosion et de panique à prévoir, ont été établies entre autres sur base des codes de bonnes pratiques et/ou expériences personnelles en la matière. Le présent rapport ne constitue pas un relevé exhaustif des écarts du projet qui nous est soumis par

Fosses-la-Ville
commune envie de projet

Collège communal,
Service Urbanisme,

Votre correspondant
M. Raymond CASIMIR
Service Travaux
raymond.casimir@fosses-la-ville.be

Fosses-la-Ville, le 02 avril 2025

Vos réf. : P.B. 103/2024

RAPPORT

Mesdames, Messieurs,

Nous accusons réception d'une demande de permis d'urbanisme au nom de SRL NEPRI – M. RWAMUCYO Erick Pascal pour l'aménagement d'une ancienne banque en 4 appartements – modification de la toiture et des baies en façade arrière, rue d'Orbey 26 à 5070 Fosses-la-Ville, parcelle cadastrée Division 1, section H n°4M.

Le demandeur est tenu de se conformer à ce qui suit :

- Les eaux usées et fécales seront raccordées en direct à l'égouttage public car celui-ci rejoint la station d'épuration de Fosses-la-Ville.

- Il devra placer une citerne à eau de pluie d'une capacité minimale de 10.000 litres dont le trop-plein de la citerne à eau de pluie sera évacué suivant le Code de l'Eau (nouvel arrêté du Gouvernement Wallon du 1er décembre 2016), à savoir :
  1. prioritairement dans le sol par infiltration ;
  2. en cas d'impossibilité technique ou de disponibilité insuffisante du terrain, dans une voie artificielle d'écoulement ou dans une eau de surface ordinaire ;
  3. et en cas d'impossibilité d'évacuation selon les points 1° ou 2°, par un puits perdant pour les unités d'épuration.

- En cas de nouveau raccordement à l'égouttage, il devra solliciter l'autorisation du Collège communal pour procéder au raccordement à l'égout et il devra respecter les prescriptions techniques y relatives.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions de croire, Mesdames, Messieurs, à l'assurance de notre considération distinguée.

Le Contrôleur des Travaux en Chef,

R. CASIMIR

inasep
votre eau, notre métier

Philippeville, le 28 mars 2025

N. Réf. : SDE.TRX.NRI.PUB5070.0092.2025
V. Réf. : PB103/2025
Agent traitant : RIBOUX Nathalie
Tél. : +32 (0)71/66.79.25
Mail : urbanisme@inasep.be

AU COLLEGE COMMUNAL

DE ET A

5070 FOSSES-LA-VILLE

Objet : Permis d'urbanisme
« Conditions à reprendre intégralement dans le document d'octroi du permis d'urbanisme » !!

Monsieur le Bourgmestre,
Mesdames et Messieurs les Echevins

J'ai l'honneur d'accuser réception de votre courrier concernant la demande de permis d'urbanisme introduite par **NEPRI srl** et relative à un bien sis à **FOSSE LA VILLE, rue d'Orbey 26** cadastré section **H4M(transformation d'une banque en 4 logements).**

☐ La voirie est dépourvue d'une infrastructure distribution d'eau.

■ La voirie est pourvue d'une infrastructure distribution d'eau.

Caractéristiques de la conduite : matériau **: Fonte Grise**

Section : **ø 150 mm**

■ Le bâtiment est déjà alimenté en eau.

Toutefois, vu son changement d'affectation, il sera nécessaire de modifier la section de conduite du raccordement, chaque appartement devant disposer d'un compteur individuel placé dans un local technique accessible à chaque utilisateur.
Les travaux de raccordement et le placement des compteurs sont exclusivement réalisés par l'INASEP.

Intercommunale Namuroise de Services Publics

Distribution d'eau // Laboratoire
Rue de l'Hôpital 6
5600 Philippeville
Tél. + 32 (0)71 66 79 25
Fax + 32 (0)71 66 80 18
infode@inasep.be // **www.inasep.be**

inasep
votre eau, notre métier

Conformément au « Livre II du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau », art R 270 Bis-1, le local technique se situe près du mur de façade au plus près de la voirie. Selon le rapport du service « prévention incendie », un compteur alimentant d'éventuels dévidoirs sera peut-être nécessaire. Dans l'affirmative, il sera placé à proximité des compteurs individuels

Je vous souhaite bonne réception de la présente et vous prie de croire, Monsieur le Bourgmestre, Mesdames et Messieurs les Echevins, en l'expression de mes meilleurs sentiments.

La Direction de l'Intercommunale

Ing. Thierry PONTZEELE
Responsable Technique
Production-Distribution d'eau

Intercommunale Namuroise de Services Publics

Distribution d'eau // Laboratoire
Rue de l'Hôpital 6
5600 Philippeville
Tél. + 32 (0)71 66 79 25
Fax + 32 (0)71 66 80 18
infode@inasep.be // **www.inasep.be**

Reçu par mail

15 AVR. 2025

ORES

Direction Réseaux Namur
Bureau d'Etudes, Construction
et Analyse de Gestion

Avenue Albert Ier, 19
5000 Namur

Correspondant : Back Office Technique Etudes
Tél. : 081/24.26.67
E-mail : bostbe.rna@ores.be

Exp. : Avenue Albert 1er 19 à 5000 NAMUR

Administration communale
De et à
5070 FOSSES-LA-VILLE

A l'attention de Mesdames Brans et Colot
Service Urbanisme

Namur, le 11 avril 2025

Référence ORES : 512/CS/PU/CVA/Fosses-la-Ville/SRL Nepri - Référence client : PB 103/2024

Demande d'avis – Permis d'urbanisme introduit par la SRL Nepri concernant l'aménagement d'une ancienne banque en 4 appartements, située rue d'Orbey à Fosses-la-Ville, sur la parcelle de terrain cadastrée section H n°4M.

Mesdames Brans et Colot,

La présente fait suite à votre courrier (et ses annexes) du 20 mars 2025, reçu le 26, lequel a retenu toute notre attention.

Remarque préliminaire : le présent avis n'est rendu que pour attester, ou non, la capacité du réseau à accueillir le projet dont question ci-dessus. Il n'envisage pas d'autres problématiques telles que, par exemple, le surplomb du terrain par une ligne électrique, le déplacement d'infrastructures réseau, etc…

Comme il s'agit d'un immeuble à appartements, l'infrastructure existante pourrait être renforcée en fonction du résultat d'une étude qui prendra en considération la/les puissances électriques qui seront communiquées dans les demandes de raccordement à introduire par le/les utilisateurs.

Dans ce contexte, un local destiné à accueillir une cabine électrique de distribution pourrait être nécessaire à l'alimentation de l'immeuble. Dans ce cas de figure, il appartiendra au demandeur de construire ce local, à ses frais, et de le mettre à la disposition d'ORES qui l'équipera et raccordera la cabine à son réseau électrique. Vous noterez que cette imposition est conforme à l'Arrêté du Gouvernement wallon approuvant le règlement technique pour la gestion des réseaux de distribution d'électricité en Région wallonne et l'accès à ceux-ci.

En ce qui concerne les **prescriptions techniques auxquelles doit répondre ce local**, celles-ci sont disponibles sur le site de la fédération des gestionnaires de distribution d'électricité et de gaz, www.synergrid.be, documents C2/112 et ST09.

Veuillez noter que le présent avis a une durée de validité de six mois.

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement que vous souhaiteriez et vous prions de croire, Mesdames Brans et Colot, en notre considération distinguée. -

Jean-Marc Squélart
Chef du service
Etudes, Construction et Analyse de Gestion

09 AVR. 2025
pli mail

Bureau de prévention incendie
Zone Opérationnelle du Val de Sambre

Bureau central de prévention

Sambreville, le 3 avril 2025.

Monsieur le Bourgmestre
Gaëtan DE BILDERLING
ADMINISTRATION COMMUNALE
Espace Winson
Rue Donat Masson, 22
B-5070 FOSSES-LA-VILLE

VOTRE LETTRE DU	VOS REFERENCES	NOS REFERENCES
20/03/2025	PB 103/2024	FOS/BAT/20250403/110/PU/MG/RICO

OBJET : Prévention incendie, étude de plans
Transformation d'une ancienne banque en 4 logements.

Demandeur: Srl NEPRI
Vanderkindere 48 à 1180 Uccle

Architecte : Monsieur Augustin Macq
Rue Adolphe Lavallée 39 à 1080 Molenbeek

Situation : Rue d'Orbey 26 à 5070 Fosses-la-Ville

Cadastre : 1ère division, section H, n°4M

Monsieur le Bourgmestre,

Nous accusons réception de votre courrier du Cliquez ou appuyez ici pour entrer une date. ainsi que ses annexes concernant l'objet repris sous rubrique ; celui-ci a retenu toute notre attention.

À la suite de votre demande et après qu'une étude de plans ait été effectuée ce jeudi 3 avril 2025, nous vous prions de bien vouloir trouver en annexe notre rapport de prévention concernant l'établissement dont question.

Vous en souhaitant bonne réception et restant à votre disposition pour d'éventuels renseignements complémentaires, nous vous prions de recevoir, Monsieur le Bourgmestre, l'expression de nos sentiments les plus dévoués.

Colonel Marc GILBERT
Commandant de la zone
Val de Sambre

rapport aux impositions de ces différentes législations et doit être considéré comme un mémento des prescriptions à respecter en vue de la délivrance d'un avis favorable à l'octroi du permis demandé.

Transmis à :

Monsieur le Bourgmestre Gaëtan DE BILDERLING
Administration communale de et à 5070 Fosses-la-Ville

2. CARACTERISTIQUES EXTERIEURES.

2.1. Conception et construction du bâtiment.

Il s'agit de la transformation d'un bâtiment de type « moyen » comprenant 5 niveaux à destination de logements, à savoir :

Ledit bâtiment est constitué comme suit :

- **Au sous-sol** : 4 caves et les chambres du « souplex » ;
- **Au rez-de-chaussée** : une salle polyvalente, un espace poubelles et le séjour du « souplex » ;
- **Au niveau +1** : un appartement de deux chambres ;
- **Au niveau +2** : un appartement de deux chambres ;
- **Au niveau +3** : un appartement d'une chambre

2.2. Implantation et voies d'accès.

La distance horizontale, dégagée de tout élément combustible, séparant ledit bâtiment d'un bâtiment opposé, doit être de 6 m au moins, sauf si les parois qui séparent les bâtiments contigus présentent une résistance au feu de minimum EI60 (Rf1h) et les portes de communication éventuelle $EI_1 30$ à fermeture automatique ou à fermeture automatique en cas d'incendie.

Le bâtiment est situé en bordure de voirie à savoir la rue d'orbey; il est accessible en permanence aux véhicules de notre service d'incendie.

Afin de pouvoir lutter efficacement contre un éventuel incendie et d'y effectuer d'éventuels sauvetages, l'établissement doit toujours être accessible en permanence aux véhicules de notre service d'incendie, c'est-à-dire que le stationnement doit toujours y être bien régularisé.

Ce bâtiment comportant plus d'un niveau, les véhicules de notre service d'incendie doivent pouvoir atteindre, en un point au moins, une façade donnant accès à chaque niveau et à chaque appartement.

2.3. Approvisionnement en eau d'extinction.

Une bouche ou une borne incendie devra se trouver à moins de 200 mètres du bâtiment.

Elles doivent être respectivement conformes aux normes belges *NBN S21-033* et *NBN S21-034* pour les bouches et *NBN S21-019* pour les bornes.
L'installation doit être capable de débiter au moins 60 m³ par heure durant au moins deux heures (*Circulaires Ministérielles du 14 octobre 1975 et du 6 mars 1978*).



Si l'installation photovoltaïque est autonome et n'est donc pas reliée au réseau public de distribution

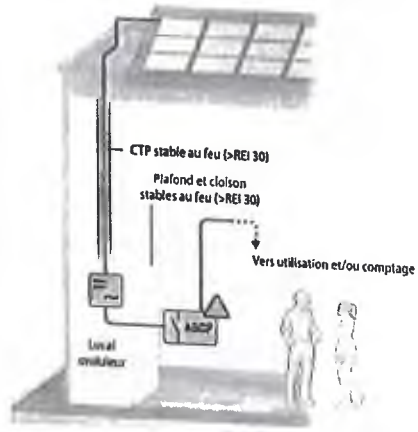


Si l'installation photovoltaïque est reliée au réseau public de distribution

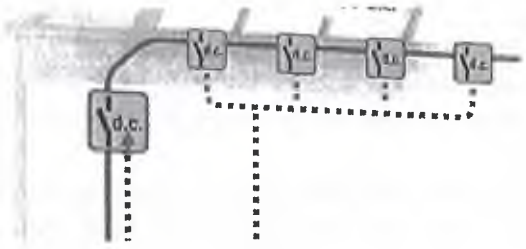
b) Si les câbles électriques DC sont placés à l'intérieur du bâtiment, ils devront être placés dans des gaines (horizontales, verticales ou obliques) présentant au moins la résistance au feu des parois délimitant les compartiments avec un minimum de EI 30 ; ces gaines seront signalées par le pictogramme et panonceau suivant :



L'onduleur raccordé à ces câbles sera également placé dans un local compartimenté présentant au moins la résistance au feu des parois délimitant les compartiments avec un minimum de EI 30. La porte de ce local présentera EI_1 30 et sera sollicitées à la fermeture.



c) Si les câbles électriques DC sont placés à l'extérieur du bâtiment, un interrupteur extérieur sera placé. Il devra être manipulable au moyen du crochet prévu à l'extrémité d'une perche isolante; cet interrupteur devra être signalé par le panonceau suivant :



e) Au niveau des chaînes de panneaux photovoltaïques, des connecteurs facilement manipulables (par exemple clips à détacher, manipulables avec des gants de protection contre le risque électrique ou d'incendie, sans nécessiter d'outil) seront placés de manière à limiter la tension maximale entre deux conducteurs à moins de 60V.

- Attestation de conformité RGIE à fournir ;

3.3. Installation de gaz.

Si une installation de gaz devait être prévue, les compteurs de gaz devraient se trouver alors de préférence à l'extérieur à un endroit facilement accessible et bien repéré par la lettre **G** et comportant un dispositif d'arrêt.

À défaut, le local des compteurs gaz devra présenter les caractéristiques suivantes :

- Parois EI60 (Rf 1h)
- Porte d'accès EI130 (Rf ½ h) sollicitée en permanence à la fermeture
- Ventilation haute et basse efficace réalisée en matériaux incombustibles et ininflammables
- N'inclure aucun coffret électrique
- Être équipé d'un éclairage antidéflagrant
- Canalisations réalisées en matériaux rigides, incombustibles et ininflammables de couleur jaune ocre
- Être équipé d'un système de détection du gaz avec alarme optique et sonore relié à une électrovanne permettant la coupure automatique du gaz en cas de problème.

3.4. Chaufferie.

Type de chauffage : Inconnu-non renseigné

3.5. Installations aérauliques.

Respecter les dispositions de l'*Arrêté Royal du 12/07/2012* fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments bas doivent satisfaire.

3.6. Réservoir LPG et récipients mobiles éventuels

Le tank à gaz sera entouré d'un grillage le rendant inaccessible aux personnes.
En tout point, ce grillage se trouvera à au moins 1,5 m du tank.
La surface intérieure délimitée par ce grillage sera empierrée et débarrassée de toute végétation et matériaux combustibles.

Ces dispositions ne seront pas respectées si les éventuelles structures métalliques et les éventuelles structures en bois ne sont pas protégées ou surdimensionnées.

Tous les éléments métalliques comptant pour la stabilité du bâtiment doivent subir un enrobage ou tout autre traitement leur conférant cette résistance au feu.

Toiture

La structure de la toiture doit présenter une stabilité au feu de R30. Cette exigence n'est pas d'application si le plancher sous toiture présente REI 30 et si l'accès éventuel à l'espace sous toiture, qui doit être vide, se fait par des portes ou trappes présentant EI_1 30.

Les matériaux superficiels de la couverture des toitures doivent présenter les caractéristiques de la classe $BROOF_{(t1)}$ ou sont des revêtements de toiture repris dans l'*A.M. du 21.11.2012 établissant la liste des revêtements de toitures pouvant être considérés comme répondant aux exigences de performance vis-à-vis d'un incendie extérieur.*

À respecter (attestations à fournir).

Plafonds et faux-plafonds.

Dans les chemins d'évacuation, les faux-plafonds présentent EI 30 (a→b), EI 30 (b → a) ou EI 30 (a↔b) selon NBN EN 13501-2 et NBN EN 1364-2 ou présentent une stabilité au feu de ½ h selon la norme NBN 713-020.

À respecter (attestations à fournir).

4.2. Compartimentage.

Les portes R.F. à placer doivent être conformes à la NBN 713-020 ou aux normes européennes d'application (notamment la NBN EN 1634-1 et la NBN EN 13501-2 en ce qui concerne la résistance au feu), et devront être pourvues du label BENOR/ATG, accompagné d'une attestation de placement délivrée par un placeur certifié par l'I.S.I.B. (www.isibfire.be).
Les portes R.F. placées par les placeurs certifiés devront porter le numéro d'identification de ceux-ci. Ce numéro devra être apposé sur le vantail de la porte.
A défaut de placement par un placeur certifié, une attestation indiquant que les portes sont résistantes au feu (EI) et qu'elles ont été posées conformément aux conditions de placement sur la base desquelles elles ont obtenu leur classement en matière de résistance au feu doit être remise par le placeur.

Chaque appartement, la cage d'escalier, le local »poubelles » et les locaux techniques éventuels doivent former un compartiment distinct. :

- Parois EI60 (Rf 1h)
- Porte(s) $EI_1$30 (Rf ½ h) et s'ouvrir dans le sens d'évacuation (sauf logements).

LES TRAVERSÉES D'ELEMENTS DE CONSTRUCTION

Domaine d'application

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux traversées d'éléments de construction par des conduites de fluides, de solides, d'électricité ou d'ondes électromagnétiques, qui ne

Le tableau 7.1 indique les diamètres maximaux des conduites traversant des éléments de construction pour lesquels une simple obturation au moyen de mortier ou de laine de roche n'altère pas la résistance au feu requise.

Nature de la conduite	Obturation	E requis		
		E 30	E 60	E 120
Conduites combustibles et câbles électriques	au mortier	50	50	50
	à la laine de roche	50	25	25
Conduites incombustibles	au mortier et à la laine de roche	160	160	75
	remplies (automatiquement) avec de l'eau en cas d'incendie	160	160	160

Tableau 7.1 – Diamètre maximum (mm) des conduites simplement jointoyées au moyen de mortier ou de laine de roche

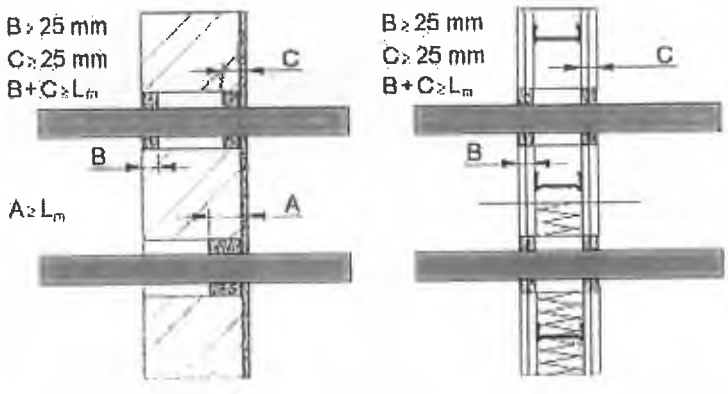
Conditions relatives à l'obturation au moyen de mortier

Les conduites sont jointoyées sur tout leur pourtour au moyen de mortier, et ce sur une profondeur d'obturation minimum (Lm) de 50 mm, pour des valeurs de résistance au feu E 30 et E 60 et de 70 mm pour une résistance au feu E 120 ; il peut être tenu compte de l'épaisseur d'un éventuel enduit pour la réalisation de la profondeur d'obturation.

L'obturation se fait de préférence des deux côtés de l'élément de construction ; la profondeur d'obturation Lm est obtenue par le cumul des épaisseurs de chaque côté avec un minimum de 25 mm par côté.

Si l'obturation est faite d'un seul côté, la profondeur d'obturation de ce côté doit être : A Lm. (voir planche 7.1a)

Dans le cas d'une paroi de séparation légère (ou d'un élément de construction comportant un grand espace intérieur creux), l'obturation devra généralement se faire des deux côtés pour parvenir à l'épaisseur requise. (voir planche 7.1b)



Solution type B - traversée simple au moyen d'un fourreau

Lorsque les règles de l'art prescrivent l'utilisation d'un fourreau, la résistance au feu requise n'est pas altérée s'il est satisfait aux conditions suivantes.

Conditions relatives aux éléments de construction

Les éléments de construction sont en maçonnerie ou en béton.

Diamètre maximal de la conduite en fonction de la résistance au feu requise

Le tableau 7.2 indique les diamètres maximaux des conduites traversant des éléments de construction pour lesquelles l'utilisation d'un fourreau en métal ou autre matériau incombustible ou en PVC-U avec jeu ouvert ou non n'altère pas la résistance au feu requise.

Longueur du fourreau	Jeu	E requis		
		E 30	E 60	E 120
Fourreau en métal ou matériau incombustible L= 300 mm	Jeu ouvert	110	110	90
	Jeu rempli	110	110	25
Fourreau en métal ou matériau incombustible L= 140mm	Jeu ouvert	90	90	25
	Jeu rempli	50	25	25
Fourreau en PVC-U L= 140 mm	Jeu ouvert	40	40	25

Tableau 7.2 – Diamètre maximum (mm) des conduites intégrées dans un fourreau en métal ou en PVC

Conditions relatives au fourreau et son jointoiement

Les fourreaux sont :

- des conduites incombustibles
  ou
- en chlorure de polyvinyle rigide (PVC-U) classé en B- s3, d0.

Le fourreau est solidement fixé au mur au moyen d'une obturation au mortier.

L'obturation au mortier se fait de chaque côté de l'élément de construction, sur une profondeur minimale de 25 mm. (voir planche 7.4)

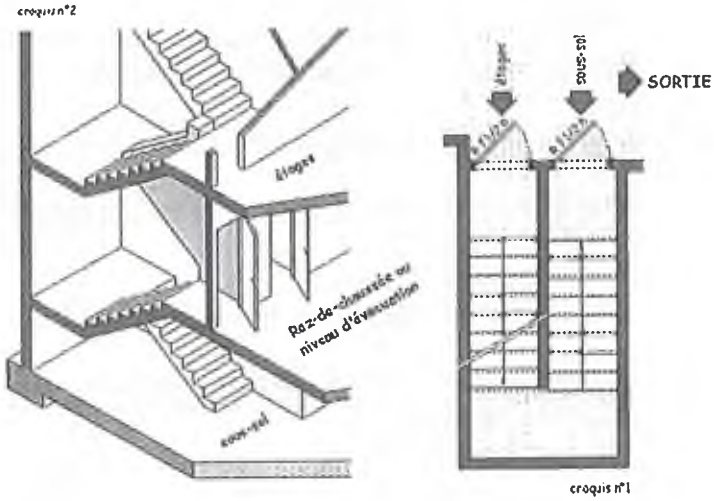
4.2.1. Appartements.

Parois EI60, porte $EI_1$30.

4.2.2. Cage d'escalier

Parois EI60 (Rf 1h), portes EI130 (Rf ½ h) sollicitées en permanence à la fermeture.

Il ne peut y avoir aucune communication directe entre l'escalier conduisant à l'étage et l'escalier menant au sous-sol.
Les escaliers desservant les sous-sols ne peuvent pas être dans le prolongement direct de ceux desservant les niveaux situés au-dessus d'un niveau d'évacuation sauf si les parois qui les séparent présentent EI60 et leur accès d'elle se fait par une porte $EI_1$30 à fermeture automatique.



4.2.3. Cuisine.

Le type d'appareil de cuisson nous est inconnu.

Il est bien entendu que tous les appareils devront être conformes aux normes les concernant et toute l'installation électrique (équipements, alimentation, appareillage, …) et de gaz doivent être conformes à la législation en vigueur.

4.2.4. Local d'entreposage des ordures.

Parois EI60, portes EI_1 30 à fermeture automatique.

4.2.5. Gaines techniques.

Gaines Verticales.

Lorsque les gaines verticales traversent des parois horizontales pour lesquelles une résistance au feu est requise, une des trois mesures suivantes est appliquée :

1. les parois des gaines verticales présentent une résistance au feu EI 60 et les trappes et les portillons d'accès à ces gaines présentent EI1 30.

Les exigences en matière de réaction au feu applicables aux produits utilisés pour les revêtements de parois verticales, de plafonds et de sols dans les locaux sont indiquées dans le tableau II

type		1			2 en 3		
		B.E.	B.M.	B.B.	B.E.	B.M.	B.B.
Salles	Parois verticales	B-s1, d2	B-s1, d2	B-s1, d2	C-s2, d2	C-s2, d2	C-s2, d2
	Plafonds et faux-plafonds	B-s1, d0	B-s1, d0	B-s1, d0	C-s2, d0	C-s2, d0	C-s2, d0
	Sols	B_{fl}-s1	B_{fl}-s1	B_{fl}-s1	C_{fl}-s2	C_{fl}-s2	C_{fl}-s2
Tous les autres locaux	Parois verticales	C-s2, d2	C-s2, d2	C-s2, d2	D-s3, d2	E-d2	E-d2
	Plafonds et faux-plafonds	C-s2, d1	C-s2, d1	C-s2, d1	D-s3, d1**	E**	E**
	Sols	C_{fl}-s1	C_{fl}-s1	C_{fl}-s1	D_{fl}-s2	E_{fl}	E_{fl}
B.E. bâtiments élevés B.M. bâtiments moyens B.B. bâtiments bas ** d2 dans locaux ≤ 30 m²							

TABLEAU II : LOCAUX

		B.E.	B.M.			B.B.			
type	1	2 et 3	2	3		2		3	
				Hor.	Vert.	Hor.	Vert.	Hor.	Vert.
Parois verticales	A2-s1, d1	B-s1, d2	B-s1, d2	C-s2, d2	B-s2, d2	C-s2, d2	B-s1, d2	D-s3, d2	C-s3, d2
Plafonds et faux plafonds	A2-s1, d0	B-s1, d0	B-s1, d0	C-s2, d0	B-s2, d0	C-s2, d0	B-s1, d0	D-s3, d0	C-s3, d0
Sols	$A2_{fl}$-s1	B_{fl}-s1	B_{fl}-s1	C_{fl}-s1	B_{fl}-s1	C_{fl}-s1	B_{fl}-s1	D_{fl}-s2	C_{fl}-s2
B.E. bâtiments élevés B.M. bâtiments moyens B.B. bâtiments bas Hor. les chemins d'évacuation qui ne sont pas au niveau d'évacuation Vert. cages d'escalier, (y compris les sas, les paliers et les escaliers) et le chemin d'évacuation au niveau d'évacuation, à partir des cages d'escalier jusqu'à l'extérieur du bâtiment.									

TABLEAU III : EXIGENCES EN MATIERE DE REACTION AU FEU DANS LES CHEMINS D'EVACUATION ET CAGES D'ESCALIER

Type 1 : occupants non-autonomes;
Type 2 : occupants autonomes et dormants;
Type 3 : occupants autonomes et vigilants.

4.4. Façades.

Toutes les baies d'étage munies d'un système ouvrant dont le seuil se situe à moins de 0,80 m du plancher et toute surface de plancher accessible située à plus d'un mètre du niveau du sol doivent être munies d'un garde-corps d'une hauteur minimale de 80 cm et dont les ouvertures ou les écarts entre éléments ne pourront excéder 10 cm.

5.4. Éclairage de sécurité.

Tous les locaux communs et/ou accessibles au public (les halls, les chemins d'évacuation ainsi que les sorties, la cage d'escalier,...) de même que les installations et le matériel de lutte contre l'incendie doivent être éclairés par l'éclairage normal et celui de sécurité qui devra permettre une évacuation aisée en cas de rupture du courant et sera conforme aux prescriptions des NBN-EN-50172 « Système d'éclairage de sécurité », NBN-EN-60-598-2-22 « blocs autonomes d'éclairage de sécurité », NBN EN 1838 « Éclairage de secours » et C 71-100 « Installation et instructions pour le contrôle et l'entretien »

5.5. Signalisation.

Les sorties et les sorties de secours, leurs directions, les voies sans issue et les moyens de lutte contre l'incendie doivent être bien signalés par des pictogrammes conformes à l'arrêté royal du 17 juin 1997 concernant la signalisation de sécurité et de santé au travail.

Il est recommandé d'appliquer la symbologie de la norme belge NBN EN ISO 7010 (2012)



Emplacement d'une sortie ou direction vers une sortie

Direction d'une sortie de secours (vers la gauche ou vers la droite)



Emplacement d'une sortie de secours ou direction vers une sortie de secours

Il en sera de même pour les moyens de lutte contre l'incendie, y compris les boîtiers d'alarme



« et commandes d'ouverture des exutoires de fumées. »

Des panneaux avertissant la présence d'un danger électrique doivent être apposés sur chaque portillon d'accès à un tableau électrique.



Les dimensions de ces panneaux doivent garantir une bonne visibilité. Ils seront installés à une hauteur et une position appropriée par rapport à l'angle de vue, compte tenu des obstacles et à des endroits bien éclairés et visibles.

Les vannes de gaz sont signalées par la lettre G peinte en noir sur fond jaune.

Détection généralisée

Un système de détection d'incendie approprié de type surveillance totale muni d'un télé transmetteur vers notre service via le numéro suivant 081 80 13 20 et dont les éléments constitutifs sont conformes aux normes *NBN EN 54* et *NBN S 21 100-1-2* **est vivement conseillé** .

L'installation de détection automatique des incendies est conçue et réalisée suivant les règles de bonne pratique.
Elle signale automatiquement un incendie et sa localisation.

Le numéro de rappel devra être renseigné ainsi que toutes les informations sur le compartimentage, le type de bâtiment, le nom du bâtiment et l'adresse exacte, les risques ainsi que l'existence d'un plan particulier d'intervention.

Elle doit être contrôlée tous les trois ans à partir de la mise en service par un organisme de contrôle accrédité.

Local « poubelles »

Un système de détection incendie avec alarme sonore doit être installé dans la chaufferie.

Gaz éventuel

Un système de détection du gaz avec alarme optique et sonore et une électrovanne permettant la coupure automatique du gaz en cas de problème doivent être installés dans la chaufferie et dans le local technique « compteurs gaz ».

Commande en cas d'incendie des installations aérauliques

Dans les zones du bâtiment qui sont équipées d'une installation de détection d'incendie, les groupes de traitement d'air qui desservent uniquement le compartiment sinistré sont arrêtés en cas de détection d'un incendie.

Le placement d'un tableau central de commande en cas d'incendie destiné à desservir certains éléments des installations aéraulique doit être placé à un endroit qui sera aisément accessible par la zone de secours et qui sera situé au niveau d'accès habituel.

8. ENTRETIEN, CONTROLE ET OCCUPATION.

À la fin des travaux, les documents ci-dessous devront être tenus à la disposition de la Zone de Secours :

- **une attestation de conformité** délivrée par un organisme agréé ou par un installateur qualifié (suivant le cas) concernant:
    - L'installation électrique et l'éclairage de sécurité ;
    - Les appareils d'alarme ;
    - Les extincteurs;
    - Les installations de chauffage ;
    - Les installations gaz ;
    - L'étanchéité des canalisations de gaz ;
    - Les détecteurs et la centrale de détection le cas échéant ;
    - Les exutoires de fumées.

9. CONCLUSION.

Avis FAVORABLE à condition de respecter les plans joints à la demande ainsi que les prescriptions reprises ci-dessus.

Plans joints à la demande : Plans datés du 18/12/2024.

Lorsque les travaux seront terminés et les contrôles par les organismes compétents effectués, il appartiendra au Maître de l'ouvrage de contacter le Bourgmestre de la commune où se situe le bâtiment en vue de faire procéder à une visite de contrôle de l'application des mesures prescrites (*Arrêté royal du 19 décembre 2014 fixant l'organisation de la prévention incendie dans les zones de secours – Article 176 de la loi du 15 mai 2007 relative à la sécurité civile*).

En cas de modification des plans utilisés dans le cadre du présent rapport, le maître de l'ouvrage et/ou l'auteur de projet devra introduire une nouvelle demande pour vérifier l'adéquation des modifications avec l'analyse initiale.

À défaut d'une telle visite, l'avis de la Zone de Secours quant à l'occupation du bâtiment devra être considéré comme étant défavorable.

Colonel Marc GILBERT
Commandant de la zone
Val de Sambre

Lieutenant Richard COQU
Technicien en prévention
de l'incendie

Etude urbanistique de la demande PB 103/2024

PERMIS D'URBANISME

Demandeur :	SRL NEPRI c/o M. Eric Pascal RWAMUCYO
Nature des Travaux :	Aménagement d'une ancienne banque en 4 appartements. Modification de la toiture et des baies en façade arrière
Situation :	Rue d'Orbey, 26 5070 FOSSES-LA-VILLE
Cadastre :	Division 1, section H n°4M
Lotissement :	/
Dérogation aux prescriptions :	/
Superficie terrain :	1 a 90 ca
Superficies des logements :	Logements 2 chambres = + de 75 m² Logement 1 chambre = + de 60 m²
Nombre de logements :	4
Nombre d'emplacements de parking :	0
Garage :	**X** non : 0 oui : nombre de voitures .....
Rapport façade/pignon (1,2-1,8) :	/
Matériaux de parement :	Inchangés.
Matériaux de couverture :	Inchangés.
Menuiseries extérieures :	Inchangés.
Hauteur sous corniche :	+- 12,23 m en façade avant et +- 14,47 m en façade arrière
Faîtage :	+- 15,17 m en façade avant et +- 17,60 m en façade arrière
Pentes de toiture : • nombre : • inclinaison :	Toiture en mansarde
Note de calcul éclairage naturel :	0 non-conforme **X** conforme
Type de voirie :	Situé le long d'une voirie du MET
Équipement de la voirie :	**X** revêtement : **X** filets d'eau **X** bordures **X** distribution d'eau : **X** INASEP o AIEM o SWDE **X** distribution d'électricité o canalisation reliée à une station d'épuration publique o canalisation non-reliée à une station d'épuration publique o réseau d'égouttage séparatif o pas de canalisation de collecte des eaux o fossé o travaux d'équipements : o oui o non
PASH :	Collective
Épuration individuelle :	**X** non 0 oui : le demandeur est tenu d'introduire une déclaration d'établissement de classe 3 auprès du Service Urbanisme
Fosse septique :	**X** non 0 oui : .....EH
Raccordement directement à l'égout :	0 non

A envoyer au Collège Communal, Service Urbanisme, Espace Winson, rue Donat Masson, 22 à 5070 FOSSES-LA-VILLE

PB 103/2024

Commencement des travaux

Date : ..... 20...

J'ai l'honneur de vous faire savoir que les travaux d'**ménagement d'une ancienne banque en 4 appartements. Modification de la toiture et des baies en façade arrière** pour un bien sis **Rue d'Orbey, 26 à 5070 FOSSES-LA-VILLE ; cadastré division 1, section H n°4M**, pour lesquels un permis de bâtir m'a été octroyé le **05/06/2025** sont commencés depuis le .....

Le déclarant,
(*Signature*)

Nom et adresse du propriétaire :
SRL NEPRI - M. Eric Pascal RWAMUCYO demeurant Rue Vanderkindere, 48 à 1180 UCCLE

Nom et adresse de l'entrepreneur :
.....
.....
.....

A envoyer au Collège Communal, Service Urbanisme, Espace Winson, rue Donat Masson, 22 à 5070 FOSSES-LA-VILLE

PB 103/2024

Achèvement des travaux

Date : ..... 20...

J'ai l'honneur de vous faire savoir que les travaux d'a**ménagement d'une ancienne banque en 4 appartements. Modification de la toiture et des baies en façade arrière** pour un bien sis **Rue d'Orbey, 26 à 5070 FOSSES-LA-VILLE ; cadastré division 1, section H n°4M,** pour lesquels un permis de bâtir m'a été octroyé le **05/06/2025** :

- sont achevés depuis le .....
- ne sont pas achevés (liste des travaux non exécutés)

- ces travaux ont été exécutés en conformité avec le permis délivré
- ces travaux n'ont pas été exécutés en conformité avec le permis délivré (indiquer en quoi le permis n'a pas été respecté)

Le déclarant,
(*Signature*)

Nom et adresse du propriétaire :
SRL NEPRI - M. Eric Pascal RWAMUCYO demeurant Rue Vanderkindere, 48 à 1180 UCCLE

Nom et adresse de l'entrepreneur :
.....
.....
.....

Service Public
Fédéral
FINANCES

SPF Finances – AGDP – Service PRODOCS
Déclaration Cadastre (43B)

Suivi des modifications – Travaux de transformation

Nous avons besoin de certaines informations pour déterminer votre revenu cadastral.

QUE DEVEZ-VOUS FAIRE ?

- Compléter chaque cadre, compléter la date et signer le formulaire
- Prendre une copie du formulaire et conserver cette copie
- Lorsque les travaux sont terminés, joindre un plan ou un croquis des travaux effectués
- Envoyer le formulaire original et le plan par e-mail ou par courrier (via le centre de scanning) à l'antenne compétente dans les 30 jours après la première occupation ou location (article 473 du Code des Impôts sur les revenus 1992)

COMMENT RECHERCHER L'ANTENNE COMPÉTENTE ?

- Allez à « **www.finances.belgium.be/fr/bureaux** »
- Allez à la question 3 et cliquez sur « **guide des bureaux** »
- Dans la rubrique « **Cadastre** », cliquez sur « **Autre** »
- Dans le menu déroulant, choisissez « **Parcelles bâties : traitement des déclarations d'occupation, d'achèvement, de modification ou de démolition** »
- Complétez dans le champ texte la commune où se situe le bâtiment
- Cliquez sur « **CHERCHER** »

Vous trouverez ensuite les coordonnées de l'antenne.

VOTRE BÂTIMENT

Faites une déclaration par parcelle cadastrale

N° de la parcelle :

Rue : Numéro : Boîte :

Code postal : Commune :

LES TRAVAUX

Description :

Référence permis d'urbanisme (si disponible) : du / /20

L'ÉQUIPEMENT DE TOUT LE BÂTIMENT (entourez, cochez et complétez)

Ces pièces sont-elles chauffées ?

Living : ☐ Oui ☐ Non
Cuisine : ☐ Oui ☐ Non
Chambre(s) : ☐ Oui ☐ Non
Autre(s) pièce(s) chauffée(s) :

Maison passive : ☐ Oui ☐ Non

Véranda : ☐ Oui ☐ Non
Si oui, chauffée ? ☐ Oui ☐ Non

Nombre de pièces contenant un bain et/ou une douche :

Ascenseur : ☐ Oui ☐ Non

Piscine :

☐ aucune
☐ extérieure
☐ intérieure
☐ extérieure et intérieure

Caves habitables : ☐ Oui ☐ Non ☐ Pas de cave

Pour un appartement, indiquez les numéros de référence (de l'acte de base) :

Grenier aménagé : ☐ Oui ☐ Non

Espace de parking :

☐ Garages (boxes) Si oui, indiquez le nombre :
☐ emplacements couverts Si oui, indiquez le nombre :
☐ emplacements extérieurs Si oui, indiquez le nombre :
☐ carports Si oui, indiquez le nombre :

Pour un appartement, indiquez les numéros de référence (de l'acte de base) :

Autres dépendances :

PEB (si disponible) :

Continuez à compléter le formulaire au verso