

VILLE DE CINEY



EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS
DU COLLÈGE COMMUNAL

SEANCE DU 11 octobre 2024

**OBJET : 03. permis d'urbanisme - n° C1215 - S.P. [REDACTED] la
transformation avec extensions de granges en 7 logements à Pessoux - Octroi conditionnel**

Présents : Anne PIRSON, Laurence DAFPE, Guy MILCAMPS, Gaëtan GERARD, Echevins.
Nathalie CONSTANT, Directrice Générale.

Absents : Frédéric DEVILLE, Bourgmestre - Président.
Jean Marc GASPARD, Echevins.
Séverine GOEDERT, Présidente du CPAS.

LE COLLÈGE COMMUNAL :

OCTROI DU PERMIS D'URBANISME

Annexe 12



Dossier n° C1215

Réf. Urban. : F0113/91030/UCO2/2024/27//2376989

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

Vu le livre Ier du Code de l'environnement ;

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme a été introduite par [REDACTED]
pour un bien sis **Rue de Trisogne, 46 à 5590 Pessoux** ; cadastré **division 2, section A**
n°254F, 260C, 260E, 260F, et ayant pour objet : **la transformation avec extensions de granges**
en 7 logements ;

Considérant que la demande complète a fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du CoDT,
d'un accusé de réception envoyé en date du **29 mai 2024**;

Considérant que la demande semble contenir l'ensemble des pièces et documents énumérés dans le
Code ;

Vu la jurisprudence du Conseil d'État et notamment son arrêt n° 256.709 du 7 juin 2023, qui précise que *« les lacunes d'un dossier de demande ou les erreurs entachant les documents qu'il contient ne sont de nature à affecter la légalité du permis délivré que si l'autorité a été induite en erreur ou n'a pas pu se prononcer en pleine connaissance de cause du fait de ces lacunes ou erreurs. En d'autres termes, ces défauts ne doivent en principe entraîner l'annulation de l'autorisation que si cette dernière a été accordée en méconnaissance de cause par l'autorité, celle-ci n'ayant pas été complètement et exactement informée ni par le dossier de demande de permis ni d'une autre manière »*;

Considérant qu'outre les documents fournis dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme l'autorité communale assistée de ses services dispose d'une perception du terrain qui lui permet d'appréhender de manière circonstanciée les différents aspects de cette demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que le délai de décision imparti au Collège pour statuer sur la présente demande a été prorogée de 30 jours ;

Considérant que le bien est situé en **ZONE AGRICOLE et ZONE D'HABITAT À CARACTÈRE RURAL** au plan de secteur de **Dinant – Ciney - Rochefort** adopté par A.R. du 22/01/1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Considérant que le bien est situé en **Zone agricole et Zone d'habitat de centre de village** au schéma de développement communal adopté par délibération du Conseil communal en date du 22 octobre 2012 et entré en vigueur en date du 5 août 2013 ;

Considérant qu'un guide communal d'urbanisme portant sur les enseignes et dispositifs de publicité approuvé par Arrêté Ministériel du 14 octobre 2015 est en vigueur depuis le 30 avril 2016 sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien ;

Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de **Meuse Amont** qui reprend celui-ci en zone **Collective** ;

Considérant que la demande se rapporte :

- à un bien situé dans une zone d'aléa d'inondation faible au vu de la carte de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau
- à un bien repris sur la carte archéologique

Considérant que le projet consiste en la transformation d'anciennes granges et dépendances en 7 logements unifamiliaux ;

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

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 de transformation et eu égard à l'article D.68, § 1er du Code wallon sur l'environnement, il y lieu de considérer que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement en ce qu'il permet de préserver le patrimoine en donnant une seconde vie à un bâtiment rural tout en améliorant ses capacités énergétiques et en densifiant un centre de village de manière raisonnée ;

Considérant dès lors, qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement ;

Considérant, après analyse complète du dossier, que la notice d'évaluation des incidences, les plans et les autres documents constitutifs du dossier synthétisent suffisamment les principaux paramètres écologiques du projet sur l'environnement, que la population intéressée a pu recevoir l'information qu'elle était en droit d'attendre et que l'autorité appelée à statuer a été suffisamment éclairée sur les incidences possibles du projet sur l'environnement ;

Considérant que les permissions administratives en matière d'urbanisme ne préjudicient pas aux droits des tiers, lesquels peuvent recourir aux juridictions civiles ordinaires ; que cette règle doit être rappelée au maître d'ouvrage ;

Considérant que la demande est soumise conformément à l'article D.IV.40 à annonce de projet pour les motifs suivants : **Art. R.IV.40-2. § 1er. 2° la construction ou la reconstruction de bâtiments dont la profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du front de bâtisse lorsque les constructions voisines ne sont pas implantées sur l'alignement, est supérieure à quinze mètres et dépasse de plus de quatre mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës, la transformation de bâtiments ayant pour effet de placer ceux-ci dans les mêmes conditions ;**

Considérant que l'annonce de projet a eu lieu du **11/06/2024** au **25/06/2024**, conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du CoDT ;

Considérant que 1 réclamation(s) a(ont) été introduite(s) ; que celles-ci peuvent être résumées comme suit :

- nature du projet problématique : on passe d'une ferme calme à 7 habitations
- Nécessité d'une enquête publique et non d'une annonce car projet induisant une modification importante de l'environnement avec changement de destination du bien, ce projet n'est pas de nature à pouvoir faire l'objet d'une procédure allégée.
- Des démolitions ont déjà été effectuées et ce sans permis
- modalité d'affichage et d'annonce non respectée et peu claire,
- intitulé de la demande peu clair et inadéquat
- le plan renseigne des lots dont la nature n'est pas identifiée et non mentionnée dans l'annonce
- non respect du RGBSR, non respect du CoDT
- Pas d'analyse de l'impact sur le voisinage en matière de bruit, de vues (présences de terrasses à rue), ...

Considérant que les services visés ci-après ont été consultés :

- STP - Cellule Cours d'eau ;

que son avis sollicité en date du **29/05/2024** et reçu en date du **21/06/2024** est **Pas d'avis** et libellé comme suit :

Le projet concerné par la demande est situé à plus de 6 mètres de tout cours d'eau et en dehors d'une zone d'aléa d'inondation par débordement.

Un axe d'aléa inondation par ruissellement est cependant présent au droit du terrain. En vertu de la circulaire administrative du 3 mai 2018; les demandes d'avis concernant les aléas d'inondation par ruissellement doivent être adressées à la cellule GISER du Département de la Ruralité et des Cours d'Eau :

DGO3 - Département de la Ruralité et des Cours d'Eau

Direction du Développement Rural (Cellule GISER)

Avenue Prince de Liège, 7

5100 Jambes

Notre Pôle Gestion des cours d'eau n'a pas d'avis à remettre sur ce dossier.

- INASEP ;

que son avis sollicité en date du **29/05/2024** et reçu en date du **20/06/2024** est **Favorable conditionnel** et libellé comme suit :

CONCLUSION DE L'INASEP

STATUT DE L'AVIS

FAVORABLE SOUS CONDITIONS

Conditions

- *Utiliser des fosses septiques de type « toutes eaux » d'une capacité minimale de 3m³.*
- *Équiper chaque fosse septique d'un by-pass.*
- *Raccorder à l'égout les eaux usées prétraitées de la maison existante.*

- *Évacuer les eaux de ruissellement résiduelles de la voirie interne dans le puits perdant ou le cours d'eau (sous réserve d'acceptation du service technique provincial).*

OBLIGATIONS/CONSEILS/INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Obligation(s)

- *En raison du risque d'inondations, solliciter l'avis du service technique provincial ainsi que l'avis de la cellule GISER du SPW.*
- *Solliciter et obtenir l'autorisation du Collège communal pour le raccordement des eaux usées à l'égout et ce, moyennant le respect des impositions techniques formulées par le service technique communal.*
- *Déconnecter les fosses septiques à l'aide des by-pass lors de la mise en service de la station d'épuration et du collecteur y afférent et ce, sauf avis contraire de l'INASEP.*
- *Recourir préférentiellement à un matériau drainant/perméable pour aménager les terrasses et la voirie intérieure.*
- *Si le maître d'ouvrage souhaite réutiliser l'eau des citernes pour un usage domestique, il ne pourra y avoir de jonction physique entre le circuit alternatif (eau de la citerne) et le circuit d'eau de distribution et ce, conformément à l'article D.182 §3 du Code de l'Eau. Le but de cette séparation est de protéger de toute pollution/contamination le réseau de distribution d'eau potable.*

Recommandation(s)

- *Privilégier un raccordement commun à l'égout de manière à ne pas déformer sa structure en raison des multiples piquages sur une courte distance.*
- *Vérifier le bon fonctionnement du puits perdant existant et au besoin le réhabiliter vu son âge présumé.*

Conseil(s) / Information(s)

- *L'ensemble des équipements de gestion des eaux posés dans le cadre de ce projet devront être entretenus selon les prescriptions du concepteur/fournisseur de l'équipement.*
- *S'agissant de nouveaux logements nécessitant un raccordement à la distribution d'eau, le maître d'ouvrage devra faire certifier son bien par un certificateur dans le cadre de CERTIBEAU. <https://www.certibEAU.be/fr>*

- SPW ARNE - Cellule GISER ;

que son avis sollicité en date du **29/05/2024** et reçu en date du **26/06/2024** est **Favorable** et libellé comme suit :

Sur base du dossier, des éléments mis à disposition et des données disponibles, le projet ne semble pas soumis à un risque naturel majeur d'inondation par ruissellement.

Il ne fait pas obstacle au ruissellement, ne dévie pas les écoulements vers les fonds voisins et n'aggrave pas la servitude d'écoulement envers les fond inférieurs.

La Cellule GISER émet dès lors un avis favorable.

La Cellule GISER se tient à votre disposition pour toute question relative à cet avis.

- Service Prévention DINAPHI Direction Expertise ;

que son avis sollicité en date du **29/05/2024** et reçu en date du **26/06/2024** est **Favorable conditionnel** et joint en annexe ;

- ORES ;

que son avis sollicité en date du **29/05/2024** et reçu en date du **28/06/2024** est **Favorable conditionnel** et libellé comme suit :

S'agissant manifestement d'un habitat groupé, conformément aux règles et tarifs en

vigueur (Règlement de viabilisation en vigueur en ORES et tarifs approuvés par la CWaPE), le projet soumis tombe sous la réglementation de la viabilisation. Dès lors, il appartient au demandeur de s'acquitter des frais prévus en la matière en ce qui concerne l'ouverture du dossier et la réalisation/adaptation éventuelle des infrastructures du réseau de distribution d'électricité et d'éclairage public.

Il est important de noter que les coûts de raccordement de la construction projetée ne sont pas compris dans les coûts de viabilisation et feront l'objet d'une offre établie sur base des éléments techniques que fournira le demandeur de ce raccordement lorsqu'il sollicitera ORES.

D'autre part, l'Intercommunale ORES ASSETS, gestionnaire du réseau de distribution, pourra, sur base de son étude de viabilisation, imposer la mise à disposition d'un emplacement (parcelle de 6m x 6m) en vue d'y établir une cabine de distribution.

Dans ce cadre, nous vous saurions gré de bien vouloir inviter le demandeur à compléter le formulaire qu'il trouvera sur notre site web www.ores.be, plus spécifiquement à l'adresse suivante <https://www.ores.be/particuliers-et-professionnels/viabiliser-terrain>, et à nous le renvoyer, ainsi que ses annexes, à l'adresse bostbe.rna@ores.be ou à ORES, Bureau d'Études, Avenue Albert 1er 19 à 5000 Namur. Nos services pourront alors instruire son dossier.

En conclusion, dans ce dossier, ORES remet un avis favorable impérativement conditionné au respect des différentes exigences reprises ci-dessus. Veuillez noter que le présent avis a une durée de validité de six mois.

- AIEC - Association Intercommunale des Eaux du Condroz ;

que son avis sollicité en date du **29/05/2024** et reçu en date du **28/06/2024** est **Favorable** et libellé comme suit :

Je vous informe

- *Qu'à cet endroit la voirie est équipée d'une conduite placée du côté opposé au bien. Une traversée de voirie sera nécessaire ;*
- *Que notre réseau a la capacité suffisante pour alimenter normalement ces logements ;*
- *Qu'il n'existe pas d'emprise de l'AIEC sur ces parcelles*

Nous vous précisons aussi que

- *Suivant le règlement de distribution d'eau, chaque logement doit disposer d'un raccordement particulier ;*
- *Depuis le 1^{er} juin 2021 (M.B 18.06.2020), le certificat CertIBEau est obligatoire pour toutes les nouvelles demandes de raccordement au réseau public de distribution (<https://www.certibEAU.be/fr>)*

- Service Technique Ville ;

que son avis sollicité en date du **29/05/2024** et reçu en date du **20/06/2024** est **Favorable conditionnel** et libellé comme suit :

Zone ruissellement concentré faible. Bassin versant afférent entre 1 et 9 ha
Zone ruissellement diffus Néant

Avis favorable conditionnel

Test de percolation obligatoire

Incohérence sur l'évacuation des eaux de pluie entre les plans et la notice dévaluation

Par logement

Zone d'épuration collective.

La rue est équipée d'égout non raccordé en aval à une STEP.

Raccordement à l'égout existant via fosse septique toutes eaux by passable (min.3000L).

Raccordement interdit sur les équipements de la voirie. (CV, Avaloir, etc). Pas d'équipements et tuyaux parallèles aux façades sur le domaine public. Un seul raccord en voirie.Traversée de voirie perpendiculaire à l'axe de la voirie.

Toutes les eaux de pluie sont dirigées vers une citerne d'eau de pluie (min 10000 litres). Evacuation du trop plein par drains de dispersion sur la parcelle.

Attention, le terrain se trouve à proximité d'un axe naturel de ruissellement concentré drainant les eaux d'un bassin versant. Il existe un risque d'inondation par ruissellement et/ou coulée boueuse.

Visite de contrôle obligatoire par les services de la Ville des installations d'épuration et/ou drainage(s) avant remblayage des équipements ou, à défaut, le maître de l'ouvrage fournira un reportage photographique montrant que le système d'épuration et/ou d'évacuation des eaux est conforme au permis.

Considérant que ceux-ci n'empêchent nullement la réalisation du projet ; qu'il y a néanmoins lieu d'adapter le projet en fonction de diverses remarques ;

Considérant que la CCATM s'est réunie en date du **11/06/2024** et a remis un avis **Favorable Conditionné** de sur le projet libellé comme suit :

Vu la demande reçue le 29/05/2024 ;

Considérant que la CCATM a un délai de 30 jours pour y répondre soit pour le 28/06/2024 ;

Considérant que le dossier est porté à la connaissance de l'assemblée car il comporte au moins 5 logements ;

Considérant que le projet est situé en zone d'habitat à caractère rural ; qu'il s'agit de la reconversion d'ancien bâtiments de ferme en 7 unités de logements unifamiliaux ;

Considérant que la densité proposée au regard des dimensions de la parcelle est en accord avec notre SDC ;

Considérant que le projet se situe dans un tournant de la rue de Trisogne, soit dans la partie basse du centre de Pessoux ;

Considérant que ce projet est la première phase d'un projet plus important ; que les autres phases ne sont pas encore planifiées temporellement ni architecturalement ; qu'il s'agit juste d'une projection planologique possible ;

Considérant qu'un premier hangar sans intérêt patrimonial a déjà été démoli ;

Considérant que la bâtisse dont question s'implante perpendiculairement à la voirie et se découpe en trois parties ; que la première, à rue, est la plus conséquente et consiste en une ancienne grange ; que la seconde, plus basse, avait également une vocation agricole (fenil, ...) ; que la dernière comporte l'habitation actuelle des exploitants et est, pour le moment, conservée en l'état ;

Considérant qu'à l'intérieur des bâtiments il existe des plafonds voûtés et des voussettes ; que la volonté du maître de l'ouvrage est de les conserver et que cela conditionne en partie le découpage des nouvelles unités ;

Considérant que la grange présente un volume très important permettant la superposition de deux duplex ; que ce volume permet d'implanter 5 unités, 3 duplex au rez et deux duplex au second ; que ceux-ci sont accessibles par l'installation d'un cage d'escalier entourant un ascenseur et prenant place dans un volume extérieur ;

Considérant que le volume central permet l'installation de deux duplex ;

Considérant que dans ces deux volumes, il reste un espace grenier non isolé accessible par une trappe depuis les logements supérieurs ; qu'en effet l'isolation se fait au niveau des plafonds et non de la toiture ;

Considérant que le bâtiment ne présente pas de caves ;

Considérant qu'il s'agit de logements de belles dimensions ; que la dimension moyenne est de $\pm 186 \text{ m}^2$;

Considérant que le projet préserve et valorise au maximum les matériaux existants ; que la pierre calcaire est restaurée ainsi que les encadrements de baies conservés ; que toutes les nouvelles interventions (volumétrie, encadrement de baies, ...) se traduit en Alucobon noir mat ;

Considérant que l'assemblée constate que le projet inverse l'orientation du bâtiment ; le côté cour devient l'espace jardin et l'arrière accueille la desserte, les stationnements et les entrées ; que cela est dommage car on perd la lisibilité de la façade ;

Considérant qu'il est répondu que la grange présente une symétrie et qu'elle est traversante ; qu'en effet, de grandes baies cochères se situent en vis-à-vis de celle-ci ;

Considérant néanmoins que l'adjonction de deux volumes secondaires et d'une cage d'escalier/ ascenseur extérieur nuisent également à cette lisibilité ;

Considérant que le demandeur souhaite vraiment préserver les plafond de la grange existante ; qu'il est dommage qu'il ne présente pas le même respect pour l'enveloppe du bâtiment ; qu'il eut été plus respectueux de celle-ci ne pas adjoindre de volume secondaire et d'y faire entrer la cage d'escalier/ascenseur ;

Considérant que pour y parvenir, il est nécessaire de diminuer le projet d'une unité ;

Considérant que cette diminution permettrait également de diminuer le nombre d'ouvertures et de restaurer un meilleur équilibre entre les pleins et les vides des élévations ;

Considérant que le projet propose une terrasse de chambre sur le volume secondaire à rue pouvant engendrer des vues ou des rambardes disgracieuses ;

Considérant que la terrasse est en retrait et que le reste de la toiture est verdurisé ; qu'il n'y a donc que peu de vues et qu'il n'est donc pas nécessaire de mettre de rambardes ;

Considérant que le projet propose un bâtiment basse énergie ; que l'isolation se fait pas l'intérieur au moyen de PU ou kigspan pour une partie et de laine de roche, fibre de bois ou mousse polyéthylène pour l'autre part ;

Considérant que le bâtiment sera doté de panneaux photovoltaïques couplés à des PAC ;

Considérant que le projet ne prévoit pas d'espace pour les poubelles ; qu'il est illusoire de croire que les duplex supérieurs les garderont à l'intérieur ; qu'un local vélo à rue serait également bienvenu ;

Considérant que le triangle « perdu » à rue pourrait idéalement accueillir ces deux fonctions ;

Considérant que l'assemblée salue néanmoins que si il est courageux de se lancer dans ce type de rénovation de grande ampleur, le projet présenté dénature le bâtiment existant de manière trop importante ;

ÉMET

à l'unanimité un avis FAVORABLE CONDITIONNEL

Les conditions étant de :

- diminuer de 1 le nombre d'unités
- supprimer les volumes secondaires
- proposer un local poubelles/vélos à rue
- refermer les grandes baies sur le pignon à rue et diminuer le nombre de baies sur les deux façades afin de restaurer le caractère ancien du bâti
- dessiner les PACs et panneaux photovoltaïques dans le projet

Vu les plans modifiés introduits le 17/07/2024 par le demandeur ;

Considérant que ceux-ci apportent réponse à certains point soulevé par la CCATM (mention des

panneaux PV, de 5 PACs, fermeture de baies en façade arrière et pignon, proposition d'un local vélo poubelle) ;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué lui transmis en date du **25/07/2024** n'a pas été envoyé au Collège communal dans les 30 jours de sa demande; que l'avis du Fonctionnaire délégué est **réputé favorable par défaut** en vertu de l'article D.IV.39 du CoDT ;

Considérant l'environnement bâti existant et la configuration des lieux ;

Considérant que le projet se situe dans un tournant de la rue de Trisogne, soit dans la partie basse du centre de Pessoux ;

Considérant que les bâtiments dont question s'implantent en enfilade perpendiculairement à la voirie ; qu'ils se découpent en trois parties, la première, à rue, est la plus conséquente et consiste en une ancienne grange, la seconde, plus basse, avait également une vocation agricole (fenil, ...) et la dernière comporte l'habitation actuelle des exploitants et est, pour le moment, conservée en l'état ;

Considérant qu'un premier hangar sans intérêt patrimonial a déjà été démoli ; que la commune a signalé au demandeur la nécessité d'introduire un permis pour effectuer ces travaux ; que ceux-ci se retrouvent donc en régularisation dans la présente demande ;

Considérant que le projet propose la reconversion d'anciens bâtiments de ferme en 7 unités de logements unifamiliaux ; que dans une seconde phase, pas encore planifiées temporellement ni architecturalement, le propriétaire envisage de créer des lots supplémentaires visant à la construction d'habitations unifamiliales ; que ceux-ci ne font pas l'objet de la présente demande mais sont indiqués à titre informatif et aux fins de démontrer cette faisabilité ; que cette phase ultérieure fera l'objet d'une autre demande et sera donc analysée à ce moment là ;

Considérant que la densité proposée au regard des dimensions de la parcelle est en accord avec notre SDC ; que la volumétrie du bâtiment actuelle permet aisément les 7 logements ; qu'en effet la grange présente un volume très important permettant la superposition de deux duplex ;

Considérant que ce volume permet donc d'implanter 5 unités, 3 duplex au rez et deux duplex au second ; que le volume central permet quant à lui, l'installation de deux duplex ; qu'il s'agit de logements de belles dimensions, $\pm 186 \text{ m}^2$ de moyenne ;

Considérant qu'à l'intérieur des bâtiments il existe des plafonds voûtés et des voussettes ; que la volonté du maître de l'ouvrage est de les conserver et que cela conditionne en partie le découpage des nouvelles unités ; qu'il y a également des différences de niveaux plancher et plafond existants qui renforcent les choix posés ;

Considérant que 3 petits volumes secondaires (1 niveau) à toiture plate sont implantés le long de ces trois volumes principaux ; que ceux-ci présentent un bardage Alucobond de ton noir afin de clairement se démarquer de la volumétrie existante ;

Considérant qu'une cage d'escalier entourant un ascenseur est également présente en façade ; qu'elle sert à desservir les deux duplex de l'étage du premier volume ;

Considérant que la rénovation d'un bâtiment de ce gabarit est très onéreuse et que la viabilité du projet risquerait d'être compromise si il s'avérait nécessaire de réduire le nombre d'unité ; qu'il est important de souligner que le projet permet la conservation d'un bâtiment porteur d'une certaine valeur patrimoniale et que celle-ci est globalement respectée ;

Considérant en effet que le projet préserve et valorise au maximum les matériaux existants ; que la pierre calcaire est restaurée ainsi que les encadrements de baies conservés ; que toutes les nouvelles interventions (volumétrie, encadrement de baies, ...) se traduisent en Alucobon noir mat ;

Considérant néanmoins que le projet initial proposait de nombreuses ouvertures dont une terrasse au niveau +2 dans le pignon à rue ;

Considérant que ces ouvertures ont été revues afin de diminuer les vues sur le voisinage et de renforcer le jeu de plein et de vide du pignon ; que deux petites baies ont également été supprimées en façade arrière au profit de « l'ouverture » de la partie cintrée de l'ancienne porte de grange qui se voit mieux mise en valeur ; que deux baies étroites ont également été fermées en

façade avant, toujours dans ce souci de renforcer l'équilibre plein/vide ;

Considérant que cela permet également de répondre au souci de vue de la réclamante ;

Considérant qu'une toiture plate propose une terrasse de chambre ; que la terrasse est en retrait et que le reste de la toiture est verdurisé ; qu'il n'y a donc que peu de vues et qu'il n'est dès lors pas nécessaire de mettre de rambardes sur l'acrotère mais plutôt en pourtour de terrasse et ce afin d'encore limiter la volumétrie ;

Considérant que le projet ne prévoyait pas d'espace pour les poubelles et pour les vélos ; qu'il est illusoire de croire que les duplex supérieurs les garderont à l'intérieur ; qu'un local vélo à rue serait également bienvenu ;

Considérant que les plans modifiés nous proposent un local de 9*3,5 m idéalement situé ; qu'il nous semble néanmoins intéressant d'agrandir celui-ci à 9*5 m et de préciser son aménagement intérieur et ses élévations ; qu'en effet celui-ci doit s'intégrer au site et séparer les vélos des poubelles ;

Vu le plan complémentaire reçu à ce sujet ;

Considérant, en ce qui concerne les remarques soulevées dans le cadre de l'annonce de projet, qu'il peut y être répondu de manière suivante ;

Considérant que la nature du projet ne nous semble pas problématique ; qu'en effet le passage d'une ferme calme à 7 habitations est en accord avec la zone d'habitat de centre de village de notre SDC ; qu'une activité agricole en plein cœur de village est souvent plus perturbatrice que de l'habitat ; que la fonction d'habitat est celle reprise au plan de secteur et que la densité proposée est adéquate au vu de la localisation centrale du projet et des volumétries existantes (comme exposé ci-dessus) ;

Considérant que la réclamante remet en cause la pertinence de la tenue de l'annonce de projet et estime qu'il eut été nécessaire de procéder à une enquête publique ; s'agissant d'une matière réglementée, nous ne pouvons que la renvoyer vers le CoDT qui précise les cas dans lesquels une EP est nécessaire ; qu'en l'occurrence le projet n'entraîne dans aucun de ceux-ci ;

Considérant que la réclamante souligne elle-même que l'annonce à lieu quand *les demandes de permis (...) sont de nature à n'intéresser que des voisins directs* ; que cela semble être le cas pour le Collège ; qu'en effet au vu des dimensions du village, le charroi ajouté n'est pas de nature à perturber l'ensemble du village ; qu'il en va de même pour les éventuelles nuisances de bruit et de vues ;

Considérant que l'annonce de projet a permis à 4 personnes de venir consulter le dossier ; que le but a dès lors été atteint ; que l'annonce de projet est effectivement une procédure administrative plus légère que l'enquête publique, mais que cela ne signifie en aucun cas que le projet n'a pas d'impact sur son environnement ;

Considérant que concernant les démolitions préalables à la présente demande nous y avons également répondu ci-dessus ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'intitulé de la demande présente sur l'affiche, il s'agit de l'intitulé du demandeur ; que l'objectif de proposer 7 logements était clairement établi même si l'objet du ou des bâtiments en question l'était moins ; que la consultation des plans permettait directement d'éclaircir ce point ;

Considérant que la présence de lots non concernés par la demande a également été explicité ci-dessus ;

Considérant que la réclamante nous signale que le projet ne respecte ni le RGBSR ni le CoDT ; qu'en ce qui concerne le GRU (ancien RGBSR), le bien n'est pas repris dans un périmètre reconnu ; qu'il n'y a donc pas lieu de s'y conformer ; qu'en ce qui concerne le CoDT nous pensons avoir fait la démonstration de la pertinence de procéder à une Annonce de projet et non à une Enquête publique ;

Considérant que la NEI se positionne sur les incidences en matière de bruit, de vues, ; que l'auteur de projet ne les estime pas démesurées au regard du voisinage ; qu'à la demande de la commune, il a néanmoins été donné suite à la demande de suppression de vues depuis la terrasse

située dans le pignon à rue ; qu'en effet cette ouverture est dorénavant purement et simplement supprimée ;

Considérant dès lors que le projet nous semble intégré et adapté au cadre bâti environnant ;

Vu le régime juridique des conditions et charges d'urbanisme essentiellement fixé par les articles D.IV.53 et D.IV.54 du CoDT, ainsi que par leurs pendant réglementaires (articles R.IV.54-1, R.IV.54-2 et R.IV.54-3 du CoDT) ;

Considérant qu'une charge d'urbanisme a comme objectif de faire supporter par le bénéficiaire du permis une partie des coûts, des incidences ou des impacts que l'exécution de son projet est susceptible d'engendrer pour la collectivité en ce compris sur les services écosystémiques et sur l'environnement ; que plus précisément, l'article D.IV.54/2 §1er du CoDT définit les charges d'urbanisme ;

Considérant dès lors que la charge doit ainsi permettre de contribuer à la requalification du territoire et de l'environnement communal dans lequel s'inscrit le projet et de contribuer aux objectifs stratégiques définis par la Ville ; que l'article D.IV.54, al. 3, du CoDT prévoit que les charges d'urbanisme peuvent être de plusieurs types dont la réalisation ou rénovation de voiries ou d'espaces verts publics ;

Vu la note portant sur les charges d'urbanisme adoptée par le Collège communal en date du 14 septembre 2020 et revue le 02 septembre 2024 en vue d'harmoniser les pratiques sur la commune et de fournir un cadre aux demandeurs ;

Considérant que l'ajout de famille dans le Village tend à renforcer la fréquentation de l'école ; qu'actuellement une amorce de piste cyclable existe le long de la route d'Oquier, Route Cornet d'Elzies ; qu'il y a lieu de poursuivre ce cheminement sécuriser vers l'école ;

Considérant néanmoins qu'une le projet propose des démolitions et une réduction d'espaces artificialisés ; que cette désimperméabilisation sera bénéfique pour l'environnement et pour la gestion des eaux pluviales ;

Considérant que le projet prévoit la préservation, la rénovation et l'amélioration d'un patrimoine ancien et typique du Condroz ;

Considérant que le demandeurs prévoit de créer des logements de grandes dimensions et de qualité ;

Considérant que ces transformations apportent une plus value au village, via la dynamisation d'un site pouvant être laissé à l'abandon et la préservation du patrimoine bâti local ; qu'il s'agit d'impacts positifs du projet sur la collectivité, à savoir sa contribution à rencontrer un besoin d'intérêt général ; que cela contrebalance partiellement les impacts négatifs ;

Considérant dès lors qu'il semble pertinent au Collège de demander 50% du montant maximum théorique de la charge calculé selon la note revue du 26/08/2024 du fait que ce projet rencontre un besoin d'intérêt général contrebalançant partiellement ses impacts négatifs ;

Considérant que ce montant réduit est estimé à 23 500 € ;

Considérant qu'au regard de ce qui est développé ci dessus on peut conclure que le projet respecte le caractère architectural et la typologie avoisinante et qu'il ne met pas en péril la destination de la zone;

Considérant au vu de cette analyse que les pièces et documents fournis dans le cadre de cette demande de permis d'urbanisme semblent suffisants compte tenu de l'objet de la demande de permis d'urbanisme pour que l'Autorité communale puisse se prononcer en pleine connaissance de cause ;

Pour les motifs précités,

DECIDE :

Article 1er . :

Le permis d'urbanisme sollicité par **S.P.R.L.U JEROME HENNAU** est **octroyé aux conditions et charges détaillées ci après.**

Les constructions porteront le numéro postal Rue de Trisogne n° 44/A, 44/B, 44/C, 44/D, 44/E, 44/F et 44/G conformément au courrier des Services de Police de proximité reçu en date du 12/06/2024 ;

Le titulaire du permis est soumis aux charges suivantes :

- 23 500 € en numéraire pour la poursuite de la piste cyclable sur le compte BE48 0910 0052 3627 de l'Administration communale de Ciney avec comme communication « C1215 – JEROME HENNAU ».

Ce montant devra être versé **avant l'entame des travaux**

Le titulaire du permis est soumis aux conditions suivantes :

- Respecter scrupuleusement toutes les conditions figurant dans les rapports des services spécialisés consultés ces dernières faisant partie intégrante du présent permis,
- Un plan permettant de visualiser un espace permettant au SRI d'accéder aux façades et une aire de retournement conforme ainsi que la localisation des ressources en eaux est nécessaire avant toute occupation,
- La terrasse en retrait sur la toiture plate sera directement ceinturée d'une rambarde permettant de la fixer dans le temps et l'espace et non placée sur l'acrotère,
- Les diverses toitures plates seront verdurisées dans l'année de l'achèvement de la construction et avant la vente ou la mise en location des biens,
- Le Collège communal se ralliant à l'avis émis par la zone de secours DINAPHI, avant toute occupation ou exploitation le bâtiment doit avoir préalablement fait l'objet d'un rapport de prévention favorable.
- Toute nouvelle habitation nécessitant un nouveau raccordement à la distribution d'eau devra être certifiée en matière de distribution et d'évacuation des eaux et ce, dans le cadre de la Certification des Immeubles Bâties pour l'Eau (CERTIBEAU) applicable depuis le 1^{er} juin 2021 - <https://www.certibea.be/frl>
- **fournir les garanties financières suivantes préalablement à l'entame des travaux : cautionnement des travaux mis en conditions et en charges d'urbanisme auprès de la caisse de dépôts et consignations pour un montant total de 10 000 € ;**
- **la constitution du cautionnement marque l'accord du demandeur quant au fait que ce cautionnement est levable à première demande de la commune si les conditions ne sont pas rencontrées dans le délai imparti ; la caution est libérable directement par le collège dès constatation du respect des conditions ;**

Le titulaire du permis devra :

- effectuer les travaux conformément aux plans joints à la demande dûment approuvés par le Collège communal ;
- effectuer les travaux dans les règles de l'art et de la bonne construction ;
- effectuer les travaux sous réserve du respect des droits des tiers ;
- prendre en charge tous les frais inhérents aux raccordements de son bien auprès des divers impétrants ;
- le cas échéant, respecter les dispositions applicables en matière de performance énergétique des bâtiments et plus particulièrement, les obligations figurant dans la législation applicable en matière de PEB.

Article 2 :

Les matériaux autorisés dans le cadre de ce permis sont : le moellon calcaire et les panneaux Alucobon noir ;

Article 3 :

La voirie jouxtant la parcelle est desservie par un réseau d'égouttage sans station d'épuration collective, les eaux usées de l'immeuble transiteront d'abord, conformément au Règlement Général

d'Assainissement, par une fosse septique toutes eaux by passable, d'une capacité de 3.000 litres minimum avant d'être rejetées dans le réseau d'égouttage.

L'architecte veillera à vérifier les niveaux et d'adapter le réseau privé à la situation existante de l'égouttage en voirie.

Par ailleurs, toute nouvelle habitation sera équipée d'un système séparant les eaux pluviales des eaux urbaines résiduaires, et ce conformément au Règlement Général d'Assainissement des eaux urbaines résiduaires (Chap. II – Sect. 1er Art. 5 par. 4).

Toutes les eaux de pluie sont dirigées vers une citerne d'eau de pluie (min 10 000 litres) dont le trop-plein sera préférentiellement traité à la parcelle via drains de dispersion. Ce n'est qu'en cas d'impossibilité technique (preuve à l'appui) que celui-ci peut être rejeté d'abord dans une voie d'eau puis en derniers recours dans le réseau d'égouttage. L'eau récoltée sera impérativement réutilisée au minimum pour un point d'eau et les WC.

Une visite de contrôle par les services de la Ville des installations d'épuration et/ou drainage(s) avant remblayage des équipements est obligatoire ou, à défaut, le maître de l'ouvrage fournira un reportage photographique montrant que le système d'épuration et d'évacuation des eaux est conforme au permis.

Article 4 :

Toute habitation sera pourvue :

1. d'une boîte aux lettres suivant la norme européenne conformément à l'Arrêté du Gouvernement wallon portant réglementation des boîtes aux lettres particulières [M.B. – 01/06/2007] ;
2. de détecteurs d'incendie conformément à l'Arrêté du Gouvernement wallon du 21/10/2004 relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements.

Article 5 :

Le titulaire du permis avertira, par lettre recommandée à la poste, **15 jours ouvrables au moins avant le début des travaux**, le Collège communal et le Fonctionnaire délégué du commencement et de la fin des travaux ou des actes autorisés. Il affiche l'avis indiquant que le permis a été délivré conformément à l'article D.IV.70 du Code reproduit ci-après.

Le début des travaux relatifs aux nouvelles constructions, en ce compris l'extension de l'emprise au sol de constructions existantes, **est subordonné**, en vertu de l'article D.VI.72 du CoDT, à **l'indication sur place** de l'implantation par les soins du Collège communal.

A cette fin, le titulaire du permis adressera au Service Urbanisme (urbanisme@ciney.be) – rue du Centre, 35 5590 CINEY – les plans et diverses informations nécessaires :

1. un plan de lotissement s'il y a lieu ;
2. **un plan d'implantation**, voire un plan de mesurage, complet et coté montrant tous les éléments devant permettre l'indication sur place de l'implantation du projet. Figureront notamment :
 - les bornes, les éléments de repérage fixes dont deux points de repère en limite de terrain, les chaises et piquets de référence ;
 - le niveau de référence extérieur et niveau de référence chantier ;
 - l'importance du couvert végétal (arbres, haies hautes, etc.) dans la zone faisant l'objet de la vérification et aux limites ;

Ce plan sera dressé par le géomètre, l'architecte ou l'entrepreneur, daté et signé.

Les bornes et les limites seront dégagées afin de permettre leur localisation. La date de la pose des chaises sera mentionnée de façon à pouvoir procéder à la vérification de l'implantation sur place.

Le titulaire du permis contactera le Service des Travaux (M. PETRE, 0477/78.80.54) en vue de faire un bref état des lieux sur le domaine public au moins **10 jours ouvrables avant le début des travaux**.

Celui-ci sera réalisé par les soins du titulaire de permis en présence d'un membre du personnel

communal et soumis à la signature du Collège communal.

Article 6 :

Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements, notamment la réglementation générale sur la protection du travail.

Article 7 :

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

Ainsi délibéré en séance les jour, mois et an que dessus.

PAR LE COLLÈGE,

La Directrice Générale,
Nathalie CONSTANT

La Présidente f.f.,
Anne PIRSON

POUR EXPEDITION CONFORME,

La Directrice Générale,
Nathalie CONSTANT



Le Bourgmestre,
Par Délégation
Art.L1123-4 CLDL
Guy MILCAMPS
Echevin



Rue de DINANT, 146
B - 5 570 BEAURAING

Direction de l'expertise

Tél : +32 84 21 99 95
Fax : +32 84 21 99 99
@ : prevention@zsdinaphi.be

Monsieur Le Bourgmestre,
Frédéric DEVILLE
Administration Communale
de et à
B - 5590 CINEY

Cadre réservé à la zone de secours	
Reçu le :	
Réf. Dinaphi	2024-03742
Transmis au bourgmestre le :	24 JUIN 2024
Retour du bourgmestre le :	
Expédié le :	

BEAURAING, le 19 juin 2024

Agent traitant : Capitaine LECLOUX Jean-Pierre

N. Réf. : 9447.01 - 2 à rappeler dans toute correspondance.

V. Réf. : C1215

Objet : [REDACTED]

Mission : Permis d'urbanisme - Rapport de prévention

Destination : Résidentiel - Logements

Occupation : 7 logements

Demandeur : [REDACTED] 5590 Ciney

Situation : Rue de Trisogne 46 à 5590 Pessoux

Données cadastrales : 02 A 254 F, 206 C, 260 E, 260 F

Conditions d'accès : A ± 7 km du poste de secours de CINEY.

Visite : Sans objet : avis sur plans

Ressources en eau : **Non précisé : A prouver**

Documents : Plans du bureau d'architectes : DE KEERSMAEKER MATHIEU

Réglementation d'application et/ou consultée pour base de références :

Général

- Loi du 30 juillet 1979 relative à la prévention des incendies et des explosions ;
- Art.135 §2-5° Nouvelle Loi Communale ;
- Code de bonne pratique et expérience professionnelle en la matière ;
- A.R. du 07 juillet 1994 modifié par l'AR du 20 mai 2022 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments doivent satisfaire ; annexes 1 & annexe 2/1, bâtiments bas.

- Règlement Général des Installations électriques (RGIE) ;
- Règlement Européen sur les produits de construction 305/2011 du 9 mars 2011 ;
- Décision européenne 96/603/CE transposée en A.M. du 21 novembre 2012 établissant la liste des produits de construction appartenant aux classes de réaction A1 et A1fl ;
- Décision européenne 2000/553/CE transposée en A.M. du 21 novembre 2012 établissant la liste des revêtements de toitures pouvant être considérés comme répondant aux exigences de performances vis-à-vis d'un incendie extérieur ;

Ressources en eau d'extinction des incendies

- Article 23 de l'Arrêté Royal du 08 novembre 1967 et les Circulaires Ministérielles du 14 octobre 1975, du 6 mars 1978 et du 9 mars 1982 concernant les ressources en eau pour l'extinction des incendies ;

Logement

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

RGPA

- Règlement général de police – Charte du bien vivre ensemble de la ville de CINEY.

Description :

Il s'agit de la transformation d'une ancienne grange en 7 logements distincts. Certaines parties seront démolies et reconstruites ; dans ce contexte l'annexe 2/1 de l'AR du 07 juillet 1994 sera pleinement d'application. Le bâtiment est réparti comme suit :

Rez-de-chaussée : 5 logements en duplex.

Rez+1 : les 5 duplex du rez-de-chaussée.

Rez+2 : 2 appartements en duplex accessibles via une cage d'escalier ou ascenseur extérieur.

Rez+3 : les 2 duplex du rez+2.

Le bâtiment, de type bas (8,43 m), est accessible via la façade latérale et par une voirie privative (façade principale peu accessible).

Remarques préliminaires :

0.1 Définition du sigle "R.E.I. et E.I., E.I.1 et R." = résistant au feu tel que défini dans les réglementations : NBN 713.020. et A.R. du 19/12/1997 modifié par l'A.R. du 20/05/2022 (normes de base), suivi du chiffre correspondant en minutes (30, 60...) R= stabilité E= étanchéité aux flammes I= isolation thermique.

0.2 Les prescriptions établies ci-dessous sont fondées sur base des plans transmis. Elles peuvent être éventuellement remises en cause ou complétées sur base d'éléments non portés à notre connaissance. Seuls les éléments qui sont renseignés dans les plans ont été contrôlés ; les éléments pour lesquels il existe des exigences dans la réglementation et dont il n'est pas fait mention dans les plans sont supposés y satisfaire.

0.3 Le présent rapport respecte les dispositions suivantes :

- La note-cadre Prévention incendie - Organisation de la prévention incendie dans les Zones de Secours.
- L'Arrêté Royal du 19 décembre 2014 fixant l'organisation de la prévention incendie dans les Zones de Secours.
- La circulaire ministérielle relative au rapport de prévention incendie et à la mission d'avis par les Zones de Secours.

Il y a lieu de noter que ce rapport est établi sur bases de documents et de renseignements qui nous ont été transmis. Il tient compte des indications en matière de sécurité incendie qui y figurent. Les éventuelles modifications apportées à ces documents ou les changements décidés en cours de réalisation peuvent le remettre en cause et sont donc à nous soumettre pour approbation.

Les dispositions suivantes énoncent les mesures minimales applicables dans les bâtiments pour :

- a) prévenir la naissance d'un incendie,
- b) assurer la sécurité des personnes,
- c) faciliter l'intervention des Services d'incendie et / ou de secours.

A la demande du bourgmestre ou de son délégué, l'exploitant est tenu de produire la preuve que les dispositions en matière de comportement au feu des éléments et matériaux de construction repris dans la présente réglementation sont observées. S'il ne peut fournir cette preuve, il est tenu de donner par écrit et sous la cosignature d'un architecte, une description de la composition des éléments et matériaux de construction pour lesquels la preuve précitée ne peut être fournie.

Permis d'urbanisme, rapport de prévention incendie.

Monsieur le Bourgmestre,

Comme suite à la demande d'avis relative à la sécurité incendie de l'objet repris sous rubrique, nous vous communiquons qu'il convient de tenir compte des remarques suivantes :

1) Implantation et chemins d'accès : A rectifier.

1.1 Pour les bâtiments à plus d'un niveau, les véhicules des services d'incendie doivent pouvoir atteindre, en un point au moins, une façade donnant accès à chaque niveau en des endroits reconnaissables.

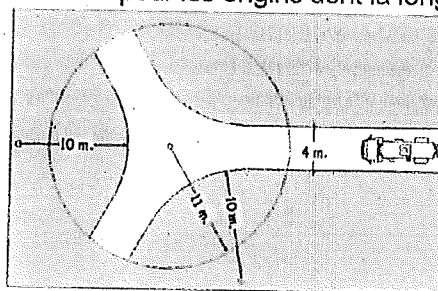
La façade principale étant peu accessible (via une voirie privative se situant à ± 15 m de la façade), il y aura lieu d'aménager un endroit où un engin aérien puisse stationner (4 m de large au moins) et accéder sans difficulté à celle-ci (façade).

1.2 Pour la voirie privative, les véhicules disposeront d'une possibilité d'accès et d'une aire de stationnement qui présentera les caractéristiques suivantes :

- largeur libre minimale : 4 m ;
- rayon de braquage minimal : 11 m (courbe intérieure) et 15 m (courbe extérieure) ;
- hauteur libre minimale : 4 m ;
- pente maximale : 6 % ;
- capacité portante : suffisante pour que des véhicules dont la charge par essieu est de 13t maximum, puissent y circuler et y stationner sans s'enliser, même s'ils déforment le terrain.

1.3 Lorsque la longueur de la voirie en impasse fait de plus de 30 mètres, une des deux solutions suivantes doit être adoptée :

- a) Cette voirie doit présenter une largeur utile d'au moins 8 mètres, ou
- b) Une aire de retournement pour manœuvrer ou pour quitter les lieux doit être créée à l'extrémité du cul-de-sac. Cette aire de retournement doit présenter les caractéristiques suivantes :
 - soit un carré, libre de tout obstacle, d'au moins 20 mètres de côté,
 - soit un rond-point, libre de tout obstacle, d'au moins 11 mètres de rayon,
 - soit un Y qui doit s'inscrire dans un cercle de 22 mètres de diamètre, avec des rayons intérieurs de 10 mètres (voir croquis ci-joint). Ce gabarit est valable pour les engins dont la longueur hors tout ne dépasse pas 10 mètres.



1.4 Les constructions annexes, avancées de toiture, auvents, végétations, ouvrages en encorbellement ou autres adjonctions ne sont autorisées que si elles ne compromettent ni l'évacuation et la sécurité des usagers, ni l'action des services d'incendie.

1.5 Distance horizontale entre bâtiments : Conforme au vu des plans.

2) Compartimentage et évacuation.

2.1 Au sein du volume du bâtiment on distinguera les différents compartiments ou sous-compartiments suivants :

- Tout local présentant un risque particulier d'incendie ou de propagation de celui-ci.
- Les locaux à occupation nocturne (chaque appartement ou chaque duplex).
- Chaque niveau.
- Toute chaufferie ou local technique commun.

2.2 Evacuation :

Conforme pour autant que le point 1.1 soit respecté.

3) Prescriptions relatives à certains éléments de construction.

3.1 Traversées des parois :

Les traversées de parois par des conduites de fluides ou d'électricité et les joints de dilatation des parois ne peuvent pas altérer le degré de résistance au feu exigé pour cet élément de construction.

Il y aura donc lieu de respecter ce principe pour toute canalisation, conduite de fluides, gaine, câble électrique, joint de dilatation ou passage des parois devant présenter un degré de résistance au feu.

Toutes les traversées simples de parois par des câbles électriques ou des conduites de fluides doivent être soigneusement resserrées (mortier RF, plâtre ou laine de roche comprimée) et/ou munies de manchons intumescents selon leur section. A cet effet, il y a lieu de respecter les prescriptions de l'annexe 7 de l'AR fixant les normes de base.

Toutes les traversées de parois par des conduits d'air doivent respecter les prescriptions relatives aux installations aérauliques, à savoir notamment (liste non exhaustive) :

- faire l'objet d'un resserrage soigné entre la paroi RF qu'elles traversent et leur paroi extérieure (mortier RF, plâtre ou laine de roche comprimée), et
- doivent être équipées de manchons intumescents, grilles foisonnantes ou clapets RF.

L'entreprise ayant effectué les travaux resserrage, de pose de clapets RF et/ou de pose de manchons RF doit nous communiquer un document écrit reprenant :

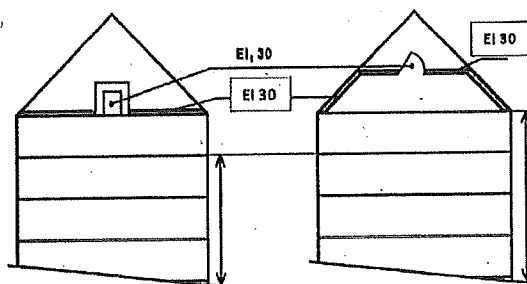
- la nature des produits de resserrage / clapets / manchons employés ;
- une attestation de bonne pose de ces éléments conformément aux normes en vigueur, aux notices techniques, ...

A défaut, ces documents devront être fournis par une personne compétente chargée du contrôle de ces travaux de traversée de paroi (architecte, coordinateur sécurité/santé, bureau d'études, organisme de contrôle, etc.).

3.2 Eléments structuraux : A prouver.

Tous les éléments structuraux du bâtiment (colonnes, poutres, planchers, parois portantes, etc.) doivent présenter R 60. Les éléments structuraux de la toiture présenteront R 30.

Si les éléments structuraux de la toiture ne présentent pas R 30, la toiture et ses éléments structuraux devront être séparés du reste du bâtiment par un élément de construction EI 30.



3.3 Parois de compartimentage et portes intérieures :

Les parois (murs, cloisons, plafonds, ...) séparant chaque appartement ou logement devront présenter une résistance au feu de type EI60 (pas de communication d'un logement à un autre).

L'entreprise ayant effectué les travaux pose de cloisons devant présenter une résistance au feu doit nous communiquer un document écrit reprenant :

- la nature et un descriptif des matériaux composant les cloisons posées ;
- le PV d'essai de résistance au feu établi par un laboratoire belge ;
- une attestation indiquant que les éléments composant la cloison RF ont été posés conformément aux directives reprises dans le PV d'essai de résistance au feu de la cloison.

3.4 Façades : **Non conforme.**

Séparations entre compartiments :

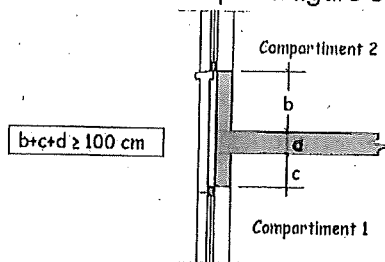
Les montants constituant l'ossature de façade (façade légère) sont fixés à l'ossature du bâtiment à chaque niveau. Ces fixations doivent présenter R 60 ou être protégées R 60 contre un incendie présent dans le compartiment attenant et inférieur.

Le joint linéaire contre la façade est fermé afin qu'aucune fumée froide ne puisse s'immiscer entre la façade et les parois de compartiments.

De plus, la liaison des parois de compartiment avec la façade, à l'exception d'un joint linéaire limité d'une largeur maximale de 20 mm contre la façade, présente au moins EI 60.

En cas d'incendie dans un compartiment, aucune flamme, aucun gaz inflammable ou aucune fumée ne peut pénétrer dans le compartiment inférieur ou supérieur via les allèges, linteaux, trumeaux ou via la liaison de l'élément de façade au plancher.

Dans ce contexte, afin de prévenir la propagation de l'incendie par les façades entre compartiments situés à des niveaux qui se superposent, nous recommandons vivement une distance d'au moins égale à 1 m entre les baies vitrées et comme l'indique la figure suivante :



3.5 Réaction au feu : A vérifier.

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 et chemins d'évacuation reprises dans l'annexe 5/1 de l'arrêté royal du 7 juillet 1994 seront d'application.

Le revêtement de toiture devra être classé A1 ou être classé selon la norme 1187-1 ou présentera les caractéristiques de la classe B_{ROOF} (t1).

Les éléments suivants doivent être constitués de produits (matériaux) au moins classés Broof t1 selon la classification européenne en matière de réaction au feu :

- étanchéité des toitures plates ;
- couverture des versants des toitures, y compris les annexes, auvents, avancées, etc.
- revêtement des balcons, terrasses et coursives ;
- lanterneaux, coupoles, fenêtres de toit ;
- ondulés translucides double paroi ;
- panneaux solaires et/ou photovoltaïques.

Les revêtements de façades des bâtiments bas présenteront la classe D-s3, d1 (en ce compris le revêtement de bardage de la cage d'escalier extérieure).

4) Prescriptions relatives au bâtiment et ses espaces d'évacuation.

4.1 Escaliers extérieurs :

Les escaliers présenteront les caractéristiques suivantes :

- de même que les paliers, ils présenteront R30 ou présenteront la même conception de construction qu'une dalle de béton R30 ou composés uniquement de matériaux de classe A1.
- ils seront pourvus de mains courantes de chaque côté ; toutefois, pour les escaliers de largeur utile inférieure à 120cm, une seule main courante suffit pour autant qu'il n'existe pas de risque de chute ;
- le giron de leurs marches sera en tout point égal à 20 cm au moins ;
- la hauteur de leurs marches ne pourra pas dépasser 18 cm ;
- leur pente ne pourra pas dépasser 75 % (angle de pente maximal de 37°) ;
- ils seront du type droit. Mais, les types tournants ou incurvés sont admis s'ils sont à balancement continu et si, outre les exigences citées ci-avant à l'exception du point 3 précité, leurs marches ont un giron minimal de 24cm sur la ligne de foulée.
- la largeur utile requise des volées d'escaliers, des sas et des paliers sera de 0,8 m au moins ;
- leurs marches seront antidérapantes.

Les garde-corps (balustres) de la cage d'escalier extérieure, leur résistance et fixations devront être conformes aux prescriptions de la norme NBN B 03-004.

5.4.2 Dimensionnement des ouvertures des rampes d'escalier

5.4.2.1 Entre éléments verticaux

- (1) Les ouvertures ont une largeur de 110 mm maximum (figure 25).

5.4.2.2 Entre éléments parallèles à la pente

- (1) Escaliers à limon (figure 25)
Les ouvertures mesurées perpendiculairement à la pente ont une dimension de 180 mm maximum.
- (2) Escaliers sans limon (figure 26)
L'ouverture entre le nez de marche et la lisse inférieure, mesurée perpendiculairement à la lisse est de 50 mm maximum.
- (3) Les ouvertures autres que celles reprises ci-dessus sont telles qu'elles ne permettent pas le passage du gabarit hexagonal, face avant du gabarit présentée au garde-corps. Il y a lieu, en outre, de vérifier attentivement que la configuration ne permette en aucun cas l'escalade.

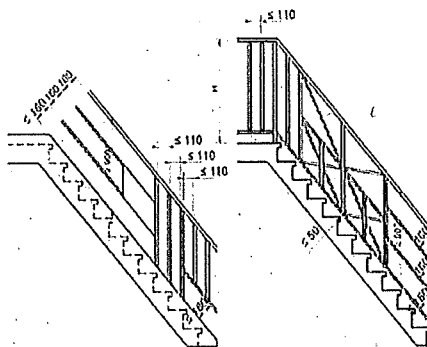
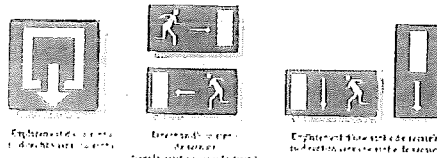


Figure 25 — Escalier avec limon

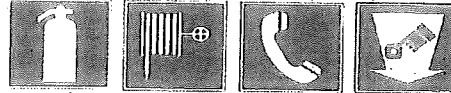
Figure 26 — Escalier sans limon

4.2 Signalisation :

Il y aura lieu de placer des pictogrammes conformes aux signaux prévus au code du bien-être au travail - Livre III - (pictogramme blanc sur fond vert) dans toutes les parties communes du bâtiment et à chaque niveau (escaliers extérieurs).



Il y aura lieu de placer des pictogrammes conformes aux signaux prévus au code du bien-être au travail - Livre III - (pictogramme blanc sur fond rouge) pour signaler tous les moyens de lutte contre l'incendie, y compris les boîtiers d'alarme.



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.

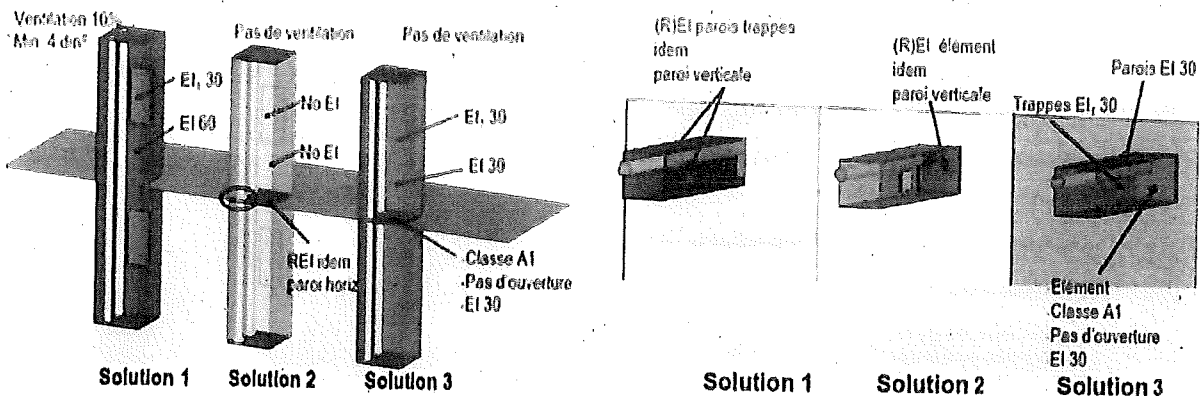
5) Prescriptions relatives à la construction de certains locaux et espaces techniques.

5.1 Chaufferie/chauffage : A déterminer.

Le mode de chauffage n'étant pas précisé sur les plans examinés, nous ne saurions émettre de remarque à ce sujet néanmoins, si l'on adopte un mode de chauffage utilisant un combustible liquide, solide ou gazeux, on se conformera aux prescriptions des règlements en vigueur (compartimentage, résistance au feu, ventilation, moyens d'extinction, ...).

5.2 Gains techniques :

Les éventuelles gains techniques verticales et/ou horizontales seront conformes aux règles et normes en vigueur.



6) Equipements.

6.1 Ascenseur :

6.1.1 La machine et les dispositifs associés d'un ascenseur ou d'un monte-charge ne sont pas accessibles, sauf pour la maintenance, le contrôle et les cas d'urgence. La machinerie peut se trouver :

- soit dans un local des machines ;
- soit dans la gaine.

Les organes de contrôle peuvent être accessibles à partir du palier, à condition qu'ils n'altèrent pas le degré de résistance au feu exigé pour la façade palière ou la paroi de la gaine dans laquelle ils sont placés.

En cas d'élévation anormale de la température de la machine et/ou d'autres équipements électriques, les ascenseurs doivent s'arrêter à un palier de façon à ce que les passagers puissent en sortir.

Un retour automatique des ascenseurs en service normal n'est possible qu'après un refroidissement suffisant.

Aucun dispositif d'extinction à eau ne peut se trouver dans la ou les gaines.

6.1.2 L'ensemble des portes palières de l'ascenseur ou du monte-charge présente E 30. La résistance au feu est déterminée selon la norme NBN EN 81-58 en exposant au feu la face située du côté du palier. La face du côté du palier sera testée avec les éventuels organes de commande et de contrôle qui en font partie.

Les portes palières testées selon d'autres méthodes sont acceptées conformément l'arrêté royal du 12 avril 2016 relatif à la mise sur le marché des ascenseurs et des composants de sécurité pour ascenseurs, à condition de présenter au moins le même niveau de résistance au feu.

6.1.3 Fonctionnement en cas d'incendie :

Le fonctionnement des ascenseurs en cas d'incendie est conforme aux prescriptions suivantes ou à toute autre règle de bonne pratique présentant un niveau de sécurité équivalent, conformément à l'arrêté royal du 12 avril 2016 relatif à la mise sur le marché des ascenseurs et des composants de sécurité pour ascenseurs.

Le principe du fonctionnement de l'ascenseur en cas d'incendie est de ramener la cabine à un palier désigné, de permettre aux passagers de sortir puis de retirer l'ascenseur du service normal quand un signal indiquant un incendie est reçu de l'installation de détection d'incendie ou du dispositif de rappel manuel.

Le fonctionnement des ascenseurs en cas d'incendie est conforme aux prescriptions de la norme NBN EN 81-73.

Le palier de l'ascenseur au niveau d'évacuation est défini comme le palier désigné de l'ascenseur.

Chaque batterie d'ascenseurs est au moins munie d'un dispositif de rappel manuel située au niveau d'évacuation.

Lorsqu'en cas d'incendie les ascenseurs sont ramenés au palier désigné, des moyens doivent être prévus pour permettre au service d'incendie de vérifier facilement que les cabines sont présentes et que personne n'est enfermée.

Les ascenseurs qui, lors de leur arrivée au palier désigné, stationnent portes ouvertes et sont retirés du service normal, satisfont à cette exigence.

L'ascenseur ne peut être remis en service normal que par une personne compétente.

6.2 Installations électriques de basse tension, de force motrice, d'éclairage et de signalisation :

Elle satisfera aux prescriptions du Règlement général sur les installations électriques (R.G.I.E.).

La conformité de l'installation électrique aux prescriptions du RGIE sera contrôlée par un organisme d'inspection accrédité. Le rapport de contrôle indiquera de manière très explicite la conformité ou la non-conformité de l'installation au RGIE. Une copie du rapport sera transmise au département prévention.

6.3 Canalisations électriques :

Les canalisations électriques alimentant des installations ou appareils dont le maintien en service est indispensable en cas de sinistre sont placées de manière à répartir les risques de mise hors service général.

Pour leur tracé jusqu'au compartiment où se trouvent les installations, les canalisations électriques présentent la résistance au feu suivante :

a) soit une résistance au feu propre qui est au minimum :

- PH 60 selon la NBN EN 50200 pour les canalisations électriques dont le diamètre extérieur est ≤ 20 mm et dont les conducteurs ont une section $\leq 2,5$ mm² ;
- Rf 1 h selon add. 3 de la NBN 713-020 pour les canalisations dont le diamètre extérieur est > 20 mm ou dont les conducteurs ont une section $> 2,5$ mm² ;

b) soit Rf 1 h selon l'add. 3 de la NBN 713-020 pour les canalisations sans résistance au feu propre qui sont placées dans une gaine.

Ces exigences ne sont pas d'application si le fonctionnement des installations ou appareils reste assuré même si la source d'énergie qui les alimente est interrompue.

Les installations ou appareils visés sont :

- a) l'éclairage de sécurité et éventuellement l'éclairage de remplacement ;
- b) les installations d'annonce, d'alerte et d'alarme.

6.4 Éclairage de sécurité :

Un éclairage de sécurité, suffisant pour permettre l'évacuation aisée des occupants dès que l'éclairage normal fait défaut, sera installé au-dessus des sorties, dans les dégagements de la cage d'escaliers extérieure. Pour cet éclairage de sécurité, les normes NBN EN 1838, NBN EN 50172 et NBN 60-598-2-22 seront d'application.

Cet éclairage de sécurité peut être alimenté, par la source de courant normal, mais, en cas de défaillance de celle-ci, l'alimentation est fournie par une ou plusieurs sources autonomes.

L'éclairage de sécurité peut être fourni par des appareils autonomes branchés sur le circuit alimentant l'éclairage normal concerné, si ces appareils présentent toutes garanties de bon fonctionnement.

La conformité de l'installation d'éclairage de sécurité aux normes reprises ci-avant doit être vérifiée par un organisme agréé.

6.5 Installations alimentées en gaz combustible et distribué par canalisations (pas d'information) :

Les éventuelles installations de gaz devront répondre aux dispositions réglementaires et aux règles de bonne pratique. Les installations alimentées en gaz combustibles plus léger que l'air devront répondre en outre à :

- la NBN D 51-001 – Chauffage central, ventilation et conditionnement d'air – Locaux pour poste de détente de gaz naturel.
- la NBN D 51-003 – Installations alimentées au gaz combustible plus léger que l'air, distribué par canalisations.
- la NBN D 51-004 – Installations alimentées au gaz combustible plus léger que l'air, distribué par des canalisations. – Installations particulières.
- la NBN D 51-006 - Installations gaz pour gaz butane commercial ou propane commercial en phase gazeuse détendue avec une pression de service maximum (MOP) de 5 bar – Installations intérieures, placement et mise en service des appareils d'utilisation – Prescriptions générales techniques et de sécurité.

6.6 Installations aérauliques :

S'il y a présence d'une installation aéraulique, celle-ci devra répondre aux règles et prescriptions en vigueur.

6.7 Annonce, détection, alarme et moyens d'extinction des incendies :

6.7.1 L'annonce de la découverte ou de la détection d'un incendie est transmise, sans délai, aux services d'incendie par un moyen d'annonce dans chaque compartiment occupé.

6.7.2 Alarme :

Nous recommandons d'équiper le bâtiment d'une installation d'alarme incendie constituée de boutons poussoirs sous vitre à briser ou à pousser actionnant une sirène audible de manière significative par tous les occupants en tout point du bâtiment (à chaque palier des coursives).

Les signaux ou message d'alarme ne peuvent être confondus avec d'autres signaux ; cette installation doit donc être totalement indépendante d'une éventuelle installation d'alerte et/ou d'alarme anti-intrusion.

Les boutons d'alarme doivent être en nombre suffisant, facilement accessibles, en bon état de fonctionnement et d'entretien, judicieusement répartis et signalés de manière efficace et conforme. Ils sont notamment placés à proximité des baies de passage vers l'extérieur, sur les paliers, dans les dégagements et de manière à ne pas gêner la circulation et à ne pas être détériorés. A l'extérieur, ils sont, au besoin, mis à l'abri des intempéries.

L'installation d'alarme incendie devra fonctionner même en cas de coupure de l'alimentation électrique.

6.7.3 Détection incendie :

Chaque logement devra être équipé d'un détecteur de fumée optique autonome (Labels CE et EN 14604, 1 par 80 m² et par niveau).

6.7.4 Moyens d'extinction :

6.7.4.1 Nous conseillons qu'à chaque niveau des escaliers extérieurs (coursive), il soit prévu un extincteur de 6 kg à poudre polyvalente ABC ou eau pulvérisée. Les extincteurs seront conformes aux normes de la série NBN EN 3.

6.7.4.2 Une couverture extinctrice conforme à la norme NBN-EN-1869 sera placée dans chaque cuisine.

6.7.4.3 Robinets d'incendie armés et hydrants muraux (RIA) : Non requis.

6.7.4.4 Ressources en eau d'extinction : **A prouver.**

Les bouches et les bornes sont raccordées au réseau public de la distribution d'eau par une conduite dont le diamètre intérieur minimal est de 80 mm.

Si le réseau public de distribution d'eau n'est pas en mesure de satisfaire à cette condition, il y a lieu de recourir à d'autres sources d'approvisionnement dont la capacité minimale est de 50 m³, sauf si tout le bâtiment est équipé d'une installation d'extinction automatique de type sprinklage appropriée aux risques présents.

Dans les zones industrielles, commerciales ou à forte densité de population, les prises d'eau sont à une distance maximale de 100 m les unes des autres. Ailleurs, elles sont réparties en raison de l'emplacement des bâtiments ou établissements à protéger contre l'incendie sans que les distances à parcourir entre l'entrée de chacun des bâtiments ou établissements et la bouche ou la borne la plus proche soit supérieure à 200 m.

Les bouches ou les bornes sont installées 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 d'être rangés.

6.8 Installation photovoltaïque : Non prévu aux plans.

7) Réception.

Lorsque les travaux seront terminés et les contrôles par les organismes agréés 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 (art. 5 loi du 30 juillet 1979 – art. 5 de l'AR du 19 décembre 2014).

A défaut d'une telle visite, l'avis du département prévention de la direction de l'expertise zonale, quant à l'occupation du bâtiment devra être considéré comme étant défavorable.

L'Architecte ou le maître d'ouvrage est invité à nous transmettre les attestations certifiant la conformité aux prescriptions de l'Arrêté Royal du 07 juillet 1994 relatif aux normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion pour les nouveaux bâtiments ainsi qu'aux différentes normes en vigueur pour les éléments suivants :

- chaufferie/chauffage (attestation d'un installateur ou organisme habilité) ;
- installations électriques (organisme agréé) ;
- installation gaz éventuelle (organisme agréé) ;
- moyens d'alarme éventuels (organisme agréé) ;
- ascenseur (organisme agréé ou attestation du placeur dans le cas d'un ascenseur 'type');

- éclairage de sécurité (organisme agréé) ;
- revêtements de sol, revêtements muraux, revêtements de plafonds et recouvrement de toiture (certificat de réaction au feu) ;
- stabilité au feu des structures portantes (attestation du bureau d'étude, entrepreneur ou architecte) ;
- travaux de traversées de paroi (documents techniques et attestation de bonne pose) ;
- travaux de pose de cloisons (documents techniques, PV d'essai de résistance au feu et attestation de bonne pose).

Les différentes attestations visées ci-dessus seront remises au plus tard le jour de la visite de contrôle.

Le présent rapport ne vaut pas de permis d'exploitation ou de location.

Avis du département zonal de prévention.

Le projet du bâtiment répondra aux normes de sécurité incendie dès que les prescriptions énoncées dans le présent rapport auront été satisfaites.

Conclusion.

La zone de secours remet un rapport de prévention **favorable sous conditions** à la transformation du bâtiment pour autant que les prescriptions reprises au présent rapport soient respectées et vérifiées.

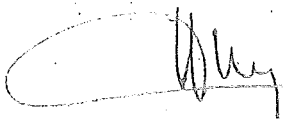
Avant toute occupation, la zone doit avoir réceptionné les travaux ou avoir rendu un avis favorable sur base de documents fournis.

**L'avis de la direction de l'expertise zonale, département prévention, est
favorable sous conditions**

Ce rapport n'exonère pas le maître de l'ouvrage du respect des règlements en vigueur qui lui sont applicables, si malgré après l'examen des lieux ou des plans, certaines dispositions qui doivent être respectées n'ont pas été imposées ou précisées.

Veuillez croire, Monsieur le Bourgmestre, en l'assurance de nos sentiments les plus dévoués.

Capitaine LECLOUX Jean-Pierre
L'Officier technique en prévention,



Vu pour accord,
Colonel Alain LALLEMAND
Commandant de zone.

Vu pour accord,
Frédéric DEVILLE
Le Bourgmestre,



Original dûment daté et signé à :

Zone de secours DINAPHI - Direction de l'expertise, rue de DINANT, 146 à B - 5 570 BEAURAING

Copie transmise par l'administration communale à :

- > ~~_____~~ 5500 Ciney
- > Service urbanisme de la ville de Ciney