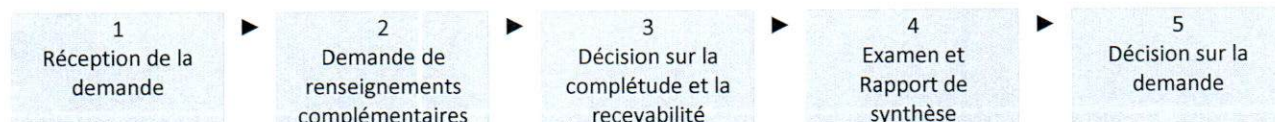


Collège communal de et à Wavre  
Place de l'Hôtel de Ville  
1300 WAVRE

VILLE DE WAVRE  
26. 02. 2024  
R

Nos références : **10012660/XSC.sgu** (à rappeler dans toute correspondance)



**Objet :** Demande de permis unique  
**Arrêt pour plans modificatifs (notification aux communes) - FTFD =AC**

www.wallonie.be  
N° vert : 1718 (informations générales)

Résumé de la demande :	
<b>de</b>	- FONTANA INVESTMENTS SPRL Rue Archimède 61 à 1000 BRUXELLES
<b>pour le projet</b>	- construire un immeuble de bureaux, aménager les abords, créer une voirie privée et exploiter les installations techniques et HVAC prévoyant deux prises d'eaux souterraines destinées à la géothermie et à la consommation humaine (injection dans le réseau de distribution publique) d'une capacité totale de 250.000 m <sup>3</sup> /an - dont le n° de dossier est <b>10012660</b>
<b>pour l'établissement</b>	- S.A. LOUIS DOTHEY *ANCIENNE VINAIGRERIE L'ETOILE* RUE PROVINCIALE n° 58 à 1301 WAVRE (Bierges)

Mesdames, Messieurs les Membres du Collège communal,

Nous vous invitons à trouver ci-après notre décision relative à la demande de permis unique visant à construire un immeuble de bureaux, aménager les abords, créer une voirie privée et exploiter les installations techniques et HVAC prévoyant deux prises d'eaux souterraines destinées à la géothermie et à la consommation humaine (injection dans le réseau de distribution publique) d'une capacité totale de 250.000 m<sup>3</sup>/an.

▪ **Notre décision**

En application de l'article 93, §3, du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, nous avons invité le demandeur à **introduire des plans modificatifs** et un complément corollaire de notice d'évaluation des incidences sur l'environnement répondant aux remarques précisées dans notre décision dont vous trouverez copie en annexe 1.

En conséquence, les délais d'instruction sont **interrompus** à dater de l'envoi de la décision mentionnée ci-avant.

▪ **Que devez-vous faire ?**

Vous devez attendre un futur courrier de notre part lorsque nous aurons réceptionné les plans modificatifs accompagnés d'un complément corollaire de notice d'évaluation des incidences sur l'environnement.

Recevez, Mesdames, Messieurs les Membres du Collège communal, nos salutations distinguées.

  
Stephanie PIRARD  
Fonctionnaire déléguée

  
Daniel VANDERWEGEN  
Fonctionnaire technique



**CONTACT**

**Permis d'environnement**

Département des Permis et  
Autorisations  
DPA Charleroi  
Rue de l'Écluse 22  
6000 CHARLEROI

**Permis d'urbanisme**

Département de l'Aménagement  
du Territoire et de l'Urbanisme

Direction du Brabant wallon -  
Urbanisme  
Avenue Einstein 12 (2e étage)  
1300 WAVRE

**VOS GESTIONNAIRES**

**Permis d'environnement**

Contact technique :  
Xavier SCHIEFER  
[xavier.schiefer@spw.wallonie.be](mailto:xavier.schiefer@spw.wallonie.be)  
Contact administratif :  
Serenella GUARELLA  
[serenella.guarella@spw.wallonie.be](mailto:serenella.guarella@spw.wallonie.be)  
(+32) 071/654722

**Permis d'urbanisme**

Contact technique :  
David AERTS [david.aerts@spw.wallonie.be](mailto:david.aerts@spw.wallonie.be)  
Contact administratif :  
Sophie WILPUTTE  
[sophie.wilputte@spw.wallonie.be](mailto:sophie.wilputte@spw.wallonie.be)

**VOTRE DEMANDE**

**RÉFÉRENCES**

**Permis d'environnement :**  
10012660  
**Permis d'urbanisme :**  
F0610/25112/PU3/2023.5 -  
2346528  
**Commune :** 23/06 pu2

**VOS ANNEXES :**

Annexe 1 : décision des Fonctionnaire technique et Fonctionnaire délégué de demander des plans modificatifs et un complément corollaire de notice d'évaluation des incidences sur l'environnement

**CADRE LÉGAL**

- Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement

Pour toute réclamation quant au fonctionnement du SPW, le Médiateur est aussi à votre service : [www.le-mediateur.be](http://www.le-mediateur.be).



**FONTANA INVESTMENTS SPRL**  
Rue Archimède 61  
1000 BRUXELLES

Nos références : **10012660/XSC.sgu** (à rappeler dans toute correspondance)

1	▶	2	▶	3	▶	4	▶	5
Réception de la demande		Demande de renseignements complémentaires		Décision sur la complétude et la recevabilité		Examen et Rapport de synthèse		Décision sur votre demande
12/10/2023				31/10/2023				Date de cet envoi + 90 jours

Les dates ci-dessus sont fournies à titre indicatif ; il s'agit des délais maximums théoriques de l'instruction de votre demande.

**Objet :** Votre demande de permis unique  
**Arrêt du dossier pour cause de plan modificatif - Exploitant - FTFD =AC**

<b>Résumé de la demande :</b>	
<b>de</b>	- FONTANA INVESTMENTS SPRL Rue Archimède 61 à 1000 BRUXELLES
<b>pour le projet</b>	- construire un immeuble de bureaux, aménager les abords, créer une voirie privée et exploiter les installations techniques et HVAC prévoyant deux prises d'eaux souterraines destinées à la géothermie et à la consommation humaine (injection dans le réseau de distribution publique) d'une capacité totale de 250.000 m <sup>3</sup> /an - dont le n° de dossier est <b>10012660</b>
<b>pour l'établissement</b>	- S.A. LOUIS DOTHEY *ANCIENNE VINAIGRERIE L'ETOILE* RUE PROVINCIALE n° 58 à 1301 WAVRE (Bierges)

Madame, Monsieur,

Nous vous invitons à trouver ci-après notre décision relative à votre demande de permis unique visant à construire un immeuble de bureaux, aménager les abords, créer une voirie privée et exploiter les installations techniques et HVAC prévoyant deux prises d'eaux souterraines destinées à la géothermie et à la consommation humaine (injection dans le réseau de distribution publique) d'une capacité totale de 250.000 m<sup>3</sup>/an.

▪ **Notre décision**

Par la présente, nous vous **demandons** d'introduire des plans modificatifs et un complément corollaire de notice d'évaluation des incidences sur l'environnement répondants aux remarques émises ci-après.

En conséquence, l'envoi de la présente a pour effet d'interrompre les délais d'instruction et de décision, à la date de la présente.

▪ **Notre Motivation**

Vu le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ;

Vu le Code de l'environnement ;

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

Vu la demande de permis unique introduite par la SRL FONTANA INVESTMENTS, relative à un bien sis rue Provinciale à 1301 WAVRE Bierges cadastré WAVRE 3 DIV Section D N° 146L pie - 147M PIE - 150B2 pie - 150C2 pie et 151C, et ayant pour objet la construction d'un immeuble de bureaux sur le site de l'ancienne vinaigrerie "L'Etoile", comprenant l'aménagement des abords et la création d'une voirie d'accès privée ;

Considérant que la présente instruction est fondée sur les plans suivants, dressés par le bureau A.D.E. Architects srl, du 22 au 26/09/23, numéroté et intitulés :

- 0001 Situation existante Plan d'implantation
- 002 Indice C 28/08/2023 Levé planimétrique et altimétrique 7 février 2011
- 1000.1 Situation projetée Plan d'implantation
- 1000.2 Plan d'abattage (1/500)
- 1000.3 Plan des accès : plan et coupes-types
- 1000.4 Plan des accès : profils en long
- 1000.5 Plan des accès : profils en travers – Axe A
- 1000.6 Plan des accès : profils en travers – Axe B
- 1000.8 Situation projetée Plan d'égouttage
- 1000.9 PU Situation projetée Rez-de-chaussée et abords
- 1000.10 Rez de chaussée et abords : Plan paysager (1/150)
- 1001.1 Plans Rez-de-chaussée
- 1001.2 Plans Etages 1er et 2e à 4e (Type)



- 1001.3 Plans Etages 5e et 6e
- 1001.4 Plans Etages 7e et 8e
- 1001.5 Plans Etage 9e & Toiture
- 1001.6 Plans Etage Sous-sol
- 2000.1 Coupes Coupe longitudinale 1
- 2000.2 Coupes Coupe longitudinale 2
- 2000.3 Coupes Coupes transversales T1, T2 & T3
- 3000.1 Façades Façade Sud-Ouest
- 3000.2 Façades Façade Nord-Est
- 3000.3 Façades Façade Nord-Ouest & Sud-Est
- 4000.1 Composition dalles et façades ;

Considérant qu'en vertu de l'article D.IV.22, 5° du Code, le fonctionnaire délégué est compétent puisque le permis concerne, en tout ou en partie, des actes et travaux situés dans les périmètres des sites à réaménager ou des sites de réhabilitation paysagère et environnementale ;

Considérant que le dossier a été déclaré complet en date du 31/10/2023 ; que l'absence d'étude d'incidences sur l'environnement a été motivée comme suit :

*« Au vu du descriptif des activités, dépôts et installations et des mesures prévues dans le projet, il ressort que les incidences environnementales y relatives ne doivent pas être considérées comme ayant un impact notable.*

*Le projet sera la source de nuisances inhérentes à un chantier de construction (bruit, poussière, charroi et gestion des déchets).*

*L'exploitation de prises d'eaux souterraines implique un risque de pollution du sol, du sous-sol et des eaux souterraines. La mise en œuvre de bonne pratique quant à la gestion des puits permet de limiter ce risque.*

*L'utilisation de pompes à chaleurs peut être la source d'émissions diffuses (fuites) des fluides caloporteurs utilisés. La mise en œuvre d'un plan de maintenance adapté permet de limiter ce risque.*

*Les déchets de bureaux seront triés et stockés dans des contenant adaptés en attente de leur collecte.*

*La présence de parking couverts et de bureaux implique l'existence d'un risque d'incendie.*

*Le dossier de demande est accompagné d'une notice d'évaluations des incidences de 238 pages, rédigée par ARIES CONSULTANTS.*

*Le projet ne doit donc pas être soumis à évaluation complète des incidences et une étude d'incidences sur l'environnement n'est pas nécessaire. » ;*

Considérant que le bien est situé principalement en zone d'activité économique mixte et pour le solde, en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez approuvé par arrêté royal du 28/03/1979 ;

Considérant que le bien est situé (en partie) dans le périmètre d'un site à réaménager « Sucrerie Naveau » approuvé par arrêté ministériel du 09/07/1985 ;

Considérant que la demande se rapporte à une parcelle pour laquelle des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir selon l'article 12 §2 et 3 du décret du 01 mars 2018 relatif à la gestion des sols ;

Considérant que le bien est situé dans le périmètre d'une zone de prévention éloignée n° IIb « rue du réservoir P1 et Sucrerie P2 » sur le territoire de la commune de Wavre ;

Considérant que le bien est situé le long de la route régionale N239 (Route Provinciale) ;

Considérant que le bien est situé à proximité de l'autoroute E411/A4 ;

Considérant que le bien est situé le long d'un Réseau Autonome de Voies Lentes (Véloroute W2) ;

Considérant qu'un guide communal d'urbanisme relatif à la protection des arbres et des espaces verts est applicable sur le territoire où est situé le bien en vertu de l'arrêté ministériel du 01/07/1980 ;

Considérant l'application des règlements ci-après, regroupés dans le guide régional d'urbanisme :

Règlement général relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties des bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite ;

Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité ;

Vu les articles D.II.28 et D.II.29 du CoDT relatifs à la zone d'activité économique mixte ;

Vu l'article D.II.24 du CoDT relatif à la zone d'habitat :



Considérant que le projet vise plus précisément la construction d'un immeuble de bureaux d'environ 13.000m<sup>2</sup> (au sol) sur le site de l'ancienne vinaigrerie "L'Etoile" (ancien site industriel), dont le bâtiment encore existant sera démoli, comprenant l'aménagement des abords et la création d'une voirie d'accès privée. Le projet comprendra également la construction d'un parking aérien (148 places incluant 4 emplacements PMR), un parking souterrain (45 places incluant 5 emplacements PMR), ainsi qu'un parking vélo couvert (de 56 emplacements) ;

Vu la conformité du projet à la destination de la zone ;

Considérant que la demande a été soumise pour avis aux instances suivantes :

- Collège communal et CCATM de la Ville de Wavre ;
- Zone de Secours du Brabant wallon ;
- SPW TLPE – DATU – Direction de l'Aménagement opérationnel et de la Ville ;
- SPW TLPE – DEB – Direction des Bâtiments durables ;
- SPW ARNE – DEE – Direction des Eaux Souterraines de Mons ;
- SPW ARNE – DEE – Direction de la Prévention des Pollutions – Cellule bruit ;
- AWAC (Agence wallonne de l'air et du climat) ;
- SPW MI – DIL – Direction des Déplacements Doux et de la Sécurité des aménagements de voiries ;
- SPW MI – DR Hainaut Brabant wallon – Direction des routes du Brabant wallon ;
- In BW Association Intercommunale ;

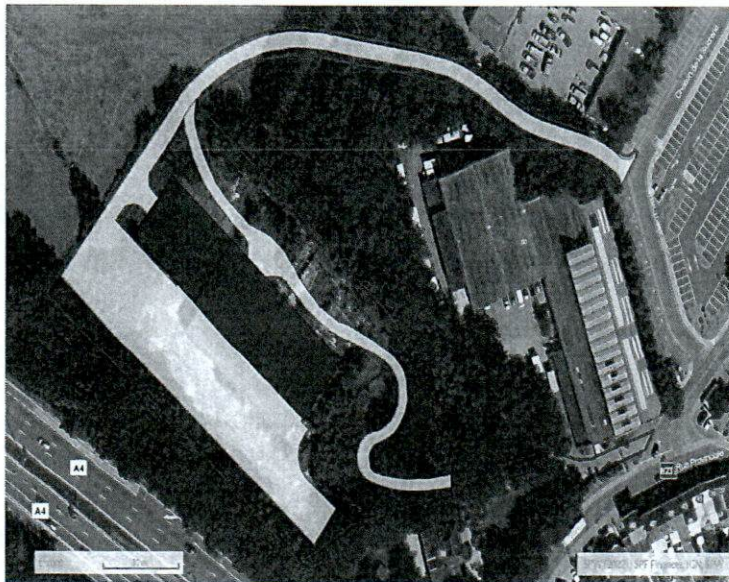
Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 21/11/23 au 05/12/23 inclus ;

Vu le procès-verbal d'enquête dressé le 07/12/23 ; qu'une réclamation a été formulée par voie électronique à cette occasion ; que celle-ci porte notamment sur :

- Le morcellement des projets :
  - Il est difficile de se faire une juste idée de l'intégration du projet Fontana et de son impact sur le quartier car il concerne une partie du quartier après la réalisation de La Sucrierie, le projet de l'entrepôt De Raedt et avant le projet de piscine : si chaque projet isolé peut être approuvé, la totalité des projets pour la zone peuvent donner lieu à débat sur l'affectation des terres, leur intégration, la mobilité cumulée, les impacts environnementaux, ...

- L'impact sur la mobilité :
  - Le flux complémentaire de véhicules aggravera la congestion des embouteillages avec le passage à niveau de la Rue Provinciale : avant une solution structurelle, le chaos ne fera que se renforcer ;
  - Réjouissance que la voirie ne concerne pas le tracé ancien du Chemin de la Sucrierie : vérifier qu'aucun accès direct piéton, moto... ne soit réalisé entre les immeubles de bureau et le Chemin de la Sucrierie ?
  - L'impact visuel depuis le dessous du Chemin de la Sucrierie sera considérable alors que le lieu à 360 degrés est constitué de prairies et de bois : les bâtiments qui culmineront à 40 mètres ressembleront à des échafaudages et ne sont en rien intégrés dans un site verdoyant ;
  - Pour pallier à cet inconvénient majeurs, il faudrait a minima imposer au promoteur des plantations d'arbres haute tige (conifères...) qui cacheront le bâtiment du Chemin de la Sucrierie ; autres solutions envisageables : diminuer la hauteur des bâtiments, verdir les façades des bureaux... ;

Considérant l'avis favorable de la CCATM de la Ville de Wavre remis en séance du 07/12/2023



Plan d'implantation du projet (ARIES sur fond ADE Architects, 2023 et Orthophotoplan, 2022)



Considérant que le site du projet est situé à environ 650 mètres à vol d'oiseau du centre-ville de Wavre ; que plus localement, il est encadré au sud par la rue de l'Usine, au nord, par des pâtures, à l'est et à l'ouest par des espaces végétalisés (principalement boisés) ; que par-delà les espaces boisés à l'est, se situent les anciens ateliers De Raedt, tandis qu'à l'ouest, il est bordé par l'A4 (E411) ;

Considérant que le site est actuellement occupé par le bâtiment abandonné de l'ancienne vinaigrerie « l'Etoile » ayant pris feu en 2017 ; qu'autour du bâtiment se trouve un terrain vague composé d'espèces arborées et herbacées ainsi qu'une route permettant de joindre l'ancien parking de la vinaigrerie ;

Considérant que le projet prévoit des actes et travaux de démolition et de reconstruction ; que le bâtiment projeté s'implantera sur l'emprise des ruines du bâtiment existant ;

Considérant qu'il s'agit d'un projet comprenant exclusivement des espaces de bureaux ; que le tissu urbain existant situé à proximité du site se caractérise par une forte mixité, avec localement des parcelles voisines accueillant des habitations, du bureau et des espaces de stockage ;

Considérant que le projet se compose d'un seul immeuble de bureau avec sous-sol présentant une structure en escalier ;

Considérant que le gabarit se présente comme suit :

- R+9 ;
- R+7 ;
- R+5 avec toitures terrasses attenantes ;
- Considérant que le sous-sol présente le programme suivant :
- 45 emplacements de stationnement voitures dont 5 PMR ;
- 1 local cabine MT de 29m<sup>2</sup> ;
- 1 local TGBT de 19,6m<sup>2</sup> ;
- 1 local TGBT sécurisé de 10,1m<sup>2</sup> ;
- 1 local surpresseur eau de pluie de 8,5m<sup>2</sup> ;
- 1 local récupération eaux pluviales de 25,2m<sup>2</sup> ;
- 1 local réservoir de sprinklage de 45,4m<sup>2</sup> ;
- 1 local réservoir de sprinklage de 33,4m<sup>2</sup> ;
- 1 local HVAC de 134,1 m<sup>2</sup> ;

- 1 local eau de 13,3 m<sup>2</sup> ;
- 1 local Telecom de 20,3 m<sup>2</sup> ;
- 1 local poubelles de 23 m<sup>2</sup> ;
- 4 locaux destinés aux caves d'une surface totale de 122 m<sup>2</sup> ;
- 2 espaces sanitaires et casiers (56 casiers total) pour cyclistes ;
- 2 circulations verticales (escaliers/ascenseurs) d'accès ;
- 1 rampe d'accès voiture ;
- 1 escalier indépendant vers le rez-de-chaussée ;

Considérant que le rez-de-chaussée présente le programme suivant :

- 1 espace bureau de 505m<sup>2</sup> ;
- 1 espace bureau de 528m<sup>2</sup> ;
- 1 porche de 339m<sup>2</sup> d'une capacité de 56 vélos, dont 4 cargos ;
- 1 espace accueil de 115 m<sup>2</sup> ;
- 1 espace accueil de 114 m<sup>2</sup> ;
- 2 circulations verticales (escaliers/ascenseurs) d'accès ;
- 2 locaux sanitaires + PMR ;
- 1 parking voitures de 3.237,85 m<sup>2</sup> d'une capacité de 148 places dont 4 PMR ;

Considérant que le 1er étage présente le programme suivant :

- 1 espace bureau de 1601m<sup>2</sup> ;
- 2 circulations verticales (escaliers/ascenseurs) d'accès ;
- 2 locaux sanitaires + PMR ;

Considérant que les étages 2, 3 et 4 présentent le programme suivant :

- 1 espace bureau de 1602m<sup>2</sup> ;
- 2 circulations verticales (escaliers/ascenseurs) d'accès ;
- 2 locaux sanitaires + PMR ;

Considérant que le 5ème étage présente le programme suivant :

- 1 espace bureau de 1259m<sup>2</sup> ;



- 2 circulations verticales (escaliers/ascenseurs) d'accès ;
- 2 locaux sanitaires ;
- 1 terrasse de 324 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le 6ème étage présente le programme suivant :

- 1 espace bureau de 1119m<sup>2</sup> ;
- 2 circulations verticales (escaliers/ascenseurs) d'accès ;
- 1 local sanitaire + PMR ;
- 1 toiture verte extensive de 175 m<sup>2</sup> (SB) ;

Considérant que le 7ème étage présente le programme suivant :

- 1 espace bureau de 776m<sup>2</sup> ;
- 1 circulation verticale (escaliers/ascenseurs) d'accès ;
- 1 local sanitaire + PMR ;
- 1 terrasse de 371 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le 8ème étage présente le programme suivant :

- 1 espace bureau de 595m<sup>2</sup> ;
- 1 circulation verticale (escaliers/ascenseurs) d'accès ;
- 1 local sanitaire + PMR ;
- 1 toiture verte extensive de 198 m<sup>2</sup> (SB) ;

Considérant que le 9ème étage présente le programme suivant :

- 1 terrasse technique de 595m<sup>2</sup> ;
- 1 local technique de 28 m<sup>2</sup> ;
- 1 circulation verticale (escalier/ascenseur) d'accès ;

Considérant que le bâtiment présente les caractéristiques suivantes :

- Panneau photovoltaïque – cadre en aluminium anodisé ;
- Structure acier de ton gris clair métallisé ;
- Mur-rideau : aluminium anodisé, vitrage clair, ouvrant/basculant en aluminium anodisé, ouvrant/basculant en vitrage clair ;

- Panneau en aluminium anodisé perforé ;
- Panneau en aluminium anodisé ;
- Garde-corps métallique avec filet et lisse supérieure de teinte bronze ;
- Garde-corps vitré avec montants métalliques ;
- Couvre-mur aluminium anodisé ;
- Bardage en bois clair ;
- Pare-soleil en aluminium anodisé ;

Considérant que pour le bâtiment, le retrait successif des blocs permet une meilleure intégration avec le bâti existant environnant ; que l'implantation spatiale est similaire à celle du bâtiment en situation existante ; que le bâtiment projeté est implanté au centre de la parcelle, en extension nord-ouest et sud-est, sur l'emplacement des ruines du bâtiment existant ;

Considérant qu'en situation projetée, le gabarit du bâtiment est largement supérieur à celui du bâtiment initial (R+1) ; que la hauteur maximum au niveau de la toiture du bâtiment projeté est de 37,63 m ; qu'hormis le rez-de-chaussée, ayant une hauteur de 5,04 m, chaque niveau à une hauteur variable de 3,54 à 3,66 m ;

Considérant que le projet présente des gabarits plus élevés que le tissu résidentiel alentour (de gabarit R+1+T à R+2+T) ; que néanmoins, cet impact est à relativiser au vu de l'implantation du bâtiment projeté en retrait par rapport aux voiries et au tissu bâti existant ainsi que des structures végétales qui encadrent partiellement le bâtiment, jouant un rôle d'écran visuel ;

Considérant que les bâtiments d'envergure tels que la Sucrerie (R+2 à R+3 de grande hauteur) et les Ateliers De Raedt (R+4) induisent une augmentation progressive des gabarits, le long de la rue Provinciale ;

Considérant que le traitement de façade au rez-de-chaussée du bâtiment projeté se compose d'une partie centrale avec des colonnes apparentes en « patte d'oie » et des murs rideaux en retrait par rapport au plan de façade principal ; que l'ensemble est recouvert de panneaux en aluminium perforé, apportant de la texture en façade ; que les deux extrémités du rez-de-chaussée présentent quant à elles, des murs rideaux composés de grandes baies vitrées avec des châssis en aluminium ;



Considérant que dans les étages, le traitement architectural en façade sud-ouest du bâtiment se caractérise par une double peau avec :

- Une structure apparente en acier de teinte gris clair, de grandes baies vitrées (en alternance avec une trame vitrée plus étroite qui se compose d'ouvrants) et des panneaux en aluminium perforé en partie supérieure ;
- Des garde-corps métalliques (composés d'un filet en partie basse et de lisses de teinte bronze) auxquels se fixent des panneaux solaires identiques (avec cadre en aluminium) sur l'ensemble de la façade ; disposés de manière diagonale, ceux-ci servent dès lors également de pare-soleil et apportent une identité en façade ; que les mêmes panneaux sont également prévus en toitures ;

Considérant que cette composition se répète jusqu'au dernier étage, celui-ci reprenant une composition similaire à celle du rez-de-chaussée (structure en aluminium et vitrage) ; qu'il présente toutefois des variations avec des portions de façade en bardage bois de teinte claire ; qu'à cela s'ajoute des couvre-murs en aluminium, destinés à recouvrir le léger retrait des derniers niveaux par rapport au plan de façade principal ;

Considérant que les autres façades présentent une composition architecturale similaire, mais sans la seconde peau en panneaux solaires ; qu'elles présentent en outre des travées d'ouvrants plus nombreuses ;

Considérant qu'une partie de la toiture est couverte par une toiture végétalisée extensive ( $\pm 363 \text{ m}^2$ ) participant dès lors à l'intégration paysagère du projet ; que les toitures dites « classiques » sont réservées à la mise en place de panneaux photovoltaïques, installations techniques ainsi qu'aux terrasses ;

Considérant que l'ensemble du bâtiment présente une majorité de mêmes matériaux, des coloris identiques ou similaires, assurant une cohérence globale ;

Considérant que l'ensemble des teintes des matériaux de parement devra être soumis au Collège communal pour approbation avant mise en œuvre ;

Considérant que de manière générale, le paysage local est assez fermé par, d'une part, le cadre bâti de l'agglomération de Wavre, et d'autre part, par la végétation aux abords du site et particulièrement le cordon boisé le long de la E411 au sud ; que la végétation arborée au sein du site réduit également fortement la visibilité du projet ;

Considérant que le site reste néanmoins visible depuis plusieurs points de vue proches ;

Considérant que la vue depuis le chemin de la Sucrierie au nord-ouest est dégagée au premier plan sur des prairies ; que la partie supérieure de l'extension de l'atelier est légèrement visible en arrière-plan, bien que fortement filtrée par la végétation ; qu'en situation projetée, le gabarit R+9 de l'immeuble de bureau implique une importante visibilité de l'immeuble depuis



ce point de vue ; que la végétation permettra de limiter l'impact visuel sur la partie inférieure du bâtiment ;

Considérant que le projet constitue un repère d'entrée de ville depuis l'autoroute E411 ; que le gabarit R+9 de l'immeuble de bureau impliquera une visibilité de la partie haute de l'immeuble depuis l'autoroute E411, dans les 2 sens de circulation ; que la végétation permettra de limiter l'impact visuel sur la partie inférieure du bâtiment ;

Considérant que les habitations mitoyennes situées le long de la rue Provinciale en face du site disposent d'une vue directe sur le site du projet avec une végétation basse au premier plan ; qu'en situation projetée, la partie supérieure du bâtiment est visible, malgré la végétation au premier plan ; que d'ailleurs, le bâtiment de bureau R+1+T existant est d'ores et déjà visible depuis la rue Provinciale ; que l'implantation de l'immeuble de bureau au cœur du site, en retrait par rapport aux voiries, limite tout de même l'impact visuel depuis la rue Provinciale ;

Considérant que le bâtiment est également visible depuis les habitations rue du Poilu, à l'ouest du site, de l'autre côté de l'autoroute ; que la hauteur du bâtiment est supérieure au cordon d'arbres longeant l'autoroute E411 ; que le ou les derniers étages du bâtiment sont donc visibles depuis ce point de vue ;

Considérant qu'au vu des gabarits élevés du projet (qui dépasse la hauteur de la végétation avoisinante) et de la topographie vallonnée autour du site, celui-ci impose une présence forte dans le paysage ; qu'il implique dès lors une visibilité depuis plusieurs points de vue lointains et proches ; que la reconversion du site de l'ancienne vinaigrerie « l'Etoile » contribue à la mise en place d'un dialogue structurel avec l'ancien site industriel des ventilateurs De Raedt, la Sucrierie mais également avec le quartier avoisinant ;

Considérant que le projet participe à la reconversion et valorisation d'une friche industrielle ; qu'il contribue de ce fait à la préservation du patrimoine et à une gestion parcimonieuse du territoire ;

Considérant que la mise en œuvre du projet est estimée à 24 mois ; que les grandes étapes successives de chantier sont définies comme suit :

- Travaux préparatoires : abattage des arbres à haute tige et défrichage de la végétation dans la zone d'emprise des bâtiments et des voiries ;
- Destruction du bâtiment existant de la vinaigrerie ;
- Construction du parking en sous-sol (fondations, terrassement et construction du parking) ;
- Construction du bâtiment de bureau ;



- Aménagement des abords ;

Considérant que le volume de déblais est de 27.322 m<sup>3</sup> et de remblais de 1.300 m<sup>3</sup> pour l'ensemble du site ; qu'un excédent de 26.022 m<sup>3</sup> de terre est donc observé ;

Considérant que la demande se rapporte à une parcelle pour laquelle des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir selon l'article 12 §2 et 3 du décret du 01/03/2018 relatif à la gestion des sols ;

Considérant que la parcelle 147 M est inscrite en zone lavande à la BDES tandis que la parcelle 150 C2 est inscrite en zone pêche à la BDES ; que la nouvelle voirie traversera ces deux parcelles ;

Considérant que le propriétaire de la parcelle 150 C2 a déposé une étude combinée d'orientation et de caractérisation en date du 31 mai 2023 auprès de la direction de l'assainissement des sols (DAS) sous le numéro 5458 ; que c'est la raison pour laquelle la parcelle 150 C2 est passée en couleur pêche ;

Considérant que cette étude conclut qu'il n'y a pas d'assainissement nécessaire pour les 2 pollutions identifiées sur le site ; que la première (R2) est une pollution du remblai en nickel et en zinc entre 0 et 2 m de profondeur maximum (1 m de moyenne) pour un volume de 150 m<sup>3</sup> et que la seconde pollution (TS1) est une tache de naphtalène, et huiles minérales C12-C35 dans le sol. Elle s'étend entre 1,7 m et 2,1 m de profondeur pour un volume de 12 m<sup>3</sup> ; la tache TS1 est incluse dans le remblai R2 ;

Considérant que les actes et travaux de la nouvelle voirie porteront sur une infime partie de la parcelle 150 C2, qui plus est, à un endroit où aucune pollution n'a été relevée ;

Considérant que le site du projet est situé directement au nord-ouest du carrefour formé par la rue Provinciale (N239), voirie régionale à double sens connectée au centre-ville de Wavre, la rue de l'Ermitage, voirie communale de liaison avec la N4 au nord-est, et la rue de l'Usine, petite voirie privée locale en cul-de-sac qui permet uniquement d'accéder au site du projet ainsi qu'à une villa isolée accueillant diverses entreprises (Winstar Park) ;

Considérant que le site du projet est également longé à l'est par le chemin de la Sucrierie, voirie communale à double sens connectée à la rue de l'Ermitage, récemment réaménagée dans le cadre de la construction du hall culturel polyvalent de la Sucrierie dont elle permet l'accès aux parkings ;

Considérant que ce carrefour est situé à côté du passage à niveau n°36 (ligne de chemin de fer 139), localisé à peine à 60 m plus à l'est sur la rue Provinciale ; que le passage à niveau conditionne fortement la fluidité du trafic dans la zone ; que la rue Provinciale est prioritaire sur la rue de l'Ermitage (stop), elle-même prioritaire sur la rue de l'Usine (cédez-le-passage) ;



que la jonction entre la rue de l'Ermitage et le chemin de la Sucrierie est géré par priorité de droite ;

Considérant qu'une nouvelle voirie est créée pour l'accès automobile du site ; que cet accès s'effectue par le nord, depuis le chemin de la Sucrierie, puis longe le dépôt communal de Wavre afin de rejoindre le parking aérien et le parking souterrain ; que la rampe d'accès au parking souterrain (double-sens) est elle-même accessible par le nord (passant sous le bâtiment de bureaux) ; que cet accès voiture est dédié aux utilisateurs du site et aux services de secours ;

Considérant que cette voirie restera privée dans un premier temps et qu'elle sera vraisemblablement rétrocédée à la commune dans quelques années (raison pour laquelle le Collège communal demande que celle-ci réponde dès à présent au cahier des charges Qualiroute) ; que la présente demande n'entre de ce fait pas dans le cadre de la procédure voirie ;

Considérant qu'un accès cyclo-piéton est rendu possible par la rue de l'Usine ; que le début du tronçon de la rue de l'Usine, est partagé avec les usagers voulant accéder aux bâtiments existants (Ateliers De Raedt et Winstar Park) ;

Considérant que l'entièreté du site du projet (à l'exception de la nouvelle voirie qui pourrait être cédée à la ville de Wavre) restera privée et réservée aux travailleurs et aux visiteurs du site du projet ;

Considérant qu'un parking souterrain comprenant 45 emplacements de stationnement voitures (dont 5 emplacements PMR) est prévu par le projet et destiné aux employés de bureaux ; qu'un second parking aérien projette 148 emplacements de stationnement voitures à destination des travailleurs ; que 4 emplacements PMR sont envisagés à proximité des accès aux bâtiments et des noyaux de circulation verticale ;

Considérant que selon la Notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, le projet prévoit l'installation de 100 bornes de rechargement de 1 kVA réparties entre le parking en surface et le parking en sous-sol ; que les emplacements de bornes électriques ne sont pas connus à ce stade ;

Considérant que l'offre en stationnement voitures du projet est limitée, à la volonté du demandeur, à 193 places ; qu'en considérant un total de 525 travailleurs et un taux de présence simultanée de 85%, la part modale en faveur de la voiture en tant que conducteur est de l'ordre de 43% ;

Considérant que le Collège communal, dans le cadre de son avis rendu, a sollicité le Service Mobilité de la Ville de Wavre en date du 07/11/2023 ; que son avis, daté du 09/11/2023 est défavorable et libellé comme suit :



### « 1. Description du projet »

Le projet « la Vinaigrerie L'Etoile » est un projet de construction d'un bâtiment de bureaux de +/- 13.363 m<sup>2</sup> (hors sol) sur le site de l'ancienne vinaigrerie L'Etoile, d'une superficie de 13.000 m<sup>2</sup> (au sol), dont le bâtiment encore existant sera démoli. Le projet comprendra également la construction d'un parking aérien (148 places incluant 4 emplacements PMR), un parking souterrain (45 places incluant 5 emplacements PMR), ainsi qu'un parking vélo couvert (de 56 emplacements).

Aujourd'hui, de manière générale, le site du projet se compose : d'un bâtiment abandonné ainsi que d'un terrain vague ; d'un accès automobile par la rue de l'Usine) et de zones végétalisées (zone herbacées et zones boisées).

Au niveau de l'accessibilité, l'accès automobile du site s'effectuera, depuis le Chemin de la Sucrerie, puis longeant le dépôt communal de Wavre afin de rejoindre le parking aérien et le parking souterrain. La rampe d'accès au parking souterrain (double-sens) est elle-même accessible par le nord (passant sous les bureaux des bâtiments). Cet accès voiture est dédié aux employés de bureaux et aux services de secours. A noter que cette voirie restera privée dans un premier temps et qu'elle sera vraisemblablement rétrocédée à la commune dans quelques années.

Un accès cyclo-piéton est rendu possible par la rue de l'Usine. Le début du tronçon de la rue de l'Usine est partagé avec des usagers voulant accéder aux bâtiments existants (Atelier de Raedt et du Winstar Park). L'entièreté du site du projet (à l'exception de la nouvelle voirie qui serait cédée à la ville de Wavre) restera privée et réservée aux travailleurs et aux visiteurs du site du projet

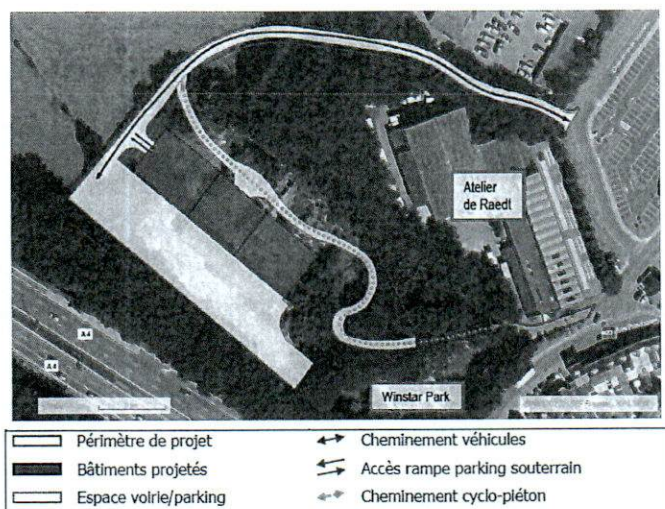


Figure 10 : Accessibilité au site du projet  
(ARIES sur base d'ADE Architects, 2023 et WalOnMap, 2023)



Concernant le stationnement, le demandeur du projet, dans une philosophie de zéro carbone souhaite limiter son nombre d'emplacement de parkings automobiles au strict minimum. Ainsi, les parts modales ajustées pour les travailleurs et pour les visiteurs sont estimées à :

	Pour les travailleurs (à destination)	Pour les visiteurs (à destination)
Marche à pied	9 %	9 %
Vélo	10 %	6 %
Transport en commun	28 %	15 %
Voiture comme passager	10 %	10 %
Voiture comme conducteur	43 %	60 %

**Figure 107 : Parts modales à l'origine et à destination du projet (ARIES sur la base de données CPDT et du SPW mobilité, 2023)**

L'offre en stationnement voiture du projet est limitée, à la volonté du demandeur, à 193 places. En considérant un total de 525 travailleurs et un taux de présence simultanée de 85%, la part modale en faveur de la voiture est comme conducteur est de l'ordre de 43%.

Le bureau ARIES convient qu'il s'agit d'une part modale très ambitieuse qui vise à valoriser au maximum l'offre en transport alternatif à la voiture, dont notamment la proximité de la gare ferroviaire de Wavre, la gare de bus et les lignes TEC express notamment, ainsi que le réseau cyclable situés à proximité du site du projet.

Pour ce qui concerne les visiteurs, la demande en stationnement estimée pour les visiteurs correspond à une part modale comme conducteur de 60%. A titre complémentaire, les visiteurs pourront se garer en journée sur le parking public de la Sucrierie (Parking Ermitage), situé en face du projet. La tarification du parking en journée (10h30 – 16h30) est actuellement de 4€ sur réservation.

Dans sa notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, le bureau ARIES écrit qu'afin de limiter tout risque de report du stationnement en voirie ou sur le parking privé du magasin Carrefour, il est primordial que tout soit mis en œuvre pour favoriser les modes de déplacement alternatifs à la voiture (voir infra). Le demandeur prévoit, entre autres, d'intégrer une offre en stationnement pour voitures partagées au sein du site, de manière à limiter la dépendance à la voiture pour les déplacements domicile-lieu de travail.

Par ailleurs, la gestion des livraisons ainsi que la localisation des emplacements de livraison restent inconnues à ce stade.

Concernant l'évolution des flux motorisés à la suite de la mise en œuvre du projet, la notice d'évaluation d'ARIES considère que le projet ne modifie pas significativement les



conditions de circulation observées au carrefour entre la rue Provinciale et la rue de l'Ermitage, aux heures de pointes et en dehors. Il faut tout de même remarquer que le carrefour est déjà ponctuellement problématique étant donné la présence du passage à niveau situé rue Provinciale. Les calculs théoriques, présentés dans la notice d'évaluation d'incidences sur l'environnement d'ARIES, font abstractions de ce dernier.

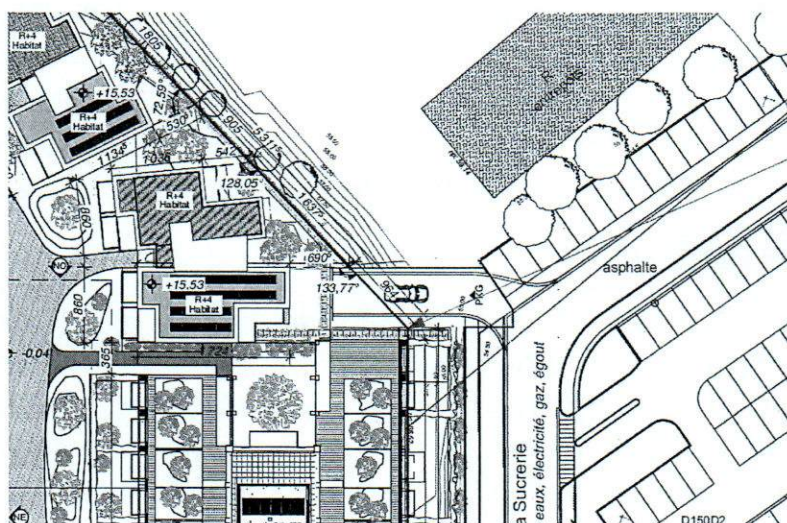
## 2. Avis du service mobilité

Tout d'abord, la création d'un nouveau tronçon reliant le site de la Vinaigrerie au chemin de la Sucrierie passe par l'actuel dépôt communal. Considérant le manque d'espace auquel les ouvriers municipaux font face, il est inenvisageable de construire une voirie sur le terrain du dépôt. Il est nécessaire que le dépôt communal déménage avant d'entreprendre quelconque travail pour la création de cette nouvelle voirie.

Ensuite, le projet « La Vinaigrerie » s'inscrit dans l'étude de réalisation d'un Schéma Directeur Sucrierie Wavre qui regroupe plusieurs projets, notamment celui de « La Fabrique – De Raedt ». Pour rappel, le projet « La Fabrique », destiné à être réalisé sur la parcelle adjacente à celle du projet de la vinaigrerie, est un projet mixte comprenant 120 logements (pour 270 habitants), des bureaux (à destination des habitants du projet), des espaces de professions libérales, une crèche, un restaurant de +/- 150 couverts et un commerce. Le projet « La Fabrique » comprendra la construction de 6 nouveaux bâtiments de logements (incluant 5 espaces pour professions libérales), 1 nouveau bâtiment ainsi que le bâtiment des anciens ateliers De Raedt qui sera pour partie démoli et pour partie rénové.

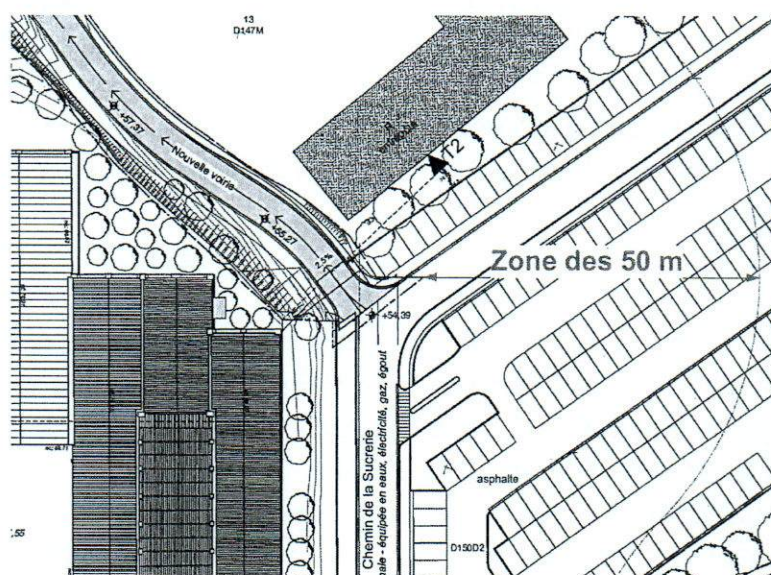
L'impact additionnel de ces deux projets au niveau de la mobilité n'est pas repris dans les notices d'ARIES. Or, les deux projets sont étudiés par le même bureau d'étude « ARIES » ainsi que par le même bureau d'architecte. En observant les entrées de site du plan du projet « De Raedt » et du projet de la vinaigrerie, nous pouvons constater que l'entrée du parking souterrain du projet « De Raedt » débouchera sur le croisement de la future voirie du projet de la vinaigrerie et du chemin de la Sucrierie. Cette disposition peut engendrer des problèmes de circulation aux heures de pointe.





Capture d'écran du plan projet « De Raedt », Référence 1000.1 implant\_projet

www.wallonie.be  
N° vert : 1718 (informations générales)



Capture d'écran du plan projet « La Vinaigrerie »,  
Référence 1000.1 Plan\_implantation

Ensuite, le nombre d'emplacements pour les véhicules du projet de la Vinaigrerie est trop faible et le parking sera reporté en voirie ou sur le parking du Carrefour. Pour rappel, le service mobilité a également demandé une augmentation de l'offre des emplacements parking pour le projet de Raedt. Le manque de parking est déjà important dans le centre-ville de Wavre. En respectant les prescriptions de la vision Fast 2030, il convient, par conséquent, de créer 268 places de parking pour les travailleurs (60% de déplacement



en voiture pour les 525 travailleurs avec un taux de présence moyen de 85%) plus 32 emplacements supplémentaires pour les visiteurs (52 visiteurs en moyenne par jour). Au total, il faudrait 300 emplacements au minimum pour les employés et les visiteurs. Ce nombre est justifié notamment par la faible desserte en transport en commun et surtout par le manque de bus/train en soirée et les week-ends. Bien que le projet soit situé à proximité de la gare ferroviaire et de la gare des bus, la fréquence en transport est trop faible pour espérer une part modale de la voiture de 43%. La Ville de Wavre ne peut influencer sur l'adaptation des horaires de transports en commun et sur le nombre de lignes de train et de bus. Concernant la mobilité douce, le réseau cyclable doit encore faire l'objet d'amélioration notamment rue Provinciale, voirie d'accès vers le projet.

Les chiffres récents de l'enquête indiquent clairement que la part de déplacement domicile-travail effectuée en voiture est comprise entre 70% et 80%. L'objectif de la vision FAST 2030 de passer à 60% est d'ores et déjà un défi à relever.

Pour finir, le service mobilité estime que le nombre d'emplacement vélo est suffisant. Cependant, la création d'un Plan de Déplacement d'Entreprise sera demandée si le permis d'urbanisme de ce projet est délivré vu le nombre important de travailleurs prévu sur le site.

### 3. Conclusion

Le service de la Mobilité émet un avis défavorable sur le projet.

- Il y a lieu de prévoir au minimum 300 places de stationnement en site privé ;
- D'attendre le déménagement du dépôt communal pour que le terrain communal soit vacant avant d'entreprendre la création de la nouvelle voirie. Sans ce tronçon routier, le projet ne peut être réalisé car la rue de l'Usine n'a pas la capacité d'accueillir un tel flux de véhicules.
- Revoir le croisement de la future voirie avec le chemin de la Sucrierie en prenant en compte l'entrée du parking souterrain du futur projet « De Raedt ».
- Clarifier la gestion et la localisation des livraisons.
- La notice d'ARIES sur la mobilité a tenu compte de la position du demandeur en définissant une part modale de la voiture de 43%. Cette part est trop ambitieuse pour une commune telle que Wavre. Il est par conséquent préférable que la notice d'environnement soit revue avec une part modale de la voiture de 60% tel que prescrit dans le principe FAST 2030. Ceci aura un impact sur la charge de trafic notamment au carrefour entre la rue de l'ermitage et la rue Provinciale. » ;



Considérant que le Collège estime opportun de suivre les recommandations du Service Mobilité comme suit :

- Prévoir au minimum 300 places de stationnement en site privé ou réduire la superficie du projet afin de répondre à une part modale conducteur de minimum 60% ;
- Concernant la création de la nouvelle voirie, l'accord de principe ne sera activé qu'au moment où les perspectives liées au projet « Wastinne » (déménagement du dépôt communal actuel) seront clarifiées ; sans ce tronçon routier, le projet ne peut être réalisé car la rue de l'Usine n'a pas la capacité d'accueillir un tel flux de véhicules ;
- La nouvelle voirie doit répondre au cahier des charges Qualiroute ;
- Revoir le croisement de la future voirie avec le chemin de la Sucrierie en prenant en compte l'entrée du parking souterrain du futur projet « De Raedt » ;
- Clarifier la gestion et la localisation des livraisons ;
- La notice d'ARIES sur la mobilité a tenu compte de la position du demandeur en définissant une part modale de la voiture de 43% ; cette part est trop ambitieuse pour une commune telle que Wavre ; il est par conséquent préférable que la notice d'environnement soit revue avec une part modale de la voiture de 60% tel que prescrit dans le principe FAST 2030 ; Ceci aura un impact sur la charge de trafic notamment au carrefour entre la rue de l'Ermitage et la rue Provinciale ;

Considérant que le Collège, dans son avis, se rallie à l'avis du Service Mobilité de la Ville de Wavre ; que s'il estime les infrastructures et dispositifs pour la mobilité active suffisants, il juge le nombre de places de stationnement privé trop faible ;

Considérant qu'au vu de la proximité immédiate du centre-ville et d'une gare SNCB/TEC, il y a lieu de soutenir un programme volontariste en termes de mobilité ; qu'une passerelle au-dessus du chemin de fer devrait, à terme, encore renforcer les liaisons cyclo-piétonnes directes avec le centre-ville et la gare ; que la répartition des emplacements pour les différents modes traduit une telle démarche ;

Considérant que dans la Notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, le bureau ARIES convient qu'il s'agit d'une part modale très ambitieuse qui vise à valoriser au maximum l'offre en transport alternatif à la voiture, dont notamment la proximité de la gare ferroviaire de Wavre, la gare des bus et les lignes TEC express notamment, ainsi que le réseau cyclable situés à proximité du site du projet ; que pour le Collège de la Ville de Wavre et notamment son Service Mobilité, cette part est trop ambitieuse pour une commune telle que Wavre et qu'il serait par conséquent préférable que la Notice soit revue avec une part modale de la



voiture de 60% tel que prescrit dans le principe FAST 2030 ; que ceci aura un impact sur la charge de trafic notamment au carrefour entre la rue de l'Ermitage et la rue Provinciale ;

Considérant en effet que la part modale proposée au dossier de demande paraît trop ambitieuse au regard de la situation réelle à cet endroit et qu'il conviendrait de revoir la Notice sur ce point (a minima 50% ?) et de présenter une alternative offrant davantage de stationnement privé au sein du projet ;

Considérant qu'un avant-projet avait esquissé une structure légère permettant un étage de stationnement supplémentaire au-dessus du parking extérieur ; qu'il semblerait que cette option ait été abandonnée (zone de recul non aedificandi da l'autoroute?) ; ou qu'il serait judicieux d'étudier la faisabilité technique d'un sous-sol supplémentaire; ou autre? ... ;

Considérant qu'en ce qui concerne les visiteurs, la demande en stationnement estimée pour les visiteurs correspond à une part modale comme conducteur de 60% ; que le Collège communal signale dans son avis, qu'à titre complémentaire, les visiteurs pourraient également se garer en journée, sous réserve de non-occupation complète de la Sucrierie, sur le parking public de la Sucrierie (Parking Ermitage), situé en face du projet ; que la tarification du parking en journée (10h30 – 16h30) est actuellement de 4€ sur réservation ;

Considérant que le bureau ARIES écrit qu'afin de limiter tout risque de report du stationnement en voirie ou sur le parking privé du magasin Carrefour, il est primordial que tout soit mis en œuvre pour favoriser les modes de déplacement alternatifs à la voiture ; que le demandeur prévoit, entre autres, d'intégrer une offre en stationnement pour voitures partagées au sein du site, de manière à limiter la dépendance à la voiture pour les déplacements domicile-lieu de travail ;

Considérant que la gestion des livraisons ainsi que la localisation des emplacements de livraison restent inconnues à ce stade ; qu'il est opportun d'apporter plus de précision à ce sujet ;

Considérant que concernant l'évolution des flux motorisés à la suite de la mise en œuvre du projet, la notice d'évaluation d'ARIES considère que le projet ne modifie pas significativement les conditions de circulation observées au carrefour entre la rue Provinciale et la rue de l'Ermitage, aux heures de pointes et en dehors ; qu'il faut tout de même faire remarquer que le carrefour est déjà ponctuellement problématique étant donné la présence du passage à niveau situé rue Provinciale ; que les calculs théoriques, présentés dans la notice d'évaluation d'incidences sur l'environnement d'ARIES, font abstraction de ce dernier ; que les allées et venues (cumulées par les projets « De Raedt » et « vinaigrerie ») dans la rue de l'Usine risquent d'aggraver la situation déjà compliquée de ce carrefour aux heures de pointe; qu'il y a lieu d'étudier objectivement ce point dans la Notice ;



Considérant que la création d'une nouvelle voirie reliant le site de la vinaigrerie au chemin de la Sucrierie est une condition et est indispensable pour permettre l'accessibilité des véhicules (personnel et visiteurs) ainsi que des services de secours au futur immeuble de bureau ; que celle-ci passe par l'actuel dépôt communal ; que si pour quelque raison que ce soit, la création de la nouvelle voirie d'accès ne se faisait pas, le projet devra être reconsidéré ;

Considérant que le 15/06/2023, le Collège communal de la Ville de Wavre a émis un avis de principe favorable, rejoint par le Service Mobilité de la Ville, pour la création de ladite voirie dans le cadre de la réalisation du présent projet d'immeuble de bureau ; qu'il y a cependant lieu de tenir compte du fait que les emprises nécessaires à la réalisation de la future voirie empiètent en partie en domaine communal, notamment sur le site du dépôt communal encore en activité à ce jour ; qu'une coordination adéquate doit être mise en place avec la Ville à ce sujet (surfaces nécessaires au bon fonctionnement du Service communal, emprises à acquérir ou céder, temporalité du déménagement du dépôt communal sur le site du projet « Wastinne », ...) ; qu'un permis est toujours délivré sous réserve du droit civil des tiers, que les accords concernant les emprises nécessaires à la réalisation de la voirie devront aboutir favorablement et que ceux-ci seront une condition sine qua non pour rendre exécutoire le permis ;

Considérant que le projet « La Vinaigrerie » s'inscrit dans le périmètre d'étude d'un Schéma Directeur « Sucrierie Wavre » qui regroupe plusieurs projets, notamment celui de « La Fabrique – De Raedt » ; que pour rappel, le projet « La Fabrique », destiné à être réalisé sur la parcelle adjacente à celle du projet de la vinaigrerie, est un projet mixte comprenant 120 logements (pour 270 habitants), des bureaux (à destination des habitants du projet), des espaces de professions libérales, une crèche, un restaurant de +/- 150 couverts et un commerce ; que le projet « La Fabrique » comprendra la construction de 6 nouveaux bâtiments de logements (incluant 5 espaces pour professions libérales), 1 nouveau bâtiment ainsi que le bâtiment des anciens ateliers De Raedt qui sera pour partie démoli et pour partie rénové ;

Considérant que, comme le souligne le Service Mobilité de la Ville, l'impact additionnel de ces deux projets au niveau de la mobilité n'est pas repris dans les notices d'ARIES (les deux projets sont pourtant étudiés par le même bureau d'études « ARIES ») ;

Considérant par ailleurs, que les deux projets présentent également le même auteur de projet et que cependant, en observant les entrées de site du plan du projet « De Raedt » et du présent projet de la « vinaigrerie », on ne peut que constater que l'entrée du parking souterrain du projet « De Raedt » débouchera sur le croisement entre la future voirie du présent projet et le chemin de la Sucrierie ; que cette disposition peut engendrer des problèmes de circulation aux heures de pointe ; que le croisement de la future voirie avec le chemin de la Sucrierie devra être revu en prenant en compte l'entrée du parking souterrain du futur projet « De Raedt » ;



Considérant que les avis du Collège communal ainsi que du Service Mobilité de la Ville de Wavre sont pertinents ; que les infrastructures et dispositifs pour la mobilité active sont suffisants; que 56 emplacements de stationnement vélos couverts à destination des employés et des visiteurs sont prévus ; qu'en revanche, le nombre de places de stationnement privé pour voitures est trop faible ; qu'il y a lieu de revoir la Notice en ce sens tel qu'évoqué supra ; qu'un Plan de Déplacement d'Entreprise sera demandée par le Service Mobilité de la Ville si le permis d'urbanisme de ce projet est délivré vu le nombre important de travailleurs prévu sur le site ;

Considérant que si le nombre de places de stationnement à prévoir en site privé n'est pas réalisable, il est opportun de réduire la superficie du projet afin de répondre à une part modale conducteur adaptée;

Considérant qu'il existe encore un ancien sentier vicinal n°41 au sud du site sur lequel il n'y a pas d'intervention ;

Considérant l'avis réservé du SPW MI –Direction des Routes du Brabant wallon du 23/11/2023, rédigé comme suit :

*« Tant que le passage à niveau sur la rue Provinciale n'est pas fermé, les conditions de mobilité ne permettent pas d'accueillir le surplus de trafic généré par le projet.*

*Le parking est sous-dimensionné pour l'ampleur du projet.*

*Le projet semble trop optimiste par rapport à l'usage de mobilité alternative tel que présenté. » ;*

Considérant que ces points ont été abordés précédemment ;

Considérant l'avis favorable du 30/11/2023 du SPW MI – Département des infrastructures locales – Direction des déplacements doux et de la sécurité des aménagements de voirie, moyennant le respect des recommandations suivantes :

- L'itinéraire cyclable international EuroVelo5 ainsi que l'itinéraire régional W2 empruntant la rue Provinciale, la circulation et la sécurité des usagers non motorisés sur ces itinéraires doivent être assurées durant toute la durée des travaux. Aucune fermeture de ces itinéraires ne sera autorisée. La circulation continue des cyclistes dans les deux sens dans la rue Provinciale doit donc être garantie ;
- La nouvelle voirie A (à l'arrière du projet) pourrait à terme desservir d'autres parcelles. Dans ce cas, la voirie devrait également être accessible aux piétons et l'aménagement d'au moins un trottoir en dur, en saillie et de 1,5m min dépourvu de tout obstacle devrait être prévu ;

- Voirie B + accès façade (à l'avant du projet) :
  - o De B1 à B5 : le plan indique un espace partagé mais, on note une séparation entre le trottoir et la voirie (bande de contrebutage). Ce tronçon de voirie donnant accès à un parking et au vu de la largeur de la partie carrossable (3m), les véhicules qui se croisent rouleront sur la partie réservée aux piétons. Il serait préférable de réaliser un trottoir en saillie et d'élargir la voirie pour permettre le croisement des véhicules ;
  - o De B5 à B6 : une bande de 3m est réservée à l'usage des cyclistes et une bande de 1,5m pour les piétons. L'aménagement suppose a priori un statut de chemin réservé « F99b » bidirectionnel. La suite de l'aménagement est mixte sans séparation visuelle. Au vu de la largeur disponible, la séparation entre piétons et cyclistes pourrait être maintenue jusqu'à la zone de retournement des pompiers. Dans ce cas, une séparation visuelle doit être marquée au sol. (Référence : Sécurothèque fiche n°260) ;
  - o De B6 à l'entrée du bâtiment, un fort dénivelé est à reprendre. Il est prévu des pentes variant de 3 à 10%. Dans la mesure du possible, il convient d'éviter des pentes excédant 8%, sauf sur de courtes distances (Référence : Sécurothèque fiche n°439). La note explicative du 26/09/23, page 2 indique d'ailleurs la réalisation d'une voirie d'accès avec une pente maximale de 5% ;

Considérant qu'il n'est pas prévu actuellement que la nouvelle voirie desserve d'autres parcelles ; celle-ci aura dans un premier temps un statut privé ;

Considérant qu'il y a lieu de prendre en considération les recommandations ayant trait à la bonne circulation ainsi qu'à la sécurité des usagers non motorisés ;

Considérant que le Collège communal, dans le cadre de son avis rendu, a sollicité le Service Environnement de la Ville de Wavre en date du 07/11/2023 ; que son avis, daté du 29/11/2023 est **défavorable** et libellé comme suit :

« 1. Description du projet »

*Le projet « la Vinaigrerie L'Etoile » est un projet de construction d'un bâtiment de bureaux de +/- 13.363 m<sup>2</sup> (hors sol) sur le site de l'ancienne vinaigrerie L'Etoile, d'une superficie de 13.000 m<sup>2</sup> (au sol), dont le bâtiment encore existant sera démoli. Par ailleurs, un parking aérien de 148 places est envisagé. L'aménagement d'espaces verts se concentrant principalement à l'Est du projet.*



Aujourd'hui, de manière générale, le site du projet se compose d'un bâtiment abandonné, d'un terrain vague, d'un accès automobile par la rue de l'Usine et de zones végétalisées (zone herbacées et zones boisées).

En ce qui concerne le milieu naturel, le projet implique l'abattage de 120 arbres et le défrichage de plusieurs zones de végétations dont l'alignement d'arbres présents au Sud-Ouest du site. Les essences abattues sont principalement du Bouleau, du Saule et de l'Érable dont la circonférence est comprise entre 0,31 et 1,88 m.

En ce qui concerne les eaux usées du projet, celles-ci se rejettent dans les égouts publics localisés sous les voiries bordant le site, le long des rues Provinciale, de l'Ermitage et Chemin de la Sucrierie.

Les eaux pluviales du projet seront récupérées et réutilisées ou infiltrées. Le dimensionnement des ouvrages sur le site est basé sur les paramètres suivants : une pluie de référence de 50 ans ainsi qu'un débit de fuite autorisé à maximum 1 l/s/ha vers le réseau d'égouttage.

Les ouvrages prévus pour la gestion des eaux pluviales sont les suivants :

- Une noue mixte de 132 m<sup>3</sup> pour les eaux de toiture ;
- Une citerne de récupération située dans le parking souterrain, avec un volume de 50 m<sup>3</sup> dont le trop plein sera déversé dans la noue ;
- Des structures drainantes qui permettent l'infiltration des eaux de pluies du parking, de la nouvelle route d'accès et du passage piéton/vélo ;
- Des toitures vertes extensives en toiture de 363 m<sup>2</sup>.

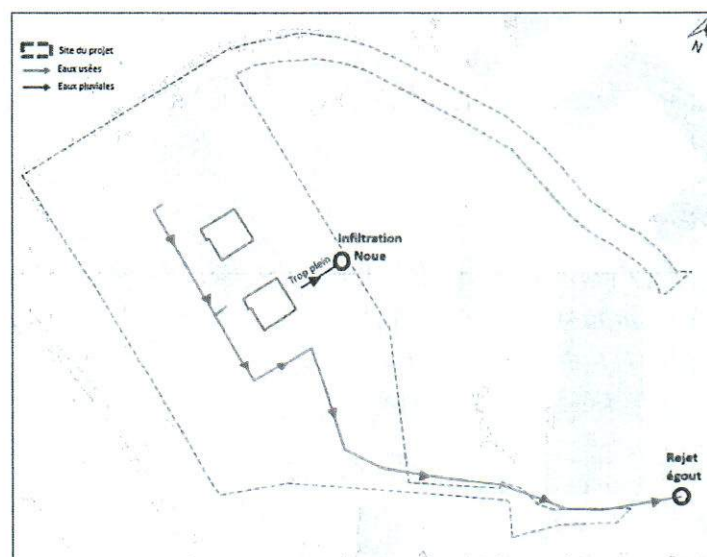


Figure 9 : Plan d'égouttage du projet (ARIES, 2023)

## 2. Avis du service environnement

### a. Milieu naturel

Considérant l'abattage de 120 arbres, le défrichement de plusieurs zones de végétations, que les arbres abattus sont principalement du Bouleau, du Saule et de l'Érable ;

Considérant que le projet prévoit en contrepartie :

- La plantation d'une strate arborée (50 arbres) et arbustive dont les essences sont l'Érable champêtre, l'Aubépine à un style, le Houx, le Chêne sessile, le Sorbier des oiseleurs et l'If ;
- La mise en place d'une strate herbacée composée notamment de prairies fleuries (940 m<sup>2</sup>) qui seront entretenues en gestion différenciée ;
- L'aménagement de 373 m<sup>2</sup> de toitures plates végétalisées aménagées de manière extensive ;

Considérant que malgré la transformation importante du site, la proposition paysagère et végétale propose des solutions alliant des espaces intéressants pour la biodiversité à des espaces paysagers favorables à la qualité du cadre de travail des futurs occupants.

### b. Gestion des eaux usées

Considérant que la gestion des eaux usées du projet se fera via un rejet dans les égouts publics localisés sous les voiries bordant le site, le long des rues Provinciale, de l'Ermitage et Chemin de la Sucrierie, à un débit estimé à maximum 7,5 litres/seconde selon le bureau TPF Engineering ;

Considérant que la canalisation d'égout en aval peut recevoir un débit de 40 litres/seconde maximum (rue de l'Ermitage) et qu'elle devra également pouvoir recueillir les eaux usées du projet De Raedt, qu'il serait donc nécessaire de vérifier les effets cumulés de ces 2 projets en situation prévisible ;

### c. Gestion des eaux de pluies

Considérant que pour la gestion des eaux pluviales, le projet a dimensionné ses ouvrages de rétention en tenant compte d'une pluie extrême d'un temps de retour de 50 ans et un débit de fuite autorisé vers les égouts publics de maximum 1 l/s/ha, ce qui est particulièrement positif et améliore la situation existante en termes de risque d'inondation ;

Considérant que les eaux pluviales du projet seront récupérées et réutilisées ou tamponnées et infiltrées avant rejet dans les égouts publics ; que les caractéristiques des ouvrages de rétention prévus sont les suivants :



- Une noue mixte de 132 m<sup>3</sup> pour les eaux de toiture ;
- Une citerne de récupération avec un volume de 50 m<sup>3</sup> dont le trop plein sera déversé dans la noue ;
- Des structures drainantes qui permettent l'infiltration des eaux de pluies du parking, de la nouvelle route d'accès et du passage piéton/vélo ;
- Des toitures vertes extensives en toiture de 363 m<sup>2</sup>.

Considérant l'absence de tests d'infiltration, qui auraient permis de justifier et calibrer le principe de gestion des eaux pluviales choisis par l'auteur de projet au regard de la proportion non-négligeable des eaux pluviales appelée à être gérée par infiltration en cas d'orage (cf. note technique de Green SURF sur la gestion de l'eau de pluie) ;

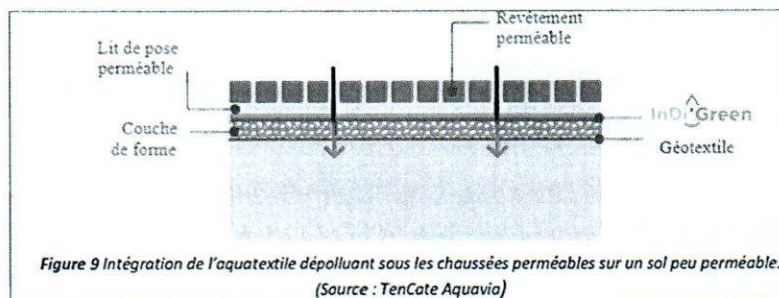
Considérant que la noue principale de 132 m<sup>3</sup> sera équipée d'un drain qui devra permettre une évacuation des eaux à un débit régulé, que le point de rejet de cette noue principale n'est pas inscrit clairement sur les plans, qu'un drain en fond de noue peut facilement se colmater au fur-et-à-mesure du temps (matières organiques, algues, biofilms...) et par conséquent ne plus assurer son rôle de régulateur du niveau d'eau ;

Considérant qu'il serait donc nécessaire d'apporter des précisions sur le raccordement du trop-plein de la noue vers le réseau public et des garanties de fonctionnement à long terme de son système d'évacuation des eaux ;

Considérant que le projet prévoit une citerne de récupération avec un volume de 50 m<sup>3</sup> dont le trop plein sera déversé dans la noue, ce qui est positif, notamment pour des usages tels que les chasses de WC, le nettoyage des sols ou l'arrosage des espaces verts ;

Considérant que le site du projet se situe dans les zones de prévention des captages dénommés « Rue du Réservoir P1 » (40/1/2/004) et « Sucrierie P2 » (40/1/2/002) servant tous deux à la distribution d'eau potable pour la Ville de Wavre ;

Considérant qu'une quantité importante d'eau pluviale sera infiltrée au droit des espaces de stationnement et des nouvelles voiries, qu'en lieu et place d'un traditionnel asphaltage avec séparateur d'hydrocarbure, un revêtement perméable avec une technique d'épuration innovante ferait passer les eaux d'infiltration par un aquatextile oléo-dépolluant (TenCate InDi'Green) et un géotextile, tous deux placés sous les pavés drainants ;



Considérant l'absence d'information sur la composition des matériaux synthétiques utilisés dans l'aquatextile oléo-dépolluant et le géotextile, soit les molécules qui pourraient être libérées dans le sol en fin de vie de ces matériaux, et par conséquent sur la filière de recyclage adéquate pour ces matériaux (longévité estimée à 50 ans par le fabricant) ;

### 3. Conclusion

Le service Environnement émet un avis défavorable sur le projet.

- Il y a lieu d'étudier les effets cumulés du projet de la Vinaigrerie avec le projet De Raedt en termes de pic de production d'eaux usées rejetées dans la canalisation d'égout de la rue de l'Ermitage ;
- Réaliser des tests d'infiltration pour vérifier la capacité drainante du sol au regard des dispositifs d'infiltration prévus par le projet, et adapter les dispositifs de rétention/infiltration au regard de ces résultats ;
- Clarifier et garantir le fonctionnement de la noue principale et en particulier ses points de rejets ;
- Documenter la composition des aquatextile et géotextiles envisagés pour l'épuration des eaux d'infiltration au niveau des voiries drainantes et espaces de stationnement. » ;

Considérant que le Collège estime opportun de suivre les recommandations du Service Environnement comme suit :

*Considérant que l'étude concernant la retenue des eaux de pluie sur la parcelle est calculée pour une pluie de retour de 50 ans et un débit de fuite vers les égouts de 1l/s/ha pour la pluie dimensionnante ; ce qui est particulièrement positif et améliore la situation existante en termes de risque d'inondation ;*

*Considérant que les eaux pluviales du projet sont récupérées ou infiltrées avant rejet dans les égouts publics ; que les dimensionnements des ouvrages de rétention prévus sont les suivants :*



- Une noue mixte de 132 m<sup>3</sup> pour les eaux de toiture ;
- Une citerne de récupération située dans le parking souterrain, avec un volume de 50 m<sup>3</sup> dont le trop plein sera déversé dans la noue ;
- Des structures drainantes qui permettent l'infiltration des eaux de pluies du parking, de la nouvelle route d'accès et du passage piéton/vélo ;
- Des toitures vertes extensives en toiture de 363 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la gestion des eaux usées du projet se fait via un rejet dans les égouts publics localisés sous les voiries bordant le site, le long des rues Provinciale, de l'Ermitage et Chemin de la Sucrierie, à un débit estimé à maximum 7,5 litres/seconde selon le bureau TPF Engineering ;

Considérant que la canalisation d'égout en aval peut recevoir un débit de 40 litres/seconde maximum (rue de l'Ermitage) et qu'elle doit également pouvoir recueillir les eaux usées du projet De Raedt ; que comme le souligne le Service Environnement de la Ville, il est nécessaire de vérifier les effets cumulés de ces 2 projets en situation prévisible ;

Considérant que pour la gestion des eaux pluviales, la demande ne comporte pas de tests d'infiltration, qui permet de justifier et calibrer le principe de gestion des eaux pluviales choisis par l'auteur de projet au regard de la proportion non-négligeable des eaux pluviales appelée à être gérée par infiltration en cas d'orage (cf. note technique de Green SURF sur la gestion de l'eau de pluie) ; qu'à ce sujet, l'avis du Service Environnement est pertinent qu'en à réaliser des tests d'infiltration pour vérifier la capacité drainante du sol au regard des dispositifs d'infiltration prévus par le projet, et adapter les dispositifs de rétention/infiltration au regard de ces résultats ;

Considérant que la noue principale de 132 m<sup>3</sup> est équipée d'un drain qui permet une évacuation des eaux à un débit régulé, que le point de rejet de cette noue principale n'est pas inscrit clairement sur les plans, qu'un drain en fond de noue peut facilement se colmater au fur-et-à-mesure du temps (matières organiques, algues, biofilms...) et par conséquent ne plus assurer son rôle de régulateur du niveau d'eau ; qu'il y a lieu d'apporter plus de précision sur le raccordement du trop-plein de la noue vers le réseau public et des garanties de fonctionnement à long terme de son système d'évacuation des eaux ;

Considérant que le projet prévoit une citerne de récupération avec un volume de 50 m<sup>3</sup> dont le trop plein sera déversé dans la noue, ce qui est positif, notamment pour des usages tels que les chasses de WC, le nettoyage des sols ou l'arrosage des espaces verts ;



Considérant que le site du projet se situe dans les zones de prévention des captages dénommés « Rue du Réservoir P1 » (40/1/2/004) et « Sucrierie P2 » (40/1/2/002) servant tous deux à la distribution d'eau potable pour la Ville de Wavre ;

Considérant qu'une quantité importante d'eau pluviale est infiltrée au droit des espaces de stationnement et des nouvelles voiries, qu'en lieu et place d'un traditionnel asphaltage avec séparateur d'hydrocarbure, un revêtement perméable avec une technique d'épuration innovante fait passer les eaux d'infiltration par un aquatextile oléo-dépolluant (TenCate InDi'Green) et un géotextile, tous deux placés sous les pavés drainants;

Considérant qu'à ce sujet, comme le souligne le Service Environnement, il y a un manque d'information sur la composition des matériaux synthétiques utilisés dans l'aquatextile oléo-dépolluant et le géotextile ; que des questions se posent concernant les molécules qui pourraient être libérées dans le sol en fin de vie de ces matériaux et par conséquent sur la filière de recyclage adéquate pour ces matériaux (longévité estimée à 50 ans par le fabricant) ;

#### Forage

Considérant que le site possède une prise d'eau souterraine (nombre d'ouvrages : 2) ; que celle-ci était exploitée dans le cadre de l'activité de l'ancienne vinaigrierie l'Etoile ;

Considérant que le projet prévoit d'exploiter cette prise d'eau afin de fournir le bâtiment en énergie en implantant un système de géothermie ouverte (alimentation d'1 pompe à chaleur géothermique et 1 échangeur Freecooling) ayant les caractéristiques comme suit :

- Débits maximum souhaités : 28,5 m3/heure ;
- 685 m3/jour ;
- 250.000 m3/an = les deux captages ;

Considérant qu'en date du 14 novembre 2023, le demandeur a transmis par courrier un complément d'information, joint au dossier ; que celui-ci concerne l'étude hydrogéologique réalisée par le bureau Conseil en Géologie (BCG) en octobre 2023, et qui vient actualiser l'étude réalisée en 2006 déjà présente au dossier ;

Considérant qu'en date du 29 novembre 2023, le demandeur a transmis par courrier un complément d'information, joint au dossier ; que celui-ci concerne le rapport d'analyse chimique de l'eau du puits « Etoile P2 » portant la référence 257235-1 et réalisé par le laboratoire S.W.D.E. (Fleurus) en date du 27 novembre 2023 ainsi que du rapport d'essai portant la référence UPA23-048623-1 et effectué par le laboratoire Wessling France en date du 16 novembre 2023 ;



*Considérant qu'après utilisation, l'eau captée doit nécessairement être évacuée a posteriori ; que dans le cas présent, il est envisagé de tenter de revaloriser ces eaux pompées en vue de la redistribuer via un réseau de distribution publique ; que cette distribution via le réseau public ne pourrait évidemment se mettre en place qu'en cas d'intérêt et avec la collaboration du distributeur local, à savoir l'InBW ;*

*Considérant que dans la négative, les eaux utilisées devront être rejetées dans un point hydrographique à proximité, soit être réinjectées au sein de l'aquifère, moyennant le forage de plusieurs puits de réinjection supplémentaires à proximité immédiate ;*

*Considérant qu'au vu de ce qui précède, des contraintes et de la situation situant le site en zone de prévention éloignée, zone forfaitaire ; que la question se pose quant au choix d'une géothermie ouverte ;*

*Considérant que de surplus, l'eau est un bien précieux ; que si celle-ci ne peut être revalorisée via un réseau de distribution publique, il est opportun d'étudier un autre système plus adapté ; que le collège est défavorable quant aux autres solutions comme une rejet dans un point hydrographique ou une réinjection au sein de l'aquifère ;*

*Le projet pour être accueilli favorablement devra intégrer les remarques suivantes :*

- *Étudier les effets cumulés du projet de la Vinaigrerie avec le projet De Raedt en termes de pic de production d'eaux usées rejetées dans la canalisation d'égout de la rue de l'Ermitage ;*
- *Réaliser des tests d'infiltration pour vérifier la capacité drainante du sol au regard des dispositifs d'infiltration prévus par le projet, et adapter les dispositifs de rétention/infiltration au regard de ces résultats ;*
- *Clarifier et garantir le fonctionnement de la noue principale et en particulier ses points de rejets ;*
- *Concernant la gestion des eaux pluviales, documenter la composition des aquatextiles et géotextiles envisagés pour l'épuration des eaux d'infiltration au niveau des voiries drainantes et espaces de stationnement ;*
- *Concernant la géothermie ouverte : un autre système devra être proposé si les eaux de pompage ne peuvent être revalorisées via un réseau de distribution publique ;*

## Energie

Considérant que le projet respectera la réglementation PEB en vigueur ;

Considérant que l'objectif du demandeur est de fonctionner avec un système de géothermie ouverte afin d'alimenter une pompe à chaleur géothermique d'une capacité de 250 kW pour

la production de chaleur et d'autre part alimenter un échangeur Freecooling d'une capacité de 150 kW pour le système de refroidissement ; que ces deux installations sont situées au sous-sol ;

Considérant que se trouvent également au sous-sol :

- Deux cabines moyenne tension (capacité unitaire de 1.000 kVA) ;
- Un système extracteur CO d'une puissance de 5 kW (9.200 m<sup>3</sup>/h) au sein du parking en sous-sol ;
- Deux systèmes de ventilation double flux (débit de 14.000 m<sup>3</sup>/h et puissance de 16 kW chacun) ;

Considérant que différentes installations se trouvent également en toiture du bâtiment comme suit :

- Deux systèmes de production d'eau glacée air/eau d'une puissance de 480 kW et 720 kW ;
- Une pompe à chaleur (400 kW) ;
- Deux systèmes de ventilation double flux (débit de 20.000 m<sup>3</sup>/h et puissance de 25 kW chacun) ;

Considérant que le projet est également doté d'un groupe électrogène de secours d'une puissance de 250 kW situé en toiture ;

Considérant que des panneaux solaires seront aménagés sur le toit du bâtiment et sur sa façade sud-ouest ; que la puissance totale est de 200 kVA ; que le nombre de panneaux prévu par étage, ainsi qu'en toiture se présente comme suit :

- Toiture du 6ème étage : 26 ;
- Toiture du 7ème étage : 28 ;
- Toiture du 9ème étage : 84 ;
- Façade sud-ouest, étage 1er : 48 ;
- Façade sud-ouest, étage 2ème : 48 ;
- Façade sud-ouest, étage 3ème : 48 ;
- Façade sud-ouest, étage 4ème : 48 ;
- Façade sud-ouest, étage 5ème : 37 ;
- Façade sud-ouest, étage 6ème : 34 ;



- Façade sud-ouest, étage 7ème : 26 ;
- Façade sud-ouest, étage 8ème : 18 ;
- Façade sud-ouest, étage 9ème : 9 ;

Considérant que la ventilation est assurée par différents systèmes de ventilation double-flux situés en toiture et en sous-sol du bâtiment ; que les rejets d'air vicié issus des systèmes de ventilation double-flux, sont expulsés en toiture ; qu'un extracteur est localisé au niveau du local poubelles qui est situé au sous-sol du bâtiment ;

Considérant que le site actuel est une friche composée d'un ancien bâtiment qui a partiellement brûlé en 2017 et d'anciennes voiries ; que sur ces ruines, la végétation pionnière s'est installée et de nombreux arbrisseaux y ont pris place ;

Considérant que le projet nécessite l'abattage de 120 arbres, le défrichage de plusieurs zones de végétations, que les arbres abattus sont principalement du Bouleau, du Saule et de l'Érable ;

Considérant que le projet prévoit en contrepartie :

- La plantation d'une strate arborée (50 arbres) et arbustive dont les essences sont l'Érable champêtre, l'Aubépine à un style, le Houx, le Chêne sessile, le Sorbier des oiseleurs et l'If ;
- La mise en place d'une strate herbacée composée notamment de prairies fleuries (940 m<sup>2</sup>) qui seront entretenues en gestion différenciée ;
- L'aménagement de 373 m<sup>2</sup> de toitures plates végétalisées aménagées de manière extensive ;

Considérant que la biodiversité sur le site est limitée, que le projet prévoit de la renforcer comme suit :

- Toutes les espèces végétales du projet sont des essences indigènes ;
- Des espaces de prairies fleuries, également composées uniquement d'espèces indigènes ;
- Le placement de nichoirs pour les oiseaux et les chauves-souris ;
- Le placement d'hôtels à insectes tels que des troncs d'arbres morts et d'autres constructions plus didactiques ;

Considérant que le Collège estime dans son avis que l'ensemble de la programmation paysagère du projet Heliostar vise à en améliorer la qualité environnementale ; et que dans son avis, le service Environnement souligne que malgré la transformation importante du site,



la proposition paysagère et végétale propose des solutions alliant des espaces intéressants pour la biodiversité à des espaces paysagers favorables à la qualité du cadre de travail des futurs occupants ;

Considérant que ce dernier estime également que les remarques énoncées dans la réclamation de l'enquête publique sont pertinentes ; que cependant, afin de conserver un maillage, un accès cyclo piéton entre les bureaux et le « vieux chemin » de la Sucrierie devrait être conservé ; qu'en effet il serait opportun de prendre des mesures afin d'y interdire l'accès aux motos ; que cette approche pourra être étudiée avec le service Mobilité de la Ville ; que concernant le morcellement, le projet est étudié à l'échelle du territoire et non de façon individuelle ; qu'enfin, concernant les aménagements paysagers, le projet propose des solutions alliant des espaces pour la biodiversité et des espaces paysagers intéressants ;

Considérant que le Collège communal juge que les réserves émises par les services Mobilité et Environnement de la Ville nécessitent la production de plans modificatifs ainsi que des compléments d'informations ; et que pour le surplus, que ces plans modifiés et compléments d'informations devraient permettre de répondre aux remarques des avis défavorables émis ; que le Collège se rallie aux différents avis ;

Considérant que les avis du Collège communal ainsi que du Service Environnement de la Ville de Wavre sont pertinents ; qu'il y a lieu de s'y rallier ;

Considérant les avis favorables sous conditions du SPW ARNE – Département de l'Environnement et de l'Eau – Direction des eaux souterraines (22/11/2023) et de l'inBW – Département eau potable (29/11/2023) ; qu'il y a lieu de s'y conformer ;

Considérant que le projet prévoit qu'après utilisation dans le système géothermique, l'eau captée soit envoyée dans le réseau de distribution de l'inBW pour potabilisation ; que cependant dans son avis l'inBW précise qu'actuellement seule des discussions de principe ont été engagées avec le demandeur ;

Considérant qu'aucune proposition alternative de la gestion des eaux captées en sortie du système géothermique n'est présente dans le dossier de demande ; qu'au demeurant, il n'est pas indiqué comment seront gérées les eaux de sortie si un incident rend leur introduction dans le réseau de l'inBW impossible ou si une période de maintenance du réseau de l'inBW est prévue ; qu'il s'indique de fournir des informations à ce propos ;

Considérant que le rapport de prévention incendie référencé WA468058/008/6EDC/RP de la Zone de Secours du Brabant wallon, sollicité en date du 31/10/2023 et transmis en date du 14/12/2023, au Fonctionnaires technique et délégué du SPW ainsi qu'au demandeur, est favorable conditionnel ; qu'il y a lieu de s'y conformer ;

Considérant que l'avis du Collège stipule que « l'imposition de charges d'urbanisme est systématisée sur le territoire de la ville de Wavre ; que cette imposition ne sera envisageable



qu'à partir du moment où le projet répondra aux remarques émises et pourra être accueilli favorablement ; que dès lors les impacts positifs et négatifs du projet sur la collectivité pourront être établis en toute objectivité » ;

Considérant qu'il y aurait lieu que les charges d'urbanisme éventuelles soient définies en amont sur base d'un avant-projet modifié, ceci afin de permettre d'introduire les modifications éventuelles directement au dossier de demande (plans modifiés selon l'article D.IV.42) ;

Considérant que, dans ces conditions, il y a lieu pour le demandeur, conformément aux modalités prévues à l'article 93 du décret relatif au permis d'environnement, de fournir des plans modificatifs et un complément corollaire de notice d'évaluation des incidences sur l'environnement adaptant le projet afin de répondre aux remarques susmentionnées ;

▪ **Que devez-vous faire ?**

Vous devez envoyer au Fonctionnaire technique et au Fonctionnaire délégué les plans modificatifs accompagnés d'un complément corollaire de notice de notice d'évaluation des incidences sur l'environnement. Ces documents sont fournis en autant d'exemplaires que la demande initiale en compte.

Recevez, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.



Stephanie PIRARD  
Fonctionnaire déléguée



Daniel VANDERWEGEN  
Fonctionnaire technique



---

#### CONTACT

Permis d'environnement  
Département des Permis et  
Autorisations  
DPA Charleroi  
Rue de l'Écluse 22  
6000 CHARLEROI  
Permis d'urbanisme  
Département de l'Aménagement  
du Territoire et de l'Urbanisme  
  
Direction du Brabant wallon -  
Urbanisme  
Avenue Einstein 12 (2e étage)  
1300 WAVRE

---

#### VOS GESTIONNAIRES

Permis d'environnement  
**Contact technique :**  
Xavier SCHIEFER  
xavier.schiefer@spw.wallonie.be  
**Contact administratif :**  
Serenella GUARELLA  
serenella.guarella@spw.wallonie.be  
(+32) 071/654722  
Permis d'urbanisme  
**Contact technique :**  
David AERTS david.aerts@spw.wallonie.be  
**Contact administratif :**  
Sophie WILPUTTE  
sophie.wilputte@spw.wallonie.be

---

#### VOTRE DEMANDE

**RÉFÉRENCES**  
Permis d'environnement :  
10012660  
Permis d'urbanisme :  
F0610/25112/PU3/2023.5 -  
2346528  
Commune : 23/06 pu2

---

#### VOS ANNEXES :

Avis de CCATM de la Ville de Wavre, avis de l'inBW, avis de la Direction des Déplacements doux et de la Sécurité des aménagements de voiries, avis de la Direction des routes du Brabant wallon, avis de la Zone de Secours du Brabant wallon, avis de l'Antenne de Mons de la Direction des Eaux souterraines et avis de la Cellule Bruit de la Direction de la prévention de pollutions.

---

#### CADRE LÉGAL

- Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement

Pour toute réclamation quant au fonctionnement du SPW, le Médiateur est aussi à votre service : [www.le-mediateur.be](http://www.le-mediateur.be).





*Xavier* *Nous réserve n'existe pas on IWICE*  
*→ mis défavorable*

# Wallonie mobilité infrastructures SPW

Date : 29. 11. 2023

Département du réseau du  
Hainaut et du Brabant wallon

Direction des Routes du Brabant  
wallon

Avenue de Veszprem 3,  
B-1340 OTTIGNIES-LLN

Tél. : +32 (0)10 43 06 00  
Fax : +32 (0)10 43 06 22  
dgo1-43@spw.wallonie.be



SPW – Département des Permis et Autorisations  
Direction de Charleroi  
Rue de l'Ecluse 22  
6000 CHARLEROI

Vos réf. : 10012660/XSC.sgu  
Nos réf. : DGO143/2023/AGSC/AUTURB/0234 2023/83286 & 79079  
Annexes(s) : 1

Votre contact : Sabrina DISNEUR - 010/430.621  
Adresse électronique : affaires.generales.dgo143@spw.wallonie.be

**Objet :** Avis d'urbanisme - construction d'un immeuble de bureaux, création d'une voirie privée et exploitation des installations techniques et HVAC, pour l'établissement S.A. Louis DOTHEY (ancienne vinaigrerie L'Etoile) - N239 - rue Provinciale 58 - 1301 WAVRE (BIERGES) - FONTANA INVESTMENTS SPRL

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

En réponse à votre lettre du 31/10/2023, je vous informe que notre avis d'urbanisme concernant le dossier repris en objet est réservé (voir annexe).

Veillez agréer, Monsieur le Fonctionnaire délégué, l'assurance de ma considération distinguée.

L'Ingénieur des Ponts et Chaussées,  
Directeur,  
L'Ingénieur Civil

*ir Th. DRAYE*

*pour ordre* ir J.-M. JADOT



Wallonie



Service public  
de Wallonie

Département du Réseau du Hainaut  
et du Brabant wallon.  
Direction des Routes du  
Brabant wallon.  
District D.143.11

Mél : [d143-11@spw.wallonie.be](mailto:d143-11@spw.wallonie.be)  
AGENT TRAITANT : C. Van Moerkerke.  
☎ 010/43 56 61

Monsieur ir J.-M. JADOT  
Ingénieur des Ponts et Chaussées,  
Directeur.

Avenue de Veszprem, 3  
1340 - Ottignies-Louvain-la-Neuve.

B -1340 Ottignies, le 23 novembre 2023.

V. courrier du

Vos références  
2023/AG/AUTURB/0234

Nos références  
2023/79079/ur099

Annexe  
1 dossier

**Avis d'urbanisme - Construction d'un immeuble de bureaux, création d'une voirie privée et exploitation des installations techniques et HVAC.**

**Lieu : N239 - Rue Provinciale 58 - 1301 Wavre (Bierges)  
BK1,7 - Côté droit.**

**Demandeur : FONTANA INVESTMENTS SPRL**

Faisant suite à la demande référencée ci-dessus, j'ai l'honneur de porter à votre connaissance que notre avis est **réservé**.

Tant que le passage à niveau sur la Rue Provinciale n'est pas fermé, les conditions de mobilité ne permettent pas d'accueillir le surplus de trafic généré par le projet.

Le parking est sous-dimensionné pour l'ampleur du projet.

Le projet semble trop optimiste par rapport à l'usage de mobilité alternative tel que présenté.

Le Chef de district, a.i.,  
l'ingénieur des Mines et Géologue,

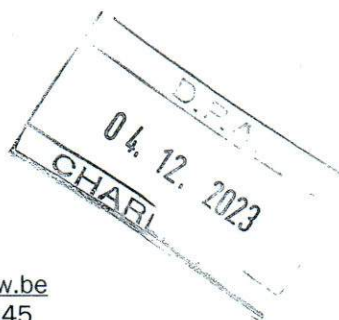
ir. Costa VAN MOERKERKE.



**DEPARTEMENT EAU POTABLE**Siège d'exploitation

Rue Emile François 27

1474 GENAPPE (WAYS)

☎ 067/28.01.11 – [clientele@inbw.be](mailto:clientele@inbw.be)Bureaux ouverts de 08H00 à 11H45  
12H30 à 16H30

Genappe, le 29 novembre 2023

Monsieur Daniel Vanderwegen

Rue de l'Ecluse 22

6000 Charleroi

SERVICE : MANAGEMENT DES RISQUES

Contact : DECONINCK Nathalie

Fonction : chef de service

☎ : 067/280.109

e-mail : [nathalie.deconinck@inbw.be](mailto:nathalie.deconinck@inbw.be)

Nos réf. : DEP/YR-nd/d0011

Vos réf. : 10012660/XSC.sgu

CC : YR, ND, NZ, TW

Par courrier / Par email

**Objet : Demande de permis unique de classe 2, pour l'établissement S.A. Louis Dothey \*Ancienne Vinaigrerie L'Etoile\*, rue Provinciale 58 à 1301 Wavre (Bierges), dossier n°10012660, concernant le projet de construire un immeuble de bureaux, aménager les abords, créer une voirie privée et exploiter les installations techniques et HVAC prévoyant deux prises d'eaux souterraines destinées à la géothermie et à la consommation humaine (injection dans le réseau de distribution publique) d'une capacité de 250.000 m<sup>3</sup>/an.**

Monsieur Vanderwegen,

Ce courrier s'inscrit dans le cadre de votre demande d'avis sur le permis unique repris sous objet.

**Concernant la protection des ressources en eaux souterraines**, nous attirons votre attention sur différents points repris dans les paragraphes suivants.

1. Le projet prévoit un dispositif de production de chaleur assuré par un système de géothermie ouverte alimenté en eau par deux puits existants forés respectivement en 1971 et en 1981. Ces puits sont dénommés puits « Etoile P1 » ou « Puits Esclave » pour l'un et « Etoile P2 » ou « Puits Maître » pour l'autre. En novembre 2023, l'actualisation de l'étude hydrogéologique réalisée par BCG en 2006 qui était consacrée à la caractérisation de la nappe des craies exploitée par la Vinaigrerie, a permis de confirmer l'absence d'impact sur les ouvrages de production d'in BW pour un débit d'exploitation en continu du puits « Etoile P2 » de 20,12 m<sup>3</sup>/h.
  - Si le puits « Etoile P2 » devait être exploité à un débit supérieur, nous demandons qu'un essai de pompage de longue durée démontre l'absence d'impact sur la productivité des puits « Sucrierie P2 et P2ter » d'in BW au nouveau débit retenu.
  - En cas d'exploitation du puits « Etoile P1 », nous demandons qu'un essai de pompage démontre l'absence d'impact sur les ouvrages exploités par in BW (« Sucrierie P2 et P2ter ») tant en exploitation unique (sans celle du puits « Etoile P2 ») qu'en exploitation combinée (avec celle du puits « Etoile P2 »).

En outre, une zone de prise d'eau devra être établie autour de tout ouvrage de prise d'eau souterraine exploité, conformément à l'article R.150 du Code de l'Eau.

2. L'Annexe 7 de la Notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, à savoir « l'« Etude de la gestion des eaux pluviales » (Greensurf 2023), précise que : « Les prises



d'eau se trouvent dans la catégorie B parce qu'elles sont destinées, après usage pour la géothermie, à la distribution publique. Le Code de l'eau stipule qu'une zone de prise d'eau est obligatoire pour ces puits, tandis qu'une zone de prévention est facultative ». Cette catégorie B ne s'applique que pour les prises d'eau de surface potabilisable. Or, dans le cas présent, les prises d'eau sont des prises d'eau souterraines. Si la finalité de l'eau prélevée est la distribution publique, ne serait-il pas nécessaire d'avoir une nouvelle rubrique relative à cet usage dans la demande de permis ?

3. Le projet prévoit la construction d'une aire de stationnement, d'une capacité supérieure à vingt véhicules, recouverte de pavés drainants avec une fondation drainante. Cette aire de stationnement se trouve au sein de la zone forfaitaire de prévention éloignée des ouvrages « Réservoir P1 » (40/1/2/004) et « Sucrierie P2 et P2ter » (40/1/2/002) exploités par in BW (pour information, sur base des études hydrogéologiques en cours, elle est également dans le projet de délimitation de zone de prévention basé sur une modélisation). Le Code de l'Eau précise qu'en zone de prévention éloignée, les aires de stationnement de plus de vingt véhicules automoteurs sont rendues étanches et pourvues d'un dispositif de collecte des liquides vers un séparateur d'hydrocarbures ou un dispositif d'une efficacité équivalente pour la séparation des hydrocarbures. De plus, en cas de révision du projet de zone de prévention des puits « Réservoir P1 » et « Sucrierie P2 et P2ter », ou en cas de délimitation d'une nouvelle zone de prévention pour les puits « P1 Etoile » et « P2 Etoile », le projet de parking se trouvera plus que probablement en zone de prévention rapprochée. Dans ce cas, le Code de l'Eau stipule qu'en zone de prévention rapprochée, l'implantation de nouvelles aires de stationnement de plus de vingt véhicules automoteurs est interdite.

⇒ Par conséquent, in BW remet un avis **favorable sous condition** :

- que l'exploitation du puits « Etoile P2 » ne dépasse pas le débit maximal de 20,12 m<sup>3</sup>/h ;
- qu'en cas d'exploitation du puits « Etoile P1 » dans le cadre du projet, des études hydrodynamiques complémentaires soient entreprises ;
- que des zones de prévention soient définies dans le cas où la finalité de l'usage de l'eau après passage dans l'installation de géothermie est la distribution d'eau potable ;
- qu'un dispositif de collecte des liquides provenant des aires de stationnement en pavés drainants vers un séparateur d'hydrocarbures ou qu'un dispositif d'une efficacité équivalente pour la séparation des hydrocarbures soit prévu dans le cas où ces aires de stationnement sont en zone de prévention éloignée ;
- que la partie des aires de stationnement qui pourrait être en zone de prévention rapprochée (en fonction des orientations du projet quant à l'utilisation des eaux après usage de géothermie) ait une réaffectation compatible avec le type de zone de prévention.

**Concernant la destination de l'eau en sortie de l'installation de géothermie ouverte,**

les documents joints à la demande de permis unique indiquent spécifiquement dans la Notice d'évaluation des incidences sur l'environnement (en pages 15, 28 et 130 du volet énergie) que l'eau souterraine prélevée pour le système de géothermie ouverte sera réinjectée dans le réseau d'eau potable d'in BW. Si des contacts ont bien lieu entre le promoteur du projet et in BW, nous insistons sur le fait qu'à ce stade, il s'agit uniquement d'une discussion de principe.

De plus, on note que, dans l'Annexe 1/03 « Formulaire relatif aux prises d'eau, aux forages, à l'équipement de puits et pour la recharge ou les essais de recharge artificielle des




eaux souterraines », il est fait mention qu'« une fois exploitée pour fournir le bâtiment en énergie, l'eau captée serait dirigée vers le réseau de distribution publique d'eau potable ». Tandis qu'au point 3.4 de l'Annexe 1/03, intitulé « Usage de l'eau captée », il est indiqué que l'utilisation projetée de l'eau prélevée est de 100 % pour le code 61 « Pompe à chaleur ». Une harmonisation des usages est requise.

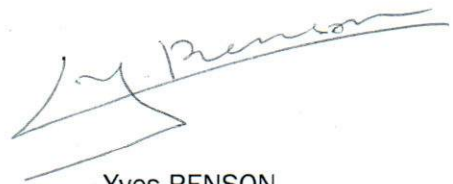
**Concernant le volet distribution de l'eau**, nous vous informons que le projet en question pourra être alimenté au départ de la conduite existante dans la voirie (rue de l'Ermitage). Nous souhaitons cependant préciser les points suivants :

- Un nouveau raccordement, adapté au projet, doit être établi. L'établissement de ce nouveau raccordement est à charge du demandeur.
- Nous disposons d'un réseau de distribution d'eau dans la rue de l'Ermitage à front de la parcelle section D n° 150b2. Aucun réseau n'est disponible à front des parcelles mentionnées section D n° 150 C2 coté parking et/ou section D n° 146L.
- Le projet à alimenter étant situé à plus de 20 mètres de la voirie publique rue de l'Ermitage, conformément aux dispositions du Code de l'eau, le(s) compteur(s) devra(ont) être placé(s) dans un édicule technique à mettre à disposition par le demandeur et à implanter à proximité directe du domaine public rue de l'Ermitage, au début du chemin d'accès actuel au site, donc localisé sur la parcelle cadastrée section D 150b2.
- Nous portons à votre attention que la pression statique disponible à cet endroit du réseau (rue de l'Ermitage devant la parcelle cadastrée section D n° 150b2) peut être estimée à environ 4 bars. Il appartient au demandeur d'adapter, si nécessaire, la pression en fonction de ses besoins (sanitaires et en matière de protection incendie) au point de consommation par l'usage d'un système de surpresseur(s). L'installation à mettre en œuvre doit respecter la réglementation en vigueur. Avant toute installation d'un système de ce type, un dossier technique doit nous être présenté pour approbation.
- L'ancien raccordement du site devra être supprimé. Cette suppression est à charge du demandeur.

Vous souhaitant une bonne réception de la présente, nous vous prions de croire, Monsieur Vanderwegen, à l'assurance de notre parfaite considération.



Nathalie DECONINCK  
Chef de service Risk Management



Yves RENSON  
Directeur Département Eau potable

**Copie par courrier**

Départ. des Permis et Autorisations de Charleroi  
Départ de l'Aménagement du territoire et de l'Urbanisme Wavre

**Copies par mail**

[Permis.environnement.charleroi@spw.wallonie.be](mailto:Permis.environnement.charleroi@spw.wallonie.be)  
[Rgpe.wavre.dgo4@spw.wallonie.be](mailto:Rgpe.wavre.dgo4@spw.wallonie.be)





**Monsieur Daniel VANDERWEGEN**  
Fonctionnaire technique  
SPW ARNE  
DPA - Direction de Charleroi  
Rue de l'Ecluse 22  
6000 CHARLEROI

**Objet :** Demande d'avis relative à un permis unique  
**Avis de la Cellule Bruit**

Monsieur le Fonctionnaire technique,

Vous trouverez en annexe l'avis de la Cellule Bruit relatif à la demande suivante :

<u>Réception de la demande d'avis</u>	03 novembre 2023
<u>Exploitant</u>	FONTANA INVESTMENTS SPRL Rue Archimède 61 à 1000 BRUXELLES
<u>Adresse du siège d'exploitation</u>	S.A. LOUIS DOTHEY *ANCIENNE VINAIGRERIE L'ETOILE* RUE PROVINCIALE n° 58 à 1301 WAVRE (Bierges)
<u>Objet de la demande</u>	Construire un immeuble de bureaux, aménager les abords, créer une voirie privée et exploiter les installations techniques et HVAC

L'avis est **favorable**.

Recevez, Monsieur le Fonctionnaire technique, mes salutations distinguées.

**Damien Remy**  
(Signature)  
Signature numérique de Damien Remy (Signature)  
Date : 2023.11.29 14:41:37 +01'00'

Damien REMY  
Directeur a.i.



**CONTACT**

Département de l'Environnement et de l'Eau  
Direction de la Prévention des Pollutions  
Avenue Prince de Liège, 15  
B-5100 JAMBES (NAMUR)  
Tél. : +32 (0)81 33 61 06-37  
Fax : +32 (0)81 33 61 22

**VOTRE GESTIONNAIRE**

Irena Czerwonka  
Tél. : 081 33 51 54  
[irena.czerwonka@spw.wallonie.be](mailto:irena.czerwonka@spw.wallonie.be)

**VOTRE DEMANDE**

Numéro : 10012660/XSC.sgu  
F0610/25112/PU3/2023.5 - 2346528  
Nos références : 23BR305-IC  
SortiesPO2023 : 15961

**VOS ANNEXES**

Avis de la Cellule Bruit

**CADRE LEGAL**

Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement

Pour toute réclamation quant au fonctionnement du SPW, le Médiateur est aussi à votre service : [www.le-mediateur.be](http://www.le-mediateur.be).

## 1. Examen de la demande

La demande d'avis vise le projet de construction d'un immeuble de bureaux dont certaines installations techniques comme groupes de froid, pompes à chaleur et groupes de ventilation seront implantées en toiture.

## 2. Norme de niveaux sonores

### 2.1. Normes applicables

Les valeurs limites de bruit applicables à ce nouveau projet sont celles du tableau 1 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 fixant les conditions générales d'exploitation des établissements visés par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement (*conditions générales* ci-après).

Le site est implanté en majorité en zone d'activité économique à caractère mixte au plan de secteur et en zone d'habitat pour le reste.

Les valeurs limites de bruit à ne pas dépasser, dans un périmètre de 200 mètres autour des limites de la zone d'activité économique mixte, sont de 55 dB(A) le « jour », 50 dB(A) en période de « transition » et le dimanche, et 45 dB(A) la « nuit ». Au-delà de ce périmètre les valeurs limites de bruit sont de 5 dB(A) inférieures, pour chacune des périodes.

Les valeurs limites ne s'appliquent pas à l'intérieur des zones d'activité économique (art.22 des conditions générales).

Le bruit particulier lié à l'exploitation de l'établissement est examiné hors circulation des véhicules, conformément à l'article 18 alinéa 2 des conditions générales qui précise que : *"Ne sont pas pris en compte, pour les présentes conditions, les bruits liés à la circulation des véhicules et aux engins mobiles utilisés dans les chantiers de construction"*.

### 2.2. Étude acoustique et analyse du projet

L'étude acoustique évaluant l'impact de l'établissement sur le voisinage, réf. JV-vth-BE2529-RP2023-0113 du 22 août 2023, réalisée par le laboratoire agréé en matière de bruit en Wallonie A-Tech, accompagne le dossier de la demande de permis unique.

Les niveaux sonores générés par les installations de l'établissement qui seront implantées en toitures comme 2 groupes de froid, 1 pompe à chaleur, 1 groupe de ventilation ainsi qu'une cour anglaise implantée au rez-de-chaussée, ont été modélisés sous hypothèse maximaliste de leur fonctionnement simultané en régime maximal. Les niveaux de puissances acoustiques intégrés au modèle proviennent des fiches techniques des fabricants.

Selon la carte acoustique ainsi dressée, les niveaux sonores maximales générés aux limites du site avec la zone d'habitat au plan de secteur sont partout inférieurs à 40 dB(A).

Le laboratoire agréé en conclue que : *« (...) si les installations suivent les caractéristiques techniques indiquées, et que la position de celles-ci sur le bâtiment est inchangée, le critère limite en période de nuit à savoir 45 dB(A) devrait être respecté partout en limite de propriété et cela sans ajout d'écran acoustique. »*



### 2.3. Conclusions

Les valeurs limites des niveaux de bruit figurant dans le tableau 1 des conditions générales seront respectées, pour toutes les périodes.

### 3. Avis

La Cellule Bruit émet un avis **favorable sur le projet**.

### 4. Annexes

#### 4.1. Visas spécifiques de l'instance relatifs au projet

Vu l'étude acoustique évaluant l'impact de l'établissement sur le voisinage, réf. JV-vth-BE2529-RP2023-0113 du 22 août 2023, réalisée par le laboratoire agréé en matière de bruit en Wallonie A-Tech, accompagnant le dossier de la demande de permis unique ;

Vu l'avis favorable sous conditions réf. 23BR305 remis par la Cellule Bruit en date du ... ;

#### 4.2. Motivation sous forme de considérants

Considérant que les valeurs limites de bruit applicables sont celles du tableau 1 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 fixant les conditions générales d'exploitation des établissements visés par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ;

Considérant que le site est implanté en majorité en zone d'activité économique mixte au plan de secteur et en zone d'habitat pour le reste ;

Considérant que les valeurs limites de bruit à ne pas dépasser, dans un périmètre de 200 mètres autour des limites de la zone d'activité économique mixte, sont de 55 dB(A) le « jour », 50 dB(A) en période de « transition » et le dimanche, et 45 dB(A) la « nuit » ; qu'au-delà de ce périmètre les valeurs limites de bruit sont de 5 dB(A) inférieures, pour chacune des périodes ;

Considérant que les niveaux sonores générés aux limites du site avec la zone d'habitat au plan de secteur par le fonctionnement simultané, en régime maximal, des installations extérieures comme 2 groupes de froid, 1 pompe à chaleur, 1 groupe de ventilation implantés en toitures ainsi qu'une cour anglaise implantée au rez-de-chaussée, sont inférieurs à 40 dB(A) ;

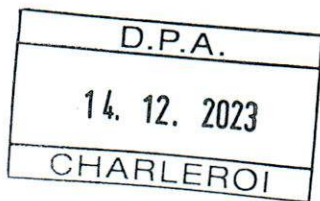
Considérant que les valeurs limites des niveaux de bruit figurant dans le tableau 1 des conditions générales seront respectées, pour toutes les périodes et cela, selon le laboratoire agréé « sans ajout d'écran acoustique » ;

100 12.66 0 XS  
Zone de Secours



  
Brabant wallon

Service Public Wallonie - Direction Charleroi  
Rue de l'Ecluse, 22  
6000 Charleroi



Wavre, le 7 décembre 2023

---

Vos réf. :

Nos réf.

Correspondant : Lydia FRANCOTTE

Madame, Monsieur,

Je vous prie de trouver, en annexe, le rapport de prévention incendie référencé **WA468058/008/6EDC/RP** établi par **de CUMONT Emmanuel**, Officier - Technicien en prévention à la Zone de secours, relative à « immeuble de bureaux » pour un bien sis Rue Provinciale, 58 à 1301 Wavre

Je vous en souhaite une bonne réception et vous prie de croire Madame, Monsieur, en l'assurance de notre meilleure considération.

Lydia FRANCOTTE  
Secrétariat du  
Département Prévention





## Rapport de prévention incendie :

WA468058/008/EdC/231206/PU

Construction d'un immeuble de bureaux - **HELIOSTAR**  
(ancienne vinaigrerie de l'étoile)  
Rue Provinciale, 58  
1301 BIERGES

Mesures de sécurité et de protection  
contre les risques d'incendie et d'explosion

### 1. INTRODUCTION :

#### 1.1. Donneur d'ordre :

Demande formulée par Service Public Wallonie - Direction Charleroi en date du 31/10/2023.

Références ville de Wavre : 23/06 PU2

Références DG04 : F0610/25112/PU3/2023.5-**2346528**

Références DPA : **10012660**

N° dossier ZSBW : WA468058

Entré le 06/11/2023

#### 1.2. Formulation de la mission et description du bâtiment :

Le présent rapport est établi dans le cadre de l'instruction de la demande de permis unique relative à la construction d'un immeuble de bureaux constitué des niveaux suivants :

- un sous-sol comprenant un parking de 45 emplacements, 2 cages d'escaliers, 5 cages d'ascenseur, des caves, un local poubelles, des sanitaires, des vestiaires et locaux techniques ;
- un rez-de-chaussée comprenant 2 espaces d'accueil/réception, 5 cages d'escaliers, cages d'ascenseur, des sanitaires, des bureaux;
- des étages +1 à +5 comprenant les 5 cages d'ascenseurs, les 4 cages d'escaliers, des sanitaires et des espaces de bureaux
- un étage +6 comprenant les 5 cages d'ascenseurs, 3 cages d'escaliers, des sanitaires et des espaces de bureaux
- des étages +7 et +8 comprenant 3 cages d'ascenseurs, 2 cages d'escaliers, des sanitaires et des espaces de bureaux
- un étage +9 comprenant une cage d'escaliers, un ascenseur et un local technique

L'étude est réalisée sur base de 22 plans datés du 23/09/2023 dessinés par ADE Architects srl - Chaussée de La Hulpe, 181/6 à 1170 Bruxelles (Watermael-Boitsfort).

#### 1.3. Rapport rédigé le 06/12/2023

#### 1.4. Agent traitant :

Cpt de CUMONT Emmanuel – Officier technicien en prévention de la zone de secours du Brabant wallon (poste de Wavre).

#### 1.5. Transmis à :

- Madame la Bourgmestre de Wavre
- FONATANA Investments srl – Mr. Julian BERNAERTS - Maître d'ouvrage : rue Archimède, 61 à 1000 Bruxelles



- Service Public de Wallonie – DGATLP - DG04 - Direction du Brabant wallon : Av. Einstein, 12 à 1300 WAVRE
- Service Public de Wallonie – DPA - Direction de Charleroi  
Rue de l'Ecluse, 22 à 6000 CHARLEROI

## 1.6. Réglementation :

Les remarques reprises au point 2 - relatives aux mesures de sécurité, de prévention, de protection et de lutte contre les risques d'incendie, d'explosion et de panique à réaliser, ont été établies sur base des normes belges, règlements, codes de bonnes pratiques et/ou expérience personnelle en la matière. Dans le cadre du présent rapport les textes suivants sont d'application :

- Arrêté Royal du 07/07/1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments doivent satisfaire.
  - Annexe 1 : Terminologie
  - Annexe 4/1 : **Bâtiments élevés**
  - Annexe 5/1 : Réaction au feu
  - Annexe 7 : Dispositions communes
- Code du bien-être au travail – Livre III relatif aux lieux de travail
- Règlement Général pour la Protection du Travail (dénommé R.G.P.T. dans la suite du rapport) - Titre II - Dispositions générales concernant l'hygiène du travail ainsi que la sécurité et la santé des travailleurs - Article 52 pour ce qui concerne les parties non abrogées
- Arrêté du Gouvernement wallon du 21/10/2004 relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements
- Arrêté Royal du 15/12/2013 fixant les critères déterminant les constructions et les infrastructures dans lesquelles la couverture radioélectrique ASTRID doit être prévue

## 1.7. Remarque(s) préliminaire(s) :

1.7.1. Dans le cadre du présent rapport, nous avons considéré :

- que le bâtiment sera chauffé par des pompes à chaleur et de la géothermie ; de ce fait, il n'y aura pas de chaudières dans le bâtiment.
- que les ascenseurs seront du type électrique à machinerie intégrée dans la gaine.
- qu'il n'y aura pas d'installation de distribution de gaz dans le bâtiment.
- que les volées et paliers des escaliers seront en béton.
- qu'il n'y aura pas d'occupation nocturne dans le bâtiment.
- qu'il n'y aura pas, dans le bâtiment, de local du premier groupe au sens du RGPT. (Entre autres, locaux où sont soit utilisés journallement soit entreposés des liquides inflammables dont le point éclair est égal ou inférieur à 21 °C, en quantité supérieure ou égale à 50 litres.)
- que le parking sera protégé par une installation d'extinction automatique d'incendie (sprinklage)
- que l'ensemble du bâtiment sera protégé par une installation généralisée de détection automatique d'incendie
- que les bureaux ne sont pas accessibles au public

Le Maître de l'ouvrage ou l'architecte sont tenus d'informer la zone de secours lors d'un éventuel changement d'une de ces données. En fonction des informations reçues, la zone de secours pourrait imposer des mesures préventives complémentaires.

1.7.2. Les prescriptions établies ci-dessous sont fondées sur base des plans transmis et en tenant compte des mesures de prévention contre l'incendie mentionnées et figurées sur les plans.



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.

## 2. Principales prescriptions à respecter (liste non exhaustive) :

### Précisions techniques

- Concernant les portes résistant au feu : l'A.R. du 13/06/2007 modifiant l'A.R. du 07/07/1994 impose entre autres des prescriptions relatives à la qualité et au placement de la porte résistant au feu. Dès lors, un rapport de classification au feu ne suffit plus pour satisfaire aux exigences de l'A.R. puisque celui-ci impose une certaine résistance au feu ainsi que des performances minimales d'aptitude à l'emploi ; en conséquence :
  - **Pour l'aspect qualité des portes résistant au feu** : si ces portes ne sont pas titulaires du label BENOR-ATG, il y aura lieu de nous présenter un certificat de conformité de celles-ci quant aux performances de résistance au feu et d'aptitude à l'emploi par un organisme certificateur agréé (ANPI) selon le système décrit au point 2), i) de l'annexe II de l'A.R. du 19/08/1998 relatif aux produits de construction.
  - **Pour l'aspect placement des portes résistant au feu** : soit ces portes sont placées par des placeurs certifiés ISIB, soit il y a lieu de prévoir un contrôle du placement des portes par un organisme de contrôle accrédité avant la mise en service, soit le placeur doit fournir une déclaration écrite qui atteste que les portes ont été placées conformément aux conditions de placement sur la base desquelles elles ont obtenu leur classement en matière de résistance au feu (dans ce cas, le placeur veillera à préciser la référence du document (PV d'essai ou document ATG) qui définit ces conditions de placement).

### Occupation

- L'article 1.6.2 de l'annexe 1 de l'A.R. fixant les normes de base stipule : « *pour les locaux accessibles au public, le nombre  $n_p$  d'occupants à considérer doit être au moins égal à la surface du compartiment divisé par 3. Pour les locaux non accessibles au public, le nombre  $n_p$  d'occupants à considérer doit être au moins égal à la surface du compartiment divisé par 10* ».

Le nombre d'occupants à considérer pour le calcul des issues des compartiments et locaux est fixé aux valeurs suivantes :

- Rez-de-chaussée : - partie S-E : 67 personnes (666/10)  
- partie N-O : 65 personnes (666/10)
- 1<sup>er</sup> étage : 168 personnes (1.683/10)
- étages +2, +3 & +4 : 168 personnes (1.684/10)
- étages +5 : 133 personnes (1.331/10)
- étages +6 : 118 personnes (1.181/10)
- étages +7 : 82 personnes (824/10)
- étages +8 : 63 personnes (633/10)

### Chemin d'accès

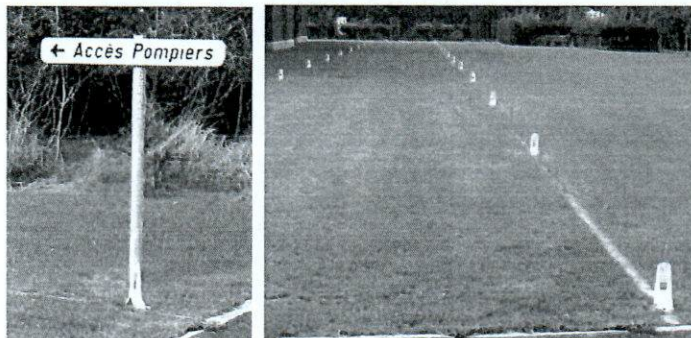
- L'annexe 4/1 de l'Arrêté Royal fixant les normes de base impose :
  - en son article 1. : « *Les chemins d'accès visés aux points 1.1, 1.4 et 1.5 sont déterminés en accord avec les services d'incendie* ».



- en son article **1.1.** : « Le bâtiment est accessible en permanence aux véhicules automobiles. Les véhicules disposeront pour cela d'une possibilité d'accès et d'une aire de stationnement :
    - a) soit sur la chaussée carrossable de la voie publique ;
    - b) soit sur une voie d'accès spéciale à partir de la chaussée carrossable de la voie publique et qui présente les caractéristiques suivantes :
      - Largeur libre minimale : 4 m.; elle est de 8 m lorsque la voie d'accès est en impasse ;
      - Rayon de braquage minimal : 11 m (courbe intér.) et 15 m. (courbe extér.);
      - 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 ;
      - permettre la présence simultanée de 3 véhicules de 15 t;
      - la distance entre le bord de cette voie et le plan de la façade est comprise entre 4 m et 10 m ».
- a) la voirie longeant la façade Nord-Est ne présente pas la largeur libre minimale de 8 mètres sur les 30 premiers mètres ; il y a donc lieu de modifier les plans en conséquence.
- b) Afin de pouvoir accéder à la voirie qui longe la façade Sud-Ouest en respectant les rayons de braquage minimaux de 11 et 15 mètres, il y a lieu de supprimer l'emplacement de parking extérieur n°1.
- c) Les voiries réalisées en **dalles de gazon renforcé** sont autorisées pour autant que leur capacité portante soit suffisante pour que des véhicules dont la charge par essieu est de 13T maximum, puissent y circuler et y stationner sans s'enliser.

Le ou les accès aux aires prévues en dalles de gazon renforcé doivent être clairement signalés à l'aide de panneaux du type "ACCÈS POMPIERS" ou similaire.

Les limites des zones prévues en dalles de gazon renforcé doivent être clairement matérialisées par exemple à l'aide de bordures, piquets et chaînes ou autre équipement.



### Implantation

4. L'annexe 4/1 de l'Arrêté Royal fixant les normes de base impose en son article **1.2.** : « Si les façades vitrées du bâtiment dominant des constructions faisant ou non partie de ce bâtiment, les toitures de ces constructions satisfont aux conditions suivantes : au moins EI 120 sur une distance d'un mètre à partir des façades vitrées et au moins E 120 sur une distance comprise entre 1 et 5 mètres de ces façades vitrées ».

Outre une résistance au feu d'au moins R 120 (voir articles 3.2 et 3.6), Les parois horizontales formant séparation entre les deux patios et le rez-de-chaussée (sol des deux patios) devront présenter une résistance au feu d'au moins EI 120 sur une distance



d'au moins 1 mètre le long des 4 façades bordant chaque patio et E120 sur le restant de ces parois horizontales.

Cette mesure est également d'application aux terrasses des étages +5 à +8.

### Compartimentage principal

5. L'annexe 4/1 de l'Arrêté Royal fixant les normes de base impose en son article **2.1** : « *La hauteur d'un compartiment correspond à la hauteur d'un niveau. Toutefois les exceptions suivantes sont admises : la hauteur d'un compartiment peut s'étendre à 2 niveaux superposés avec escalier de communication intérieure (duplex) pour autant que la somme de leur superficie cumulée ne dépasse pas 2500 m<sup>2</sup>* ».

La répartition du compartimentage principal dans le bâtiment s'établit de la manière suivante :

- chaque niveau du bâtiment constitue un compartiment distinct.
- le parking constitue un compartiment distinct.
- chaque local technique constitue un compartiment distinct.

### Évacuation

6. L'annexe 4/1 de l'Arrêté Royal fixant les normes de base impose en son article **2.2.1** : « *chaque compartiment est desservi au moins par deux sorties* » :

Au niveau +8, il y a lieu de prévoir une issue (idéalement 2) en façade Sud-Est de manière à pouvoir accéder à la toiture terrasse et à la cage d'escalier de secours n°2. **Tel n'est pas le cas** sur les plans joints au dossier de permis unique.

### Prescriptions relatives à certains éléments de construction

#### Traversées de parois Rf :

7. L'annexe 4/1 de l'Arrêté Royal fixant les normes de base impose en son article **3.1** : « *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. Les dispositions de l'annexe 7 - prescriptions communes - chapitre 1<sup>er</sup> sont d'application* ».

Il y a lieu de se référer aux prescriptions de l'annexe « **Tp** » à télécharger sur le site internet de la zone de secours du brabant wallon/Prévention incendie ou en suivant le lien suivant : <https://storage.googleapis.com/e-9815da-s-storage-489/JT9Fjx7tAT6lyOhTCyTFziFdKlqXsroNqJMCHiYL.pdf>

#### Éléments structuraux :

8. L'annexe 4/1 de l'Arrêté Royal fixant les normes de base impose :
- en son article **3.2** : « *Les éléments structuraux présentent R 120* ».
  - en son article **3.6** : « *Les toitures présentent R 120* ».

Tous les éléments structuraux du bâtiment (colonnes, poutres, planchers, parois portantes, etc.), y compris les toitures, doivent présenter R 120.

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

Nous recommandons vivement le choix du surdimensionnement qui présente des garanties de longévité et de résistance nettement supérieures à la protection superficielle du type peinture Rf.

Lors de la réception des travaux, il y aura lieu de nous transmettre une attestation d'un ingénieur en stabilité nous certifiant le respect de ces prescriptions (cette attestation



reprendra la liste des divers éléments structuraux, leur résistance au feu et les mesures prises pour y parvenir).

### Toiture (réaction au feu)

9. L'annexe 5/1 de l'Arrêté Royal fixant les normes de base impose :
- en son article **8.1** : « *les produits pour les revêtements des toitures présentent les caractéristiques de la classe B<sub>ROOF</sub>(t1) ou sont des revêtements de toiture visés au point 3bis3 de l'annexe 1. Cette exigence n'est pas d'application aux toitures vertes qui respectent les dispositions du point 5 de l'annexe 7* ».
  - en son article **8.3** : « *les revêtements des balcons, coursives et terrasses présentent la réaction au feu définie au point 8.1.*  
*Une terrasse en bois posée sur une toiture plate est présumée répondre aux prescriptions du point 8.1, à savoir à la classe B<sub>ROOF</sub> (t1), si les conditions suivantes sont respectées :*
    - *planches en bois : densité de minimum 750 kg/m<sup>3</sup>, épaisseur de 21 à 40 mm, largeur de minimum 120 mm, fixation mécanique sur une structure portante en bois, parallèlement ou transversalement à la pente de la toiture ;*
    - *largeur du joint entre les planches : de 4 à 6 mm ;*
    - *structure portante en bois : lambourdes en bois (densité de minimum 750 kg/m<sup>3</sup>, section 60 x 40 mm) posées directement sur la toiture ou par l'intermédiaire de plots en polypropylène (maximum 6 par m<sup>2</sup>) ;*
    - *toitures sous la terrasse en bois : toutes les toitures plates (pente de 0 à 20°) présentant elles-mêmes la classe BROOF (t1) ».*

Les éléments suivants doivent être constitués de matériaux classés A1 selon la norme S21-203 ou au moins classés B<sub>roof</sub> t1 selon la classification européenne en matière de réaction au feu:

- étanchéité des toitures plates.
- isolation des toitures.
- revêtement des coursives, balcons et terrasses

Nous recommandons vivement, pour le choix du matériau d'isolation, l'utilisation de laine de roche ou de verre cellulaire qui présentent des qualités de réaction au feu nettement supérieures aux autres matériaux isolants.

Pour autant qu'ils soient prévus, nous recommandons l'utilisation d'une sous-toiture incombustible et d'un pare-vapeur classé A1 en matière de réaction au feu.

### Toitures vertes et végétation

10. L'annexe 5/1 de l'Arrêté Royal fixant les normes de base impose :
- en son article **8.4** : « *En dérogation au point 8.1, les toitures vertes doivent respecter les prescriptions suivantes (planche 5.1) ».*
  - en son article **8.4.1** : « *Couche de substrat : la couche de substrat a une épaisseur de minimum 3 cm. Si la couche de substrat a une épaisseur inférieure ou égale à 10 cm, le substrat comporte au maximum 20 % de matière organique (en pourcentage massique). Si la couche de substrat ne satisfait pas aux exigences énoncées dans les deux premiers alinéas, cette couche de substrat peut néanmoins être appliquée à condition qu'elle satisfasse à la classe BROOF (t1) d'après un essai conforme à la norme NBN ENV 1187 avec une pente de 15° dans une situation sèche et sans végétation ».*
  - en son article **8.4.6** : « *Bande non-combustible : S'il existe une bande le long de la limite du compartiment, de l'axe du mitoyen ou de l'ouverture dans laquelle il ne peut pas y avoir de végétation car la limite de la végétation environnante y est négative ou trop petite, cette bande doit être réalisée en matériaux de classe A2FL-s2 minimum ».*

Vu la présence de toitures végétalisées, il y a lieu de se référer aux prescriptions des articles 5 de l'annexe 7 reprises dans l'annexe « **Tve** » à télécharger sur le site internet



de la zone de secours du brabant wallon/Prévention incendie ou en suivant le lien suivant : <https://brabant-wallon.secourspompiers.be/taches/prevention-incendie-2037>

A ce stade, nous vous signalons que l'article 8.4.6 n'est pas respecté aux endroits suivants (absence de bande non combustible) :

- Au niveau +6 autour de l'exutoire de fumées et de la ventilation primaire de la gaine technique
- Au niveau +8, autour de l'escalier de secours/exutoire de fumées

### Faux-plafonds

11. L'annexe 4/1 de l'Arrêté Royal fixant les normes de base impose :
- en son article **3.4.1** : « Dans les chemins d'évacuation, les locaux accessibles au public et les cuisines collectives, 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 d'1/2h selon la norme NBN 713-020. Cette exigence ne s'applique pas aux exceptions reprises au point 4.4.3 et aux compartiments équipés d'une installation d'extinction automatique de type sprinklage appropriée aux risques présents ».
  - en son article **3.4.2** : « Les parois pour lesquelles une résistance au feu est requise sont prolongées dans l'espace entre le plafond et le faux-plafond ».
  - en son article **3.4.2** : « Si l'espace entre le plafond et le faux-plafond n'est pas équipé d'une installation d'extinction automatique, il doit être divisé en volumes dont la surface en plan s'inscrit dans un carré ne dépassant pas 25m. de côté. Ces volumes sont séparés par des écrans verticaux présentant les caractéristiques suivantes :
    - être en matériaux de classe A1 et/ou A2-s1, d0,
    - occuper tout espace libre entre les canalisations,
    - présenter EI 30 ».

Les éventuels faux-plafonds ainsi que leur suspension doivent présenter EI 30 ou doivent présenter une stabilité au feu d'au moins 1/2h.

Il y aura lieu de prévoir le cloisonnement E 30 requis à l'article 3.5.2 dans l'épaisseur du faux-plafond dans les compartiments qui ont une longueur supérieure à 25 mètres.

Lors de la réception des travaux, il y aura lieu de nous transmettre la preuve du respect de ces prescriptions (PV de classement ou rapport d'essai de réaction au feu + attestation de placement de l'entrepreneur).

### Façades simple paroi

12. L'annexe 4/1 de l'Arrêté Royal fixant les normes de base impose en son article **3.5.1.1** : « les montants constituant l'ossature de façade sont fixés, à chaque niveau, à l'ossature du bâtiment. Ces fixations doivent présenter R60 en considérant un incendie dans le compartiment attenant ou inférieur. La jonction des murs de compartimentage avec la façade présente au moins EI 60 ou EI 60 (i → o) ».

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.

Au droit des séparations horizontales entre compartiments, les joints entre les dalles et les parois verticales (façades) doivent présenter au moins EI 60.

### Construction des bâtiments

13. L'annexe 4/1 de l'Arrêté Royal fixant les normes de base impose en son article **4.1** : « Les parois entre compartiments présentent EI 120 ».

Chaque paroi intérieure (horizontale, verticale) séparant les compartiments tels que décrits au point 2/5 doit présenter EI 120.



### Cages d'escalier intérieures

14. L'annexe 4/1 de l'Arrêté Royal fixant les normes de base impose en son article **4.2.2.1** : « *les parois intérieures des cages d'escaliers présentent au moins EI 120* ».

Les parois intérieures délimitant chaque cage d'escalier doivent présenter EI 120.

15. L'annexe 4/1 de l'Arrêté Royal fixant les normes de base impose en son article **4.2.2.1** : « *Les parois extérieures peuvent être vitrées si elles répondent aux exigences de l'article 3.5* ».

a) **Tel n'est pas le cas** au rez-de-chaussée aux endroits suivants :

- Entre la porte de la cage d'escaliers n°1 et la porte du grand ascenseur contigu (86 cm prévus au lieu de 100 cm requis)
- Entre la porte de la cage d'escaliers n°4 et le sas d'ascenseur contigu (63 cm prévus au lieu de 100 cm requis)

b) En outre, au niveau +8, si les parois de la cage d'escaliers n°2 sont vitrées, elles doivent être situées à plus d'un mètre de la façade Sud-Est du compartiment principal ; dans le cas contraire, ces parois (qui sont situées à moins d'un mètre de la façade Sud-Est) devront présenter une résistance au feu d'au moins EI 120.

16. L'annexe 4/1 de l'Arrêté Royal fixant les normes de base impose en son article **4.2.2.2** : « *Les cages d'escaliers donnent obligatoirement accès à un niveau d'évacuation et à tous les niveaux supérieurs. Si le bâtiment possède une toiture plate ou à faible pente, **chaque cage d'escaliers** desservant les niveaux au-dessus du niveau d'évacuation **donne accès à la toiture**. Si la porte d'accès à la toiture est habituellement verrouillée, il faut prévoir tant du côté intérieur que du côté extérieur, un coffret vitré qui en contient la clé* ».

Les cages d'escaliers n°3 et n°4 ne donnent pas accès à leurs toitures respectives.

17. L'annexe 4/1 de l'Arrêté Royal fixant les normes de base impose en son article **4.2.2.3** : « *A chaque niveau, la communication entre le chemin d'évacuation et la cage d'escalier est assurée par un sas qui présente les caractéristiques suivantes :*

- être ventilé ;
- avoir 2 portes EI<sub>1</sub> 30 à fermeture automatique s'ouvrant dans le sens de l'évacuation et dépourvues de tout système de verrouillage pouvant empêcher leur ouverture. Leur largeur utile est supérieure ou égale à la largeur utile requise en étant de 0,80 m au moins ;
- avoir des parois EI 120 ;
- avoir une superficie minimum de 2 m<sup>2</sup> ».

a) Au niveau +8, l'accès à la cage d'escaliers n°2 depuis la toiture terrasse doit se faire par l'intermédiaire d'une porte battante s'ouvrant dans le sens de l'évacuation et pas par un ouvrant tombant.

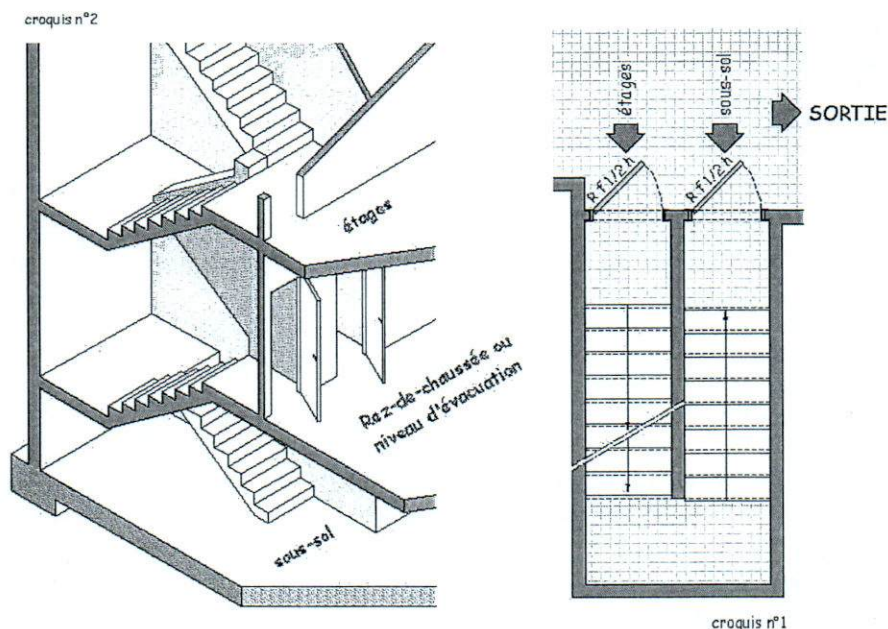
b) Toutes les portes intérieures donnant dans les cages d'escaliers et leurs sas d'accès doivent présenter une résistance au feu d'au moins EI1 30 et doivent être sollicitées à la fermeture ; **tel n'est pas le cas** sur les plans joints à la demande de permis unique.

18. L'annexe 4/1 de l'Arrêté Royal fixant les normes de base impose en son article **4.2.2.5** : « *Les cages d'escaliers desservant les sous-sols ne peuvent pas être dans le prolongement direct de celles desservant les niveaux situés au-dessus d'un niveau d'évacuation. Toutefois, ces cages peuvent être superposées si :*

- 1) les parois qui les séparent présentent EI 120 ;
- 2) l'accès de chacune d'elle au niveau d'évacuation se fait conformément aux exigences du 4.2.2.3 ».



Tel n'est pas le cas ; les cages d'escaliers venant du sous-sol ne peuvent pas donner dans les cages d'escaliers desservant les étages supérieurs. Il y a donc lieu de revoir, au rez-de-chaussée, les accès aux cages d'escalier n°1 et n°4 en s'inspirant de la solution suivante :



19. L'annexe 4/1 de l'Arrêté Royal fixant les normes de base impose à l'article **4.2.2.6** : « une **baie de ventilation** débouchant à l'air libre, d'une section de  $1 \text{ m}^2$  minimum, est prévue à la partie supérieure de chaque cage d'escalier intérieure. Cette baie est normalement fermée; la commande de son dispositif d'ouverture est manuelle et placée de façon bien visible au niveau d'évacuation. Cette exigence ne s'applique pas aux cages d'escaliers situées entre le niveau d'évacuation et les sous-sols ».

En partie haute de chaque cage d'escaliers, il y a lieu de prévoir une baie de ventilation conforme à la norme **NBN S21-208/3 (édition 2018)**. Tel semble être le cas.

La commande d'ouverture et de fermeture de la baie de ventilation doit être manuelle. Un dispositif purement mécanique, ou par cartouche à gaz, n'est pas interdit, pour autant qu'il puisse satisfaire à l'exigence de 3 cycles ouvertures/fermetures.

Le délai qui s'écoule entre l'activation de la commande manuelle et l'ouverture complète des baies de ventilation ne peut dépasser 60 secondes.

La commande manuelle d'ouverture et de fermeture de la baie de ventilation doit se situer au niveau d'évacuation, à une hauteur au-dessus du sol comprise entre 1,4 m et 2 m et à moins de 2 m de la porte d'accès à la cage d'escaliers intérieure, ou à défaut, de la première volée d'escaliers.

Cette commande de la baie de ventilation sera clairement signalée par le pictogramme ci-contre :



La commande d'ouverture sera en sécurité positive, c'est-à-dire une installation dont les fonctions restent assurées lorsque la source d'énergie, le dispositif d'alimentation ou le dispositif de commande (électrique ou pneumatique) fait défaut. Les câbles électriques utilisés doivent être soit placés dans une gaine EI60, soit présenter PH60 (selon NBN EN 50200). Afin d'éviter toute utilisation intempestive, le panneau de commande pourra être placé dans un coffret sous vitre à briser.



20. Pour rappel, l'annexe 4/1 de l'Arrêté Royal fixant les normes de base impose en son article **4.2.2.7** : « *Seuls les objets suivants sont autorisés dans les cages d'escaliers* :
- *moyens de détection* ;
  - *moyens d'extinction, à l'exception des robinets d'incendie armés* ;
  - *appareils de signalisation* ;
  - *appareils d'éclairage* ;
  - *appareils de chauffage* ;
  - *dispositifs de ventilation* ;
  - *dispositifs de désenfumage*
  - *dispositifs de pulsion.*
- Les conduites d'électricité, les conduits de ventilation et les conduits de désenfumage sont autorisés seulement s'ils ne servent qu'au fonctionnement des objets précités installés dans la cage d'escalier.*
- Les conduites d'eau sont autorisées dans les cages d'escaliers.*
- Toute autre conduite est interdite dans les cages d'escaliers ».*

### Escaliers

21. Pour rappel, l'annexe 4/1 de l'Arrêté Royal fixant les normes de base impose en son article **4.2.3.1** : « *les escaliers présentent les caractéristiques suivantes* :
- 1) *de même que les paliers, ils présentent R 60 ou sont conçus de la même manière qu'une dalle de béton R 60* ;
  - 2) *ils sont pourvus de contre-marches pleines* ;
  - 3) *ils sont pourvus de chaque côté d'une main courante longeant également les paliers ; 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* ;
  - 4) *le giron de leurs marches est en tout point égal à 20 cm au moins* ;
  - 5) *la hauteur de leurs marches ne peut pas dépasser 18 cm* ;
  - 6) *leur pente ne peut pas dépasser 75 % (angle de pente maximal de 37°)* ;
  - 7) *ils sont du type droit* ».
22. L'annexe 4/1 de l'Arrêté Royal fixant les normes de base impose en son article **4.2.3.2** : « *la largeur utile requise des volées d'escaliers, des sas et des paliers est de 0,8 m au moins et la largeur utile requise est au moins égale à la largeur utile requise br selon l'annexe 1 – terminologie. Lors de l'ouverture des portes, la largeur utile des paliers ne peut être réduite à une valeur inférieure à  $b_r$*  ».

Nous avons relevé une largeur utile effective de 120 cm pour les volées et paliers des 4 cages d'escaliers desservant les étages supérieurs (excepté la dernière volée de la cage d'escaliers n°2) soit une capacité d'évacuation, par cage d'escalier, de 96 personnes.

### Chemins d'évacuation

23. L'annexe 4/1 de l'Arrêté Royal fixant les normes de base impose en son article **4.4.1.1** : « *la largeur utile des chemins d'évacuation, des coursives, de leurs portes d'accès, de sortie ou de passage est supérieure ou égale à la largeur utile requise (cfr annexe 1 Terminologie). Elle est de 0.80 m au moins pour les chemins d'évacuation et les portes, et de 0.60 m au moins pour les coursives* ».
24. L'annexe 4/1 de l'Arrêté Royal fixant les normes de base impose en son article **4.4.1.2** : « *sur le parcours des chemins d'évacuation, les portes ne peuvent comporter de verrouillage empêchant l'évacuation* ».
- Les issues équipées de serrures seront munies de serrures du type « antipanique » (déverrouillage du pêne lançant et du pêne dormant par rotation de la béquille) ou, au moins, de cylindres (barillets) du type « à bouton ».



25. L'annexe 4/1 de l'Arrêté Royal fixant les normes de base impose en son article **4.4.3** :  
« Dans un compartiment, la communication entre et vers les escaliers est assurée par des chemins d'évacuation ou des coursives qui ne peuvent traverser les cages d'escaliers ni leurs sas.

La distance à parcourir entre les accès aux cages d'escaliers est supérieure à 10 m et inférieure à 60m.

Les parois verticales intérieures des chemins d'évacuation et les portes y donnant accès présentent  $EI_1$  30 pour les portes et EI 30 pour les parois.

Cette exigence ne s'applique pas aux compartiments à occupation exclusivement diurne dont la superficie est inférieure à 2500 m<sup>2</sup> à condition :

- que ces compartiments soient équipés d'une installation d'extinction automatique de type sprinklage ;
- que le bâtiment soit équipé d'une installation de détection automatique des incendies de type surveillance généralisée qui signale automatiquement un début d'incendie et en indique le lieu et dont les détecteurs sont appropriés aux risques présents ;
- et que les produits utilisés pour les revêtements de parois verticales, plafonds et sols de ces compartiments satisfassent aux exigences en matière de réaction au feu dans les chemins d'évacuation ».

Etant donné que les étages supérieurs ne comportent pas de chemins d'évacuation résistant au feu et qu'ils présentent une superficie inférieure à 2.500 m<sup>2</sup>, ces compartiments doivent être équipés d'une installation d'extinction automatique de type sprinklage et l'ensemble du bâtiment devra être protégé par une installation de détection automatique d'incendie du type surveillance totale. Tel semble être le cas de la détection.

26. L'article **13** de l'AR du 28/03/2014 relatif à la prévention incendie sur les lieux de travail stipule en son §1 : « Les portes de secours doivent s'ouvrir dans le sens de l'évacuation ; elles ne peuvent pas être coulissantes ou à tambour ».

Au rez-de-chaussée, les issues constituées de portes coulissantes automatiques devront être du type « débrayable en mode battant ».

Une solution alternative consiste à prévoir des portes battantes à côté des portes coulissantes.

### Sas

27. Pour rappel, l'annexe 7 de l'Arrêté Royal fixant les normes de base impose en son article **2.2**: « Seuls les objets suivants sont autorisés dans les sas :

- moyens de détection ;
- moyens d'extinction ;
- appareils de signalisation ;
- appareils d'éclairage ;
- appareils de chauffage ;
- dispositifs de ventilation ;
- dispositifs de désenfumage.

Les conduites d'électricité, les conduits de ventilation et les conduits de désenfumage sont autorisés seulement :

- s'ils ne servent qu'au fonctionnement des objets précités installés dans le sas,
- ou si le sas ne dessert que des locaux sans occupation humaine (par exemple : locaux techniques, locaux pour transformateurs, débarras, archives, locaux d'entreposage des ordures, locaux pour compteurs, chaufferies, ...) ou des parkings.

Les conduites d'eau sont autorisées dans les sas.

Toute autre conduite est interdite dans les sas ».



## Signalisation

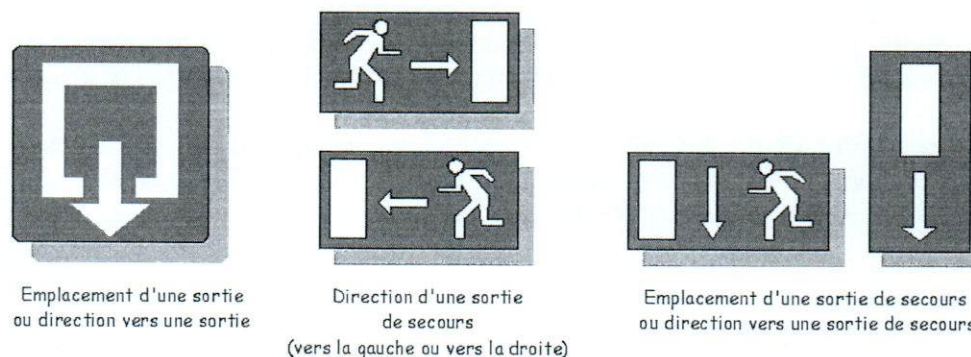
28. Pour rappel, l'annexe 4/1 de l'Arrêté Royal fixant les normes de base impose en son article 4.5 : « le numéro d'ordre de chaque niveau est apposé de façon apparente sur les paliers et dans les dégagements des cages d'escaliers et des ascenseurs ».

Numéro des niveaux à prévoir à chaque niveau, sur les paliers des escaliers (côté escalier) et sur les paliers des ascenseurs (numéros visibles de la cabine) ainsi que dans les cabines des ascenseurs + l'inscription « sortie » à côté du bouton correspondant.

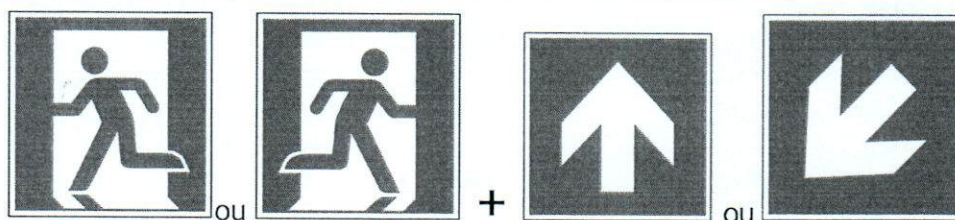
29. L'annexe 4/1 de l'Arrêté Royal fixant les normes de base impose en son article 4.5 : « l'indication des sorties et sorties de secours doit répondre aux exigences concernant la signalisation de sécurité et de santé au travail ».

Et, le R.G.P.T. impose en son article 52.5.11 : « L'emplacement de chaque sortie et de chaque sortie de secours ainsi que la direction des voies, dégagements et escaliers conduisant à ces sorties, sont signalés à l'aide de panneaux de sauvetage qui satisfont aux dispositions concernant la signalisation de sécurité et de santé au travail ».

Il y a lieu d'équiper l'ensemble du bâtiment de pictogrammes d'évacuation conformes aux signaux prévus dans le Code du Bien-Etre au travail, Livre III, Titre 6 – Signalisation de sécurité et de santé (pictogramme blanc sur fond vert).



Les nouveaux pictogrammes repris dans la norme EN ISO7010 : 2012 peuvent être utilisés en combinaison avec une flèche indiquant la direction à suivre pour atteindre l'issue (les flèches étant placées dans une des 4 directions possibles) :



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 (en général, entre 1m80 et 2m50).

Afin d'accentuer leur visibilité, nous recommandons que les pictogrammes se présentent sous la forme de panneaux d'angle ou en drapeau.

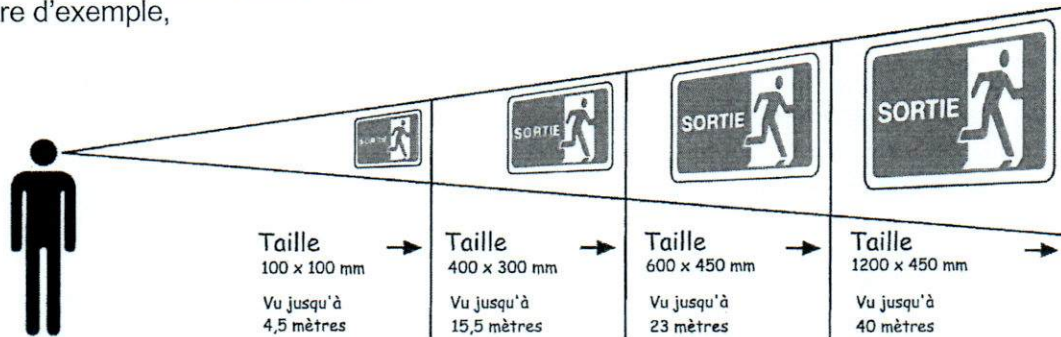




Compte tenu de la superficie de certains locaux (notamment les restaurants, bar, réception, etc.), des pictogrammes de grandes dimensions seront placés. A cet effet, la formule suivante doit être observée :

$$A \geq L^2/2000$$

Avec A : surface du panneau en m<sup>2</sup>  
 L : distance en mètre à laquelle il faut encore pouvoir percevoir le panneau (la formule peut être appliquée jusqu'à une distance d'environ 50 mètres)  
 A titre d'exemple,



Pour les locaux de taille importante (à partir de 20 mètres de long, la formule devra être appliquée en tenant compte d'une valeur « L » égale à 20 mètres minimum (la multiplication de pictogrammes de petite taille tous le 4 à 5 mètres n'est pas suffisante et doit être complétée par des plus grands pictogrammes).

### Locaux et espaces techniques

30. L'annexe 4/1 de l'Arrêté Royal fixant les normes de base impose en son article 5.1.1 : « Un local technique ou un ensemble de locaux techniques constitue un compartiment ... Les prescriptions relatives aux compartiments sont applicables aux locaux techniques avec, toutefois les modifications suivantes :

A) Accès à deux sorties qui débouchent :

- soit vers un sas débouchant dans un compartiment voisin suivant 4.2.2.3;
- soit vers un sas débouchant dans une cage d'escaliers suivant 4.2.2.3;
- soit à l'air libre permettant d'atteindre un niveau d'évacuation;

B) ...

Toutefois, si la superficie du compartiment technique ne dépasse pas 1000 m<sup>2</sup>, une seule sortie vers une cage d'escaliers, ou vers l'extérieur ou vers un autre compartiment suffit. Dans ce cas la distance à parcourir pour atteindre cette sortie ne peut pas être supérieure à 60 m ».

Chaque local technique sera délimité par des parois intérieures EI 120.

Au sous-sol, l'accès des locaux techniques doit se faire par l'intermédiaire soit d'un sas à parois EI 120 et portes EI<sub>1</sub> 30 sollicitées à la fermeture soit d'une seule porte EI1 60 à fermeture automatique. **Tel n'est pas le cas** des portes.

### Évacuation des ordures

31. Pour rappel, l'annexe 4/1 de l'Arrêté Royal fixant les normes de base impose en son article 5.1.4.2 : « les parois du local d'entreposage des ordures présentent EI 120. L'accès de ce local vers l'intérieur est assuré :

a) soit par un sas qui présente les caractéristiques suivantes :

- avoir des portes EI<sub>1</sub> 30 à fermeture automatique
- avoir des parois EI 120
- avoir une superficie minimale de 2 m<sup>2</sup>



- b) soit par une porte EI<sub>1</sub> 30 à fermeture automatique, à condition que le local d'entreposage des ordures soit équipé d'une installation d'extinction automatique. Cette installation d'extinction automatique est présumée conforme si elle répond aux prescriptions du point 5.1.4.3. ».

Etant donné que l'accès au local poubelles ne se fait pas par un sas, il devra être équipé d'une installation d'extinction automatique d'incendie.

### Gaines verticales et horizontales

32. Pour rappel, l'annexe 4/1 de l'Arrêté Royal fixant les normes de base impose en son article **5.1.5.1** : « 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 120 et les trappes et les portillons d'accès à ces gaines présentent EI<sub>1</sub> 60; Elles sont largement aérées à leur partie supérieure. La section d'aération libre de la gaine est au moins égale à 10 % de la section totale horizontale de la gaine avec un minimum de 4 dm<sup>2</sup>. Ces gaines peuvent être placées dans les cages d'escaliers et leurs sas d'accès, mais elles ne peuvent s'y ouvrir.
  - 2) un élément de construction qui présente au moins la résistance au feu requise pour la paroi horizontale est placé au niveau de la traversée;
  - 3) les parois des gaines verticales présentent EI 60 et les trappes et portillons d'accès à ces gaines EI<sub>1</sub> 30; les gaines verticales sont compartimentées à chaque compartiment par des écrans horizontaux présentant les caractéristiques suivantes :
    - être en matériaux de classe A1;
    - occuper tout espace libre entre les canalisations;
    - présenter EI 60.
- Dans les cas 2 et 3, les gaines ne doivent pas être aérées ».

Les gaines verticales démarrant au plafond du niveau -1 doivent être séparées du rez-de-chaussée par des manchons et resserrages conformes à l'annexe 7.

### Parkings

#### Éléments structuraux des parkings :

33. L'annexe 4/1 de l'Arrêté Royal fixant les normes de base impose en son article **5.2.1** : « par dérogation au point 3.2, les éléments structuraux du parking présentent R 240 et les planchers des niveaux de parking et des rampes présentent R 120 ».
- Tous les éléments structuraux du parking (colonnes, poutres, planchers, parois portantes, etc.) doivent présenter R 240.

#### Compartimentage des parkings :

34. L'annexe 7 de l'Arrêté Royal fixant les normes de base impose en son article **3.5.1** : « Les parois intérieures des locaux inclus présentent la même résistance au feu que les parois du compartiment parking et :
- soit leurs accès se fait par un sas avec des parois présentant la même résistance au feu que les parois du compartiment parking et des portes EI<sub>1</sub> 30 à fermeture automatique ou automatique en cas d'incendie ;
  - soit l'accès à chaque local se fait par une porte EI<sub>1</sub> 60 à fermeture automatique ou automatique en cas d'incendie »

Tel n'est pas le cas pour les caves donnant directement dans le parking.



35. L'annexe 7 de l'Arrêté Royal fixant les normes de base impose en son article 3.3.1. : « Dans les parkings d'une superficie totale supérieure à 250 m<sup>2</sup>, l'un de ces types de protection doit être mis en oeuvre à chaque niveau de parking, tel qu'indiqué au tableau ci-dessous. Pour les parkings sans ascenseur voiture, cette limite est relevée à 625 m<sup>2</sup> à condition qu'aucun point du parking ne se trouve à une distance supérieure à 45 m de l'entrée du parking destinée à l'intervention du service d'incendie.

Tous les niveaux de parking sous-sol, à l'exception des niveaux ouverts, doivent être du même type de protection. Et tous les niveaux de parking hors-sol, à l'exception des niveaux ouverts, doivent être du même type de protection. Mais le type de protection des niveaux hors-sol peut être différent de celui des niveaux sous-sol.

		Superficie totale du parking S					
		S ≤ 250 m <sup>2</sup> (*)	250 m <sup>2</sup> (*) < S ≤ 60 000 m <sup>2</sup>				S > 60 000 m <sup>2</sup>
			Superficie du plus grand sous-compartment S <sub>sc</sub>				
		S <sub>sc</sub> ≤ 1 250 m <sup>2</sup>	1 250 m <sup>2</sup> < S <sub>sc</sub> ≤ 2 500 m <sup>2</sup>	2 500 m <sup>2</sup> < S <sub>sc</sub> ≤ 5 000 m <sup>2</sup>	5 000 m <sup>2</sup> < S <sub>sc</sub>		
Niveau hors-sol		EFC <sup>1,2,3</sup> OU Sprinklage <sup>1,2</sup> OU Baie de ventilation OU Ouvert	EFC <sup>1,2</sup> OU Sprinklage <sup>1</sup> OU Ouvert	EFC <sup>1</sup> OU Sprinklage <sup>1</sup> OU Ouvert	EFC <sup>1</sup> & Sprinklage <sup>1</sup> OU Ouvert	EFC <sup>1</sup> & Sprinklage <sup>1</sup> OU Ouvert	
Niveau sous-sol	0 m < p ≤ 7 m	EFC <sup>1,2,3</sup> OU Sprinklage <sup>1,2</sup> OU Baie de ventilation OU Ouvert	EFC <sup>1,2</sup> OU Sprinklage <sup>1</sup> OU Ouvert	EFC <sup>1</sup> OU Sprinklage <sup>1</sup> OU Ouvert	EFC <sup>1</sup> & Sprinklage <sup>1</sup> OU Ouvert	EFC <sup>1</sup> & Sprinklage <sup>1</sup> OU Ouvert	
	7 m < p ≤ 14 m	EFC <sup>1,2</sup> OU Sprinklage <sup>1</sup>	EFC <sup>1</sup> OU Sprinklage <sup>1</sup>				
	14 m < p ≤ 21 m	EFC <sup>1</sup> OU Sprinklage <sup>1</sup>	EFC <sup>1</sup> & Sprinklage <sup>1</sup>	EFC <sup>1</sup> & Sprinklage <sup>1</sup>	EFC <sup>1</sup> & Sprinklage <sup>1</sup>	EFC <sup>1</sup> & Sprinklage <sup>1</sup>	
	> 21 m	EFC <sup>1</sup> & Sprinklage <sup>1</sup>	EFC <sup>1</sup> & Sprinklage <sup>1</sup>				

Nous avons pris note que le parking sera équipé d'une installation d'extinction automatique d'incendie.

Celle-ci devra couvrir les zones de stationnement des véhicules, les allées de circulation, les rampes et les locaux inclus sauf ceux qui sont séparés par des parois et des portes résistantes au feu du reste du compartiment parking.

Cette installation sera conçue et réalisée soit suivant la norme NBN EN 12845, soit suivant la norme NFPA 13



36. L'annexe 7 de l'Arrêté Royal fixant les normes de base impose en son article **3.3.2.** : « *Les niveaux de parking sont équipés d'une installation de détection automatique des incendies et d'alarme qui surveille l'ensemble du parking (y compris les locaux inclus).*

Le parking et les locaux inclus doit être protégé par une installation de détection automatique d'incendie, conçue et réalisée selon la norme NBN S21-100-1.

Nous recommandons que l'installateur, l'installation (le système) et les composants de celle-ci soient certifiés BOSEC.

37. L'annexe 7 de l'Arrêté Royal fixant les normes de base impose en son article **3.7.1.** : « *Chaque niveau de parking dispose au moins de deux sorties. Les sorties sont situées dans des zones opposées du niveau de parking et doivent rester accessibles en cas d'activation des éventuels écrans de cantonnement de l'installation EFC et des éventuels dispositifs d'obturation du sous-compartimentage. Les portes à franchir pour accéder aux sorties ne peuvent comporter aucun verrouillage empêchant leur ouverture dans le sens de l'évacuation* ».

38. L'annexe 7 de l'Arrêté Royal fixant les normes de base impose en son article **3.3.8.** : « *La surveillance du fonctionnement et la commande des différentes installations de protection active s'exercent depuis un poste de contrôle et de commande central.*

*Le poste central de contrôle et de commande comprend un tableau synoptique qui permet de localiser l'incendie, de constater les différents moyens de protections prévus et de contrôler leur activation.*

*L'emplacement du poste de contrôle et de commande central est décidé en concertation avec le service d'incendie territorialement compétent.*

*Le poste central de contrôle et de commande est indiqué par une signalisation bien visible et reconnaissable par le service d'incendie, et équipé d'un éclairage de sécurité* ».

39. L'annexe 7 de l'Arrêté Royal fixant les normes de base impose en son article **3.8.2.** : « *A chaque entrée du parking destinée à l'intervention du service d'incendie, une signalisation bien visible et reconnaissable par le service d'incendie indique si le parking dispose d'un poste central de contrôle et de commande et sa localisation dans le bâtiment* ».

40. L'annexe 7 de l'Arrêté Royal fixant les normes de base impose en son article **3.8.3.** : « *Un jeu de plan du parking (implantation, plans, coupes, ...) est mis à disposition du service d'incendie dans le poste central de contrôle et de commande, ou s'il ne dispose pas d'un tel poste, à chaque entrée du parking destinée à l'intervention du service d'incendie.*

*Les moyens de protection, moyens d'extinction et voies d'intervention sont indiqués sur ces plans* ».

#### **Ascenseur destiné aux services d'incendie**

41. L'annexe 4/1 de l'Arrêté Royal fixant les normes de base impose en son article **6.4.1** : « *Chaque compartiment et niveau desservi par ascenseur, excepté éventuellement le compartiment technique du niveau supérieur, est desservi par au moins :*

a) *1 ascenseur destiné aux services d'incendie pour les bâtiments d'une hauteur comprise entre 25 et 100 m ;*

b) *2 ascenseurs destinés aux services d'incendie pour les bâtiments d'une hauteur supérieure à 100 m.*

*Ces ascenseurs destinés aux services d'incendie, doivent répondre aux prescriptions suivantes en plus des prescriptions reprises au point 6.1* ».



42. L'annexe 4/1 de l'Arrêté Royal fixant les normes de base impose en son article **6.4.2.1** : « *Les ascenseurs destinés aux services d'incendie et le fonctionnement de ceux-ci en cas d'incendie sont conformes aux prescriptions de la norme NBN EN 81-72* ».

La conformité de l'ascenseur prioritaire aux prescriptions de la norme NBN EN 81-72 sera contrôlée par un organisme de contrôle accrédité.

43. L'annexe 4/1 de l'Arrêté Royal fixant les normes de base impose en son article **6.4.2.2** : « *A tous les niveaux, les paliers de l'ascenseur doivent former un sas conforme au point 6.1.2.1 dont la superficie est égale ou supérieure à la superficie de la cabine de l'ascenseur* ».

**Tel n'est pas le cas** ; les paliers de l'ascenseur prioritaire ne présentent pas une superficie supérieure ou égale à la superficie de la cabine.

44. L'annexe 4/1 de l'Arrêté Royal fixant les normes de base impose en son article **6.4.2.5** : « *Les portes palières sont à ouverture et fermeture automatique et offrent une largeur utile de 80cm* ».

45. L'annexe 4/1 de l'Arrêté Royal fixant les normes de base impose en son article **6.4.2.6** : « *Au palier du niveau d'accès des services d'incendie, un interrupteur à clé "pompier" est prévu pour permettre au service d'incendie de prendre le contrôle de l'ascenseur* ».

#### Installations électriques

46. L'annexe 4/1 de l'Arrêté Royal fixant les normes de base impose en son article **6.5.1** : « *sans préjudice des textes légaux et réglementaires en la matière, le Règlement général sur les installations électriques (RGIE) est d'application aux installations électriques de basse tension, de force motrice, d'éclairage et de signalisation* ».

Les installations électriques doivent être contrôlées par un organisme agréé par le SPF Economie avant leur mise en fonction ; le rapport de contrôle doit indiquer de manière très explicite l'installation ou partie de l'installation qui a fait l'objet du contrôle ; une copie du rapport sera transmise au Service Incendie.

47. Pour rappel, l'annexe 4/1 de l'Arrêté Royal fixant les normes de base impose en son article **6.5.2** : « *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 diam. ext. est  $\leq 20$  mm et dont les conducteurs ont une section  $\leq 2,5$  mm<sup>2</sup>;*
- *Rf 1 h selon addendum 3 de la NBN 713-020 pour les canalisations dont le diamètre extérieur est  $> 20$  mm ou dont les conducteurs ont une section  $> 2,5$  mm<sup>2</sup>;*

b) *soit Rf 1 heure selon l'addendum 3 de la norme 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 ;*
- c) *les installations d'évacuation des fumées ;*
- d) *les pompes à eau pour l'extinction du feu et, éventuellement, les pompes d'épuisement;*



e) *les ascenseurs destinés à l'évacuation de personnes à mobilité réduite visés au point 6.4. ».*

48. L'annexe 4/1 de l'Arrêté Royal fixant les normes de base impose en son article **6.5.3** : « *Les circuits dont il est question au 6.5.2 doivent pouvoir être alimentés par une ou plusieurs sources de courant dont la puissance est suffisante pour alimenter simultanément toutes les installations raccordées à ces circuits. Dès que l'alimentation normale en énergie électrique fait défaut, les sources autonomes assurent automatiquement et dans un délai d'une minute, le fonctionnement des installations susdites pendant une heure.*

49. L'annexe 4/1 de l'Arrêté Royal fixant les normes de base impose en son article **6.5.4** : « *l'éclairage de sécurité satisfait aux prescriptions des normes NBN EN 1838 (Prescriptions photométriques et colorimétriques); EN 50172 (Règles d'installation et instruction pour le contrôle et l'entretien) et NBN EN 60598-2-22 (appareillages autonomes). Cet éclairage de sécurité peut être alimenté par la source de courant normale mais en cas de défaillance de celle-ci, l'alimentation est fournie par une ou plusieurs source(s) autonome(s). 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 ».*

Il y a lieu d'équiper l'ensemble du bâtiment d'une installation d'éclairage de sécurité pour permettre l'évacuation sans danger du bâtiment (niveau d'éclairement minimal de 1 lux. et 5 lux aux endroits dangereux). Il 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. Une copie de l'attestation doit être tenue à disposition du service incendie.

#### Protection contre la foudre

50. Pour rappel, l'annexe 4/1 de l'Arrêté Royal fixant les normes de base impose en son article **6.5.5** : « *Les bâtiments sont munis d'un dispositif de protection contre la foudre choisi sur la base d'une évaluation du risque ».*

#### Installations photovoltaïques

51. 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 reprises dans l'annexe « **Ppv** » à télécharger sur le site internet de la zone de secours du brabant wallon/Prévention incendie ou en suivant le lien suivant : <https://brabant-wallon.secourspompiers.be/taches/prevention-incendie-2037>.

#### Installations aérauliques

52. La conformité des installations aérauliques aux prescriptions imposées par les articles 6.7.1 à 6.7.6 de l'annexe 4/1 l'A.R. du 7 juillet 1994 devra être vérifiée par un organisme indépendant.

#### Annonce

53. Le R.G.P.T. impose en son article **52.1.1**: « *l'employeur prend les mesures nécessaires indiquées par les circonstances pour, en cas d'incendie, avvertir immédiatement le service communal d'incendie ».*

De plus, l'annexe 4/1 de l'Arrêté Royal fixant les normes de base impose :



- en son article **6.8.** : « *les dispositifs d'annonce sont déterminés sur avis du service d'incendie compétent* ».
- en son article **6.8.1** : « *les dispositifs d'annonce sont obligatoires dans les bâtiments* ».
- en son article **6.8.3.1** : « *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 à chaque niveau et au moins un dans chaque compartiment* ».
- en son article **6.8.3.2** : « *Les liaisons nécessaires sont assurées à tout moment et sans délai par des lignes téléphoniques ou électriques ou par tout autre système présentant les mêmes garanties de fonctionnement et les mêmes facilités d'emploi* ».
- en son article **6.8.3.3** : « *Chaque appareil, par lequel la liaison peut ainsi être établie et nécessitant une intervention humaine, porte un avis mentionnant sa destination et son mode d'emploi. S'il s'agit d'un appareil téléphonique, cet avis indique le numéro d'appel à former, sauf s'il y a liaison directe ou automatique* ».

Il y a lieu d'équiper chaque compartiment et chaque niveau d'au moins un appareil téléphonique fixe relié au réseau public des téléphones. La communication devra pouvoir être établie même en cas de coupure du courant. Chaque appareil portera un avis indiquant le numéro d'appel des services de secours à former.

### **Alarme – Alerte - détection**

54. L'annexe 4/1 de l'Arrêté Royal fixant les normes de base impose :
- en son article **6.8** : « *Les dispositifs d'alarme sont déterminés sur avis du Service d'Incendie compétent* ».
  - en son article **6.8.4** : « *les signaux ou message d'alerte et d'alarme sont perceptibles par toutes les personnes intéressées et ne peuvent être confondus entre eux et avec d'autres signaux. Leurs circuits électriques sont distincts* ».
  - en son article **6.8.2.1** : « *le nombre d'appareils est déterminé par les dimensions, la situation et le risque existant dans les locaux. Les appareils sont répartis judicieusement et en nombre suffisant pour desservir tout point du lieu considéré* » ;
  - en son article **6.8.2.2** : « *les appareils qui nécessitent une intervention humaine sont placés en des endroits visibles ou convenablement repérés et facilement accessibles en toutes circonstances. 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 ou renversés. A l'extérieur, ils sont, au besoin, mis à l'abri des intempéries* ».

Il y a lieu d'équiper l'ensemble du bâtiment d'une installation d'alarme incendie constituée de bouton poussoir sous vitre à briser ou à pousser actionnant une sirène audible de manière significative en tout point du bâtiment.

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.

Le système doit être indépendant d'un système anti-intrusion. De plus, le système d'alarme devra fonctionner même en cas de coupure de l'alimentation électrique.

55. Conformément aux points 2/25 et 2/36 du présent document, l'ensemble du bâtiment sera protégé par **une installation généralisée de détection automatique d'incendie, conforme à la norme NBN S21-100 partie 1 et 2**. Nous recommandons que l'installateur, l'installation (le système) et les composants de celle-ci soient certifiés BOSEC.

Si l'installation est équipée d'un télé-transmetteur, les signaux ou messages d'alarme émanant de ce télé-transmetteur ne pourront pas être directement transmis aux services de secours ou aux numéros d'urgence (centrale 100, service incendie – voir article 11 de la Loi du 4 juin 2007).



Au besoin, une temporisation pourra être prévue selon le principe suivant :

- si après un délai de 60 secondes, l'alerte n'a pas été acquittée (coupure du buzzer uniquement), le télétransmetteur et l'alarme incendie démarreront automatiquement.
- dans le cas contraire, si l'alerte a été acquittée par une personne "responsable" ou "désignée", le télétransmetteur et l'alarme incendie ne démarreront que si une nouvelle alerte se produit par un autre détecteur ou par un bouton poussoir.

Après chaque signalisation d'alarme, une personne désignée préalablement par le gestionnaire du bâtiment devra être présente sur les lieux au moment où les services de secours arrivent de manière à faire entrer les pompiers à l'intérieur du bien (pour autant que cela soit encore possible) et pour effectuer toute procédure utile sur l'installation de détection (reset, coupure, etc.).

La conformité de l'installation de détection automatique d'incendie aux prescriptions de la norme NBN S21-100-1 et 2 sera contrôlée par un organisme d'inspection de type A accrédité ISO/IEC 17020 (EN45004) par BELAC ou équivalent et ayant dans son domaine d'accréditation ce type d'inspection. Le rapport de contrôle indiquera de manière très explicite la conformité ou la non-conformité de l'installation à la norme NBN S21-100. Une copie du rapport sera transmise au Service Incendie.

Conformément à la NBN S21-100, cette installation de détection devra faire l'objet d'un entretien annuel par une entreprise certifiée BOSEC et d'un contrôle tous les 3 ans par un organisme indépendant équipé à cet effet (ANPI ou SGS).

Pour rappel, conformément à la NBN S21-100, les plans du bâtiment reprenant la position et l'identification des différentes boucles (ou détecteurs) de l'installation seront affichés à proximité du central de détection incendie, afin de permettre une interprétation rapide et sans équivoque des différents signaux indiqués par le central.

### Moyens d'extinction

56. L'annexe 4/1 de l'Arrêté Royal fixant les normes de base impose :

- en son article **6.8.** : « *les moyens d'extinction sont déterminés sur avis du service d'incendie compétent* » ;
- en son article **6.8.1** : « *les dispositifs d'extinction sont obligatoires* » ;
- en son article **6.8.2.1** : « *le nombre d'appareils est déterminé par les dimensions, la situation et le risque existant dans les locaux. Les appareils sont répartis judicieusement et en nombre suffisant pour desservir tout point du lieu considéré* » ;
- en son article **6.8.2.2** : « *les appareils qui nécessitent une intervention humaine sont placés en des endroits visibles ou convenablement repérés et facilement accessibles en toutes circonstances. 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 ou renversés. A l'extérieur, ils sont, au besoin, mis à l'abri des intempéries* ».
- en son article **6.8.5.1** : « *Les extincteurs et les robinets d'incendie armés sont dits de première intervention, c'est-à-dire qu'ils sont destinés à être manœuvrés par les occupants* ».

### Extincteurs :

Dans les étages hors sol, il y a lieu d'installer au minimum un extincteur de 6 kg de poudre ABC ou de 6 litres à eau pulvérisée avec additif par 150m<sup>2</sup> de surface totale et par niveau.

Il devra obligatoirement être porteur de la marque CE ; en outre nous recommandons vivement qu'il soit porteur du label **BENOR** qui est un gage de qualité et de performance non garanti dans le seul marquage CE

Nous recommandons vivement les extincteurs du type à eau pulvérisée qui présentent beaucoup plus d'avantages par rapport aux autres types d'extincteurs (efficacité, temps d'utilisation, visibilité, etc.).



Au sous-sol, des extincteurs de 6 kg de poudre ABC devront être placés à raison d'un extincteur par dix emplacements de voiture.

Nous recommandons le regroupement d'au moins un extincteur avec chaque robinet d'incendie armé (dévidoir mural à alimentation axiale).

#### R.I.A. :

Il y a lieu d'équiper le bâtiment d'un réseau de robinets d'incendie armés conformes à la norme EN 671-1.

Leur nombre, type et emplacement doivent être déterminés de façon à ce que tous les points des compartiments puissent être atteints par le jet de la lance.



Les modèles de 20 mètres sont à préférer aux modèles de 30 mètres notamment pour leur maniabilité et facilité d'utilisation nettement supérieure.

Les canalisations d'alimentation du réseau d'extinction doivent être peintes en rouge (RAL 3000).

Les éventuelles vannes intermédiaires prévues entre la canalisation publique et la vanne de chaque robinet d'incendie doivent être scellées en position ouverte.

L'enlèvement et la prise en main de la lance doit obligatoirement être subordonné à l'ouverture complète du robinet d'arrêt contrôlant l'arrivée de l'eau au robinet d'incendie.

Le RIA doit également être équipé d'un **anneau de guidage** qui permettra de diriger le tuyau dans n'importe quelle direction.

#### Demi-raccord DSP :

Chaque robinet d'incendie armé doit être jumelé avec un hydrant mural (demi-raccord DSP conforme à l'A.R. du 30/01/1975). Dans ce cas, la section de la colonne d'alimentation doit être calculée afin de respecter **une pression d'au moins 2,5 bars et un débit d'au moins 500 l/min.**

Le branchement par lequel la canalisation sera raccordée à la distribution publique peut être :

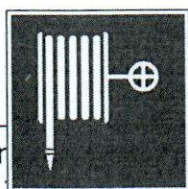
- a) soit à passage direct sans compteur,
- b) soit à passage direct, avec un compteur classique si la pression et le débit restent conforme à la norme EN 671-1 et à l'article 6.8.5.3.2 de l'Arrêté Royal ;
- c) soit pourvu d'un compteur à hélice du type " Woltmann " ou similaire dont les caractéristiques de conception et de construction y réduisent la perte de charge à une faible valeur lors d'un débit important.

57. L'annexe 4/1 de l'Arrêté Royal fixant les normes de base impose :

- en son article **6.8.2.2** : « *les appareils qui nécessitent une intervention humaine seront convenablement repérés* »
- et en son article **6.8.2.3** : « *La signalisation est conforme à la réglementation en vigueur* »

Et, le R.G.P.T. impose en son article **52.9.2** : « *le matériel de lutte contre l'incendie doit être en bon état d'entretien, protégé contre le gel, aisément accessible, judicieusement réparti et signalé de manière efficace et conforme aux dispositions concernant la signalisation de sécurité et de santé au travail. Il doit pouvoir être mis en service immédiatement* ».

Il y a lieu de placer des pictogrammes conformes aux signaux prévus à l'arrêté Royal du 17 juin 1997 (pictogramme blanc sur fond rouge) pour signaler tous les moyens de lutte contre l'incendie, y compris les boîtiers d'alarme incendie.





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.

Afin d'accentuer leur visibilité, nous recommandons que les pictogrammes se présentent sous la forme de panneaux d'angle ou en drapeau.



Dans certains cas, des flèches directionnelles doivent être placées, toutefois celle-ci ne peuvent être utilisées qu'en combinaison avec d'autres pictogrammes.



### Borne incendie

58. L'annexe 4/1 de l'Arrêté Royal fixant les normes de base impose en son article **6.8.5.4.2** : « *Le nombre et la localisation des bouches ou des bornes d'incendie sont tels que pour chaque entrée du bâtiment la somme des distances à parcourir de l'entrée jusqu'aux deux bouches ou bornes les plus proches est inférieure à 100 m* ».

Le réseau de bornes doit assurer un débit minimal de 60 m<sup>3</sup> par heure pendant au moins deux heures.

Le diamètre intérieur minimal de la conduite de distribution publique alimentant ces bornes doit être d'au moins 80mm.

Les bornes doivent être clairement signalées par un panneau conforme aux prescriptions de l'article 4.2 de la Circulaire Ministérielle du 14/10/1975 et tout stationnement sera interdit devant celles-ci.

En outre, il y a lieu de prévoir la possibilité d'utiliser la réserve d'eau du réseau de sprinklage.

Ces prises d'eau seront clairement signalées par un panneau conforme aux prescriptions de l'article 4.2 de la Circulaire Ministérielle du 14/10/1975.

### Couverture radio Astrid

59. L'AR du 15/12/2013 portant la fixation des critères déterminant les constructions et les infrastructures dans lesquelles la couverture radioélectrique ASTRID doit être prévue, prévoit qu'un avis de la Commission de sécurité ASTRID doit être demandé dans certains cas. Le présent dossier ne rentre pas dans les 3 cas prévus à l'AR. Cependant, nous estimons que le risque nécessite malgré tout une couverture radio indoor. Nous imposons donc que la commission de sécurité soit consultée. Cette commission rendra un avis quant à la nécessité d'une couverture radio indoor.

Vous trouverez en annexe une copie du formulaire à envoyer au SPF Intérieur - Commission de sécurité ASTRID - à l'attention de son président Monsieur Peter POLLET, rue de Louvain, 1, 1000, Bruxelles.

En plus du formulaire, le dossier doit comprendre les informations suivantes :



- 1° la description du bâtiment, y compris les plans ;
- 2° la description des travaux de construction qui font l'objet du permis ;
- 3° la capacité d'accueil de la construction ou de l'infrastructure (en nombre de personnes) ;
- 4° les activités organisées au sein de la construction ou de l'infrastructure ;
- 5° l'évaluation des risques présents au sein de la construction ou de l'infrastructure.

### Installations aérauliques d'évacuation de fumées

60. L'annexe 4/1 de l'Arrêté Royal fixant les normes de base impose en son article **6.9.1** :  
 « *Les bâtiments doivent être équipés d'installations aérauliques d'évacuation de fumées de cages d'escaliers et le cas échéant de chemins d'évacuation horizontaux ou de halls communs* ».

La conformité de l'installation aéraulique d'évacuation des fumées des cages d'escaliers et chemins d'évacuation aux prescriptions imposées par les articles 6.9.1 et 6.9.3 à 6.9.5 de l'annexe 4/1 l'A.R. du 7 juillet 1994 devra être vérifiée par un organisme indépendant.

### Réaction au feu

Voir annexe « RAF » : Réaction au feu

### Divers

61. Un **poste de contrôle et de commande** sera prévu afin de rassembler les informations et commandes nécessaires aux services de secours.  
 Ce poste sera situé dans le hall d'accueil donnant accès à l'ascenseur prioritaire.  
 Les commandes et répétitions des installations de détection incendie et d'alarme, de désenfumage (étages), de sprinklage et de communication vers les différents lieux (interphonie,...),...
- Ce local comprendra les plans des différents niveaux du bâtiment.  
 Ce local sera secouru au niveau de l'électricité et l'éclairage.
62. Pour rappel, l'AR du 28/03/2014 impose :
- en son article **8** : « *Chaque employeur crée un **service de lutte contre l'incendie**. Ce service remplit au moins les tâches suivantes :*
    - 1° *veiller à ce que l'annonce soit faite;*
    - 2° *veiller à ce que le signal d'alerte reçu par une personne désignée soit traité de manière adéquate;*
    - 3° *réaliser les tâches nécessaires pour lutter contre tout début d'incendie dans des conditions optimales de sécurité, notamment en présence d'une personne susceptible de porter assistance;*
    - 4° *mettre les personnes en sécurité dans l'attente de l'intervention des services de secours publics;*
    - 5° *exécuter les mesures fixées préalablement par l'employeur pour permettre aux services de secours publics d'accéder à l'entreprise;*
    - 6° *diriger rapidement les membres des services de secours publics vers le lieu du sinistre;*
    - 7° *collaborer à l'analyse des risques et à l'élaboration des procédures visées à l'article 24;*
    - 8° *signaler les situations qui peuvent gêner l'évacuation ou provoquer un incendie.*
- Ce service exerce ses tâches conformément aux procédures écrites visées à l'article 24 ».*
- en son article **9** : « *L'employeur s'assure que le service de lutte contre l'incendie dispose de moyens suffisants pour accomplir ses tâches de manière complète et efficace. En fonction de la nature des activités, du nombre de personnes*



susceptibles d'être présentes dans l'entreprise ou l'institution, du risque spécifique d'incendie, des mesures de prévention à mettre en œuvre et des moyens dont disposent les services de secours publics, l'employeur détermine notamment :

- 1° le nombre de travailleurs composant le service;
- 2° les compétences requises pour la réalisation de leurs tâches en tenant compte des compétences minimales fixées à l'annexe 1<sup>re</sup>;
- 3° les formations spécifiques nécessaires à l'acquisition de ces compétences, en tenant compte des prescriptions contenues dans l'annexe 1<sup>re</sup>;
- 4° la répartition de ces travailleurs afin de couvrir l'ensemble des lieux de travail;
- 5° les modalités relatives à la mise en œuvre des tâches décrites à l'article 8, alinéa 2.

L'employeur peut, le cas échéant, faire appel, en complément, à des personnes ne faisant pas partie du personnel de l'entreprise ou de l'institution ».

Le personnel sera formé à l'utilisation des moyens d'extinction, aux mesures de prévention (fermeture des portes Rf,...), aux procédures d'évacuation et de confinement, à l'installation de détection,...

En tout temps, au moins 3 personnes ainsi formées seront présentes afin de pouvoir effectuer la levée de doute en cas d'alerte, la gestion de la centrale de détection et de ses asservissements et l'accueil des secours extérieurs.

63. L'article 14 de l'AR du 28/03/2014 relatif à la prévention incendie sur les lieux de travail stipule : « L'employeur affiche à l'entrée du bâtiment et par niveau un plan d'évacuation. Le plan d'évacuation et ses modifications sont conçus en collaboration avec le conseiller en prévention compétent et sont soumis à l'avis du Comité.

Le plan d'évacuation comprend, notamment :

- 1° la division et la destination des locaux, la localisation des limites des compartiments;
- 2° l'emplacement des locaux présentant un danger accru d'incendie;
- 3° l'emplacement des sorties, des sorties de secours, des lieux ».

Plans d'évacuation à afficher à chaque niveau. Ils seront établis sur base de la norme ISO 23601 :2009 qui précise les exigences pour tout plan d'évacuation.

64. L'AR du 28/03/2014 impose :

- en son article 26 § 1 : « Conformément à l'article 17 de l'arrêté royal du 27 mars 1998 relatif à la politique du bien-être des travailleurs lors de l'exécution de leur travail, l'employeur donne aux travailleurs l'information nécessaire relative aux mesures de prévention visées au présent arrêté ».

- en son article 26 § 2 : « L'information contient pour chaque travailleur l'information pertinente sur :

- 1° les risques d'incendie;
- 2° les mesures de prévention, notamment celles qui sont de nature à prévenir la survenance d'un incendie lors de l'exécution de leurs tâches;
- 3° les signaux d'alerte et d'alarme;
- 4° les mesures à appliquer en cas d'incendie;
- 5° l'évacuation ».

- en son article 26 § 3 : « L'information est donnée à chaque travailleur par l'employeur au plus tard le jour d'entrée en service du travailleur et est actualisée en fonction de l'évolution des risques et des mesures de prévention ».

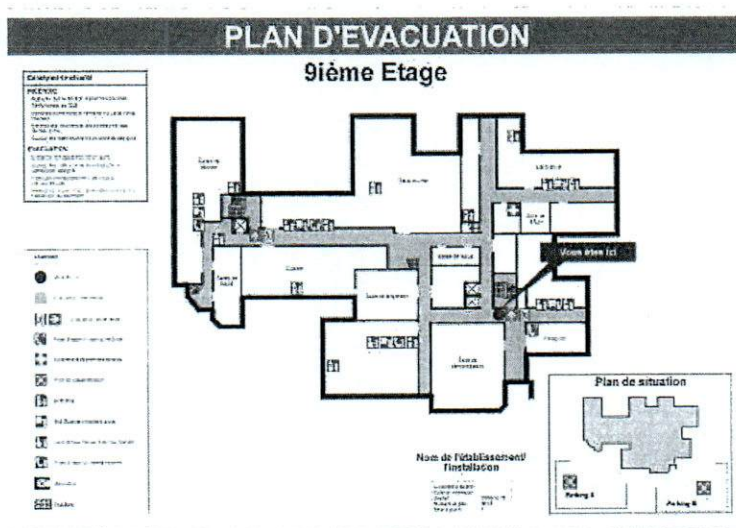
Il y a lieu d'établir un **règlement d'ordre intérieur** destiné à assurer la sécurité incendie; il sera affiché en plusieurs endroits, bien visibles et situés sur le parcours obligé des occupants (numéros des secours, procédure d'utilisation des moyens de lutte contre l'incendie, fermeture des portes Rf, localisation des issues, moyens de lutte, commande exutoire, bouche ou borne la plus proche, etc ).



65. Le Code du bien-être au travail- Chapitre III – Titre 3 impose en son article III.3-13 :  
 « L'employeur affiche à l'entrée du bâtiment et par niveau un plan d'évacuation.  
 Le plan d'évacuation et ses modifications sont conçus en collaboration avec le conseiller en prévention sécurité du travail et sont soumis à l'avis du Comité.  
 Le plan d'évacuation comprend, notamment :  
 1° la division et la destination des locaux, la localisation des limites des compartiments ;  
 2° l'emplacement des locaux présentant un danger accru d'incendie ;  
 3° l'emplacement des sorties, des sorties de secours, des lieux de rassemblement après évacuation et le tracé des voies d'évacuation »

Au minimum un plan d'évacuation sera placé à chaque niveau dans les chemins d'évacuation. Il sera établi conformément à la norme ISO 23601 :2009 qui précise les exigences pour tout plan d'évacuation.

Exemple de plan d'évacuation :





### 3. CONCLUSIONS du rapport de prévention incendie :

#### 3.1. Avis global :

La zone de secours remet un avis **FAVORABLE** à l'octroi du permis unique pour autant que les conditions reprises au point 2 soient respectées.

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. 22 de l'A.R. du 8 novembre 1967).

A défaut d'une telle visite, l'avis de la zone de secours quant à l'occupation du bâtiment devra être considéré comme étant défavorable.

La zone de secours attire l'attention des **autorités qui délivrent le permis** sur les instances à solliciter concernant notamment la couverture radio indoor à savoir la commission de sécurité ASTRID.



de CUMONT Emmanuel,  
Officier technicien en prévention  
en charge du dossier  
☎ (ligne directe) : 010/39.55.24  
✉ (E-mail) : emmanuel.decumont@incendiebw.be

Colonel Ph. FILLEUL  
Commandant de la zone de  
secours du Brabant wallon

Les différentes annexes sont téléchargeables sur <http://www.zsbw.be> → « Prévention incendie »



de Secours

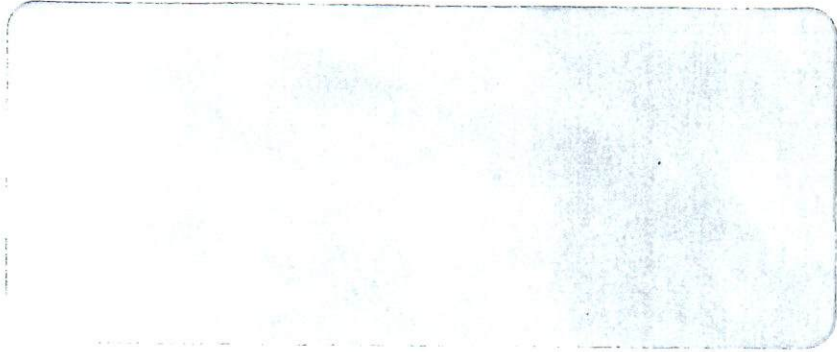


ant wallon

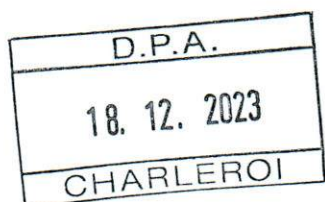
de des Collines, 52 - Bte 5  
/AVRE



D.P.A.
14. 12. 2023
CHARLEROI







A l'attention du Fonctionnaire technique  
SPW - Département des permis et  
autorisations - DPA Charleroi  
Rue de l'Ecluse, n°22  
6000 Charleroi

## Service Aménagement du Territoire

N/Réf. : ADT/CCATM/0723/HELIOSTAR

V/Réf. : n°10012660

*Votre correspondant : Nathalie Wasilewski*

Tél. : 010/23.04.56 - Fax : 010/23.04.40

E-mail : nathalie.wasilewski@wavre.be

Wavre, le 14 décembre 2023

**Concerne : Wavre - Avis CCATM – Dossier HELIOSTAR – Vinaigrerie**

**Vos références permis d'environnement n°10012660**

Monsieur le Fonctionnaire technique,

Veillez trouver en annexe l'avis de la CCATM de Wavre concernant le dossier susmentionné.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Fonctionnaire technique, en l'assurance de notre considération distinguée.

Pour la CCATM,

Nathalie Wasilewski,  
Secrétaire de CCATM



# Ville de Wavre

## Commission Consultative de l'Aménagement du Territoire et de la Mobilité

Séance du 07 décembre 2023

**PROJET – Construction d'un immeuble de bureaux, aménagement des abords et création d'une voirie d'accès – Rue Provinciale à Wavre**

Vu le Code du Développement territorial (ci-après CoDT) et plus précisément les articles D.I.4 section 3 et R.I.10 et suivants relatifs à la création et missions de la CCATM ;

Considérant la demande introduite par la société Fontana Investment SRL rue Archimède 61 à 1000 Bruxelles pour une demande de permis unique sur un bien situé rue dont les références cadastrales sont les suivantes : Wavre 3, D 147M ; 146 L ; 151 C ; 150 C2 ; 150 B2 ;

Considérant que les terrains concernés par la présente demande se situent en zone d'activité économique mixte et zone d'habitat au Plan de secteur de Wavre – Jodoigne – Perwez, approuvé par arrêté royal du 28 mars 1979 ;

Considérant que la demande concerne l'obtention d'un permis unique visant la construction d'un immeuble de bureaux de +/- 13 363m<sup>2</sup> (hors sol) ainsi que l'aménagements des abords et la création d'une voirie d'accès sur le site de l'ancienne vinaigrerie "L'Etoile", rue Provinciale à 1300 Wavre ;

Considérant que la demande comprend la démolition d'un bâtiment (en partie brûlé et abandonné) localisé sur le site ; que cette construction peut être considérée comme un chancre ;

Considérant que le reste de la parcelle est végétalisée/boisée sans entretien particulier ;

Considérant que ce projet s'accompagne de la construction d'un parking motorisé aérien de 148 places et d'un parking souterrain de 45 places ;

Considérant qu'en matière de mobilité douce, un parking vélo couvert de 56 emplacements est également prévu ;

Considérant le nombre de personnes potentiel qui occuperont le bâtiment (+/- 525) au regard du nombre de places de stationnement (193) ;

Considérant les différentes parts modales visées par le demandeur particulièrement ambitieuses, voir trop ambitieuses au regard de la réalité actuelle ;

Considérant qu'il est nécessaire d'analyser ce projet au regard des scénarii possibles : soit occupation du bâtiment par une ou deux entreprises ; soit occupation par de multiples entreprises ;

Considérant qu'au vu de la fréquentation, de la configuration et la situation environnante, du nombre de stationnement disponible, ... qu'un souci de mobilité et de congestion est à prévoir ;

Considérant également que la présence d'un passage à niveau à toute proximité (ainsi que l'augmentation des fréquences de trains) est un aspect fondamental qu'il serait pertinent de régler au plus vite ; que de nouvelles infrastructures devraient voir le jour au préalable et que dès lors le timing n'est pas adéquat ;

Considérant qu'il serait pertinent de diminuer la superficie/l'occupation du bâtiment pour en réduire l'impact ;

Considérant que le promoteur prendra (en partie) à sa charge les risques de réussite de ce projet ;

Considérant le parking cyclable est particulièrement bien localisé pour les visiteurs ou pour les vélos de société ;

Considérant cependant qu'un parking souterrain sécurisé devrait-être prévu pour les travailleurs journaliers/des entreprises ; que les installations cyclables devraient en ce sens être contiguës (douche, vestiaire, casiers, ...) et aisément accessible, en particulier au vu des parts modales souhaitées ;

Considérant que ce parking devrait également être équipé de bornes de recharge ; que le système « pinces -roues » devrait-être évité ;

Considérant qu'en matière d'accessibilité, l'accès actuel au site se réalise via une voie d'accès privée, la rue de l'Usine, voirie étroite, pentu et sous servitude pour partie ; que cette voirie sera considérée comme voie cyclo-piétonne dans le cadre du projet ;

Considérant en ce sens qu'il serait souhaitable de travailler cet accès pour en diminuer la pente ;

Considérant que le projet prévoit un accès motorisé via le chemin de la Sucrierie, puis via la création d'une nouvelle voirie vers les parkings aériens et souterrains ;

Considérant en outre que le projet, sa localisation et son affectation ; qu'il s'agit d'un projet intéressant pour le centre-ville et sa redynamisation ; que dès lors tous les moyens devraient-être mis en œuvre pour favoriser une liaison rapide et sécurisée entre ces deux espaces ;

Considérant que la création de cette liaison pourrait faire partie d'une charge d'urbanisme ;

Considérant que de même, il devrait-être réalisé de manière conditionnée, la création d'un trottoir praticable (dimensionnement, sécurisation, ...) le long de la rue de l'Ermitage vers la rue du Chemin de fer (entre ce projet et le centre de Wavre) ;

Considérant que le parking se situe en zone de protection de captage, qu'en ce sens des mesures doivent être mise en place ;

Considérant qu'aucun arbre/ arbuste n'est prévu au sein du parking ; qu'une rangée végétalisée en alignement serait profitable ;



Considérant qu'outre l'aspect paysager, ces derniers ont l'avantage de participer à la résilience climatique, lutter contre la pollution et réguler les pics de chaleur de ce côté du bâtiment (bardage métallique du bâtiment) ;

Moyennant la remarque énoncée,

Après en avoir délibéré,  
Par 8 voix pour, 2 voix contre,  
**La CCATM remet un avis FAVORABLE au projet présenté**

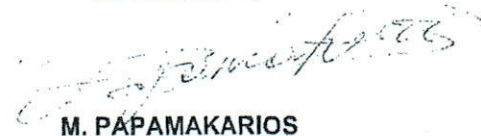
**Pour la CCATM,**

**La Secrétaire,**



N. Wasilewski

**La Présidente,**



**M. PAPAMAKARIOS**



**SPW Environnement – DPA**  
**Direction de Charleroi**  
**A l'attention de Monsieur le Fonctionnaire technique.**  
rue de l'Ecluse, 22  
6000 CHARLEROI

**Objet : Demande de permis unique - Remise d'avis.**

Ref. Env : 10012660/XSC.sgu

---

**Commune :** WAVRE

**Projet :** Construction d'un immeuble de bureaux, aménager les abords, créer une voirie privée et exploiter les installations techniques et HVAC prévoyant deux prises d'eaux souterraines destinées à la géothermie et à la consommation humaine (injection dans le réseau de distribution publique) d'une capacité totale de 250.000 m<sup>3</sup>/an

- N° de dossier 10012660
- Classe 2

**Adresse du bien :** S.A. LOUIS DOTHEY "ANCIENNE VINAIGRERIE L'ETOILE"

- RUE PROVINCIALE n° 58 à 1301 WAVRE (Bierges)
- N° Public 10071186

**Référence cadastrale :** WAVRE 3 Div. Sect. D n°151C, 150B2, 150C2...

**Demandeur :** FONTANA INVESTMENTS SPRL

**RAVeL et/ou itinéraire cyclable concerné(s) :** RAVeL Liaison Bruxelles - Wavre itinéraires cyclables EV5 et régional W2

---

Monsieur le Fonctionnaire technique,

Mes Services ont bien reçu votre courrier du 31 octobre 2023 par lequel vous nous demandiez de vous transmettre un avis concernant le projet repris en objet.

Nous remettons un avis favorable sur le projet moyennant le respect des recommandations suivantes :

L'itinéraire cyclable international EuroVelo 5 ainsi que l'itinéraire régional W2, empruntant la rue Provinciale (RN239), la circulation et la sécurité des usagers non motorisés sur ces itinéraires doivent être assurées pendant toute la durée des travaux. Aucune fermeture de ces itinéraires ne sera autorisée. La circulation continue des cyclistes dans les deux sens dans la rue Provinciale doit donc être garantie.



Au vu des plans transmis, il apparaît que la nouvelle voirie A, qui dessert l'immeuble, est une voirie à deux sens de circulation, réservée à la circulation automobile.

La voirie B, est pour partie existante (rue de l'Usine). Le premier tronçon dessert un centre d'affaires ; le deuxième tronçon est réservé aux modes actifs pour rejoindre les nouveaux bureaux.

La nouvelle voirie en façade du bâtiment (entre A et B) semble être dédiée à la mobilité active, aux livraisons ainsi qu'aux services d'urgence.

Voirie A :

- La voirie A pourrait, à terme, desservir d'autres parcelles. Dans ce cas, la voirie devrait également être accessible aux piétons et l'aménagement d'un moins un trottoir en dur, en saillie et de 1.5m min dépourvu de tout obstacle devrait être prévu.

Voirie B + accès façade :

- De B1 à B5 : le plan indique un « espace partagé » mais, on note une séparation entre le trottoir et la voirie (bande de contrebutage). Ce tronçon de voirie donnant accès à un parking et au vu de la largeur de la partie carrossable (3m), les véhicules qui se croisent rouleront sur la partie réservée aux piétons. Il serait préférable de réaliser un trottoir en saillie et d'élargir la voirie pour permettre le croisement des véhicules.
- De B5 à B6 : une bande de 3m est réservée à l'usage des cyclistes et une bande de 1,5m pour les piétons. L'aménagement suppose a priori un statut de chemin réservé « F99b » bidirectionnel. La suite de l'aménagement est mixte sans séparation visuelle. Au vu de la largeur disponible, la séparation entre piétons et cyclistes pourrait être maintenue jusqu'à la zone de retournement des pompiers. Dans ce cas, une séparation visuelle doit être marquée au sol. (Référence : Sécurithèque fiche n°260).
- De B6 à l'entrée du bâtiment, un fort dénivelé est à reprendre. Il est prévu des pentes variant de 3 à 10%. Dans la mesure du possible, il convient d'éviter des pentes excédant 8 %, sauf sur de courtes distances (Référence : Sécurithèque fiche n°439). La note explicative du 26/09/23, page 2 indique d'ailleurs la réalisation d'une voie d'accès avec une pente maximale de 5%.

Nous vous souhaitons bonne réception de la présente et vous prions d'agréer, Monsieur le Fonctionnaire technique, l'expression de notre considération distinguée.

Le Directeur f.f.,

Ir Frédéric BAELEN



Copie :

SPW Territoire – DATU. Direction du Brabant Wallon, Avenue Einstein, 12 1300 Wavre

[rgpe.wavre.dgo4@spw.wallonie.be](mailto:rgpe.wavre.dgo4@spw.wallonie.be)

[permis.environnement.charleroi@spw.wallonie.be](mailto:permis.environnement.charleroi@spw.wallonie.be)

www.wallonie.be  
N° vert : 1718 (informations générales)



#### CONTACT

Département des infrastructures  
locales  
Direction des déplacements doux  
et de la sécurité des  
aménagement de voiries  
Boulevard du Nord, 8  
B - 5000 Namur

#### VOS GESTIONNAIRES

Isabelle Dullaert  
Tél. : 081 77 33 54  
[isabelle.dullaert@spw.wallonie.be](mailto:isabelle.dullaert@spw.wallonie.be)

Raoul Malaise  
Tél : 081 77 29 90  
[raoul.malaise@spw.wallonie.be](mailto:raoul.malaise@spw.wallonie.be)

#### VOTRE DEMANDE

Numéro :  
10012660/XSC.sgu  
Nos références : AvisPU -  
Wavre - Fontana -  
immeuble bureaux -  
231114 *2013/79673*





SPW - ARNE  
Département des Permis et Autorisations  
**Direction de Charleroi**  
**A l'attention de Monsieur le Fonctionnaire technique**

Rue de l'Ecluse 22  
**6000 CHARLEROI**

Objet de la demande : Construire un immeuble de bureaux, aménager les abords, créer une voirie privée et exploiter les installations techniques et HVAC prévoyant deux prises d'eau souterraine destinées à la géothermie et à la consommation humaine (injection dans le réseau de distribution publique) d'une capacité totale de 250.000 m<sup>3</sup>/an

Situation : S.A. LOUIS DOTHEY, ANCIENNE VINAIGRERIE L'ETOILE, route Provinciale 58 à 1301 BIERGES/WAVRE

Exploitant : FONTANA INVESTMENTS S.P.R.L., rue Archimède 61 à 1000 BRUXELLES

Monsieur le Fonctionnaire technique,

Pour donner suite à votre demande d'avis (10012660/XSC.sgu) portant sur la demande de permis unique ayant pour objet la construction d'un immeuble de bureaux et l'aménagement des abords de l'ancienne vinaigrerie l'ETOILE à BIERGES/WAVRE, incluant la conversion de deux prises d'eau existantes en un réseau de puits hydrothermiques (système géothermique ouvert) avec réinjection dans le réseau de distribution publique, introduite par FONTANA INVESTMENTS S.P.R.L., rue Archimède 61 à 1000 BRUXELLES, veuillez trouver ci-joint, les conditions particulières que notre Direction propose d'intégrer à l'autorisation du requérant.

La Direction des Eaux souterraines se tient à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

### 1 Avis de la Direction des Eaux souterraines

La Direction des Eaux souterraines émet un **avis favorable sous conditions** envers le projet de construction d'un immeuble de bureaux (Projet HELIOSTAR) sur le site de l'ancienne vinaigrerie L'ETOILE à BIERGES/WAVRE et de remise en exploitation **d'un seul des deux puits existants (PUITS ETOILE P2)**, comme ouvrage de prise d'eau souterraine, destiné à l'alimentation en eau d'un système géothermique ouvert, pour des débits ne pouvant dépasser **22 m<sup>3</sup>/h, 530 m<sup>3</sup>/j et 195.000 m<sup>3</sup>/an.**

L'attention du demandeur est attirée sur le fait que le PUIITS ETOILE P1 ne pourra être remis en exploitation que si le titulaire dépose une demande de permis d'environnement de classe 2 pour réaliser des pompages d'essai et vérifier son état, sa capacité et ses caractéristiques hydrauliques.

Compte tenu que le site de l'ancienne vinaigrerie de l'ETOILE se situe dans la zone de prévention éloignée forfaitaire (actuellement à l'étude) des ouvrages 40/1/2/002 (SUCRERIE P2) et 40/1/2/004 (RUE DU RESERVOIR P1) exploités par l'InBW, à des fins de distribution publique, et par mesure de précaution, **il y a lieu d'imposer au projet l'ensemble des mesures de protection prévues en zone de prévention éloignée par le Code de l'Eau en ses articles R168 et R170.**

Cet avis favorable est subordonné à la pleine réalisation des conditions décrites ci-après.



## 2 Conditions particulières relatives à la réhabilitation et au réaménagement du site

- art. 1.** L'exploitant prend les mesures nécessaires pour réaliser la parfaite étanchéité des dalles en béton, des cuves et bacs de rétention, des fossés et caniveaux, bassins et puisards recueillant les éventuels écoulements de liquides contaminants et des eaux pluviales souillées.
- art. 2.** L'exploitant prend les mesures nécessaires pour empêcher tout épanchement vers le sol, le sous-sol et les eaux souterraines de substances ou de matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux souterraines reprises dans la liste I et II en annexe XX du Code de l'Eau.
- art. 3.** Les produits présentant des risques pour la qualité de la nappe doivent être stockés dans des bidons, des réservoirs, des conteneurs placés dans des cuvettes de rétention étanches d'une capacité appropriée, soit contenus dans des récipients entreposés sur une aire étanche équipée d'un système de collecte garantissant l'absence de tout rejet vers la nappe aquifère.
- art. 4.** Aucun stock de terres polluées destinées à l'évacuation n'est constitué sur le terrain. Si exceptionnellement l'évacuation directe est impossible, un stockage temporaire est autorisé. Dans cette éventualité, les terres polluées sont stockées dans une zone aménagée dont le sol est protégé par un revêtement étanche et inaltérable. Cette aire de stockage provisoire dispose d'un système de rétention étanche permettant de collecter les éventuels écoulements de liquides contaminants et les eaux pluviales souillées avant évacuation vers une filière de traitement.
- art. 5.** Les travaux de construction sur le site sont menés dans le respect des normes applicables dans les zones de prévention éloignées. Toutes les mesures sont prises durant la phase des travaux pour éviter de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.
- art. 6.** Toute personne autorisée à pénétrer sur le site des travaux est informée par l'exploitant des règles à respecter et des précautions à prendre pour la protection des milieux.
- L'exploitant affiche à proximité de l'établissement les consignes explicitant les règles visées dans le présent chapitre, et s'assure de la mise en pratique de celles-ci. Une information sera dispensée quant à l'existence et la vulnérabilité de la nappe aquifère, la proximité de captages d'eau souterraine et des conséquences tant humaines, que financières d'une contamination directe de celle-ci.
- art. 7.** L'organisation du chantier prend en compte les risques de pollution. A cette fin, une aire de protection temporaire délimitée par un cercle de 10 m de rayon centré sur les puits, est matérialisée sur le terrain au moyen de dispositifs appropriés, visant à empêcher l'accès aux ouvrages à toute personne non autorisée, ainsi qu'aux animaux le cas échéant. Les mesures suivantes y sont prises :
- Les eaux de ruissellement provenant de cette aire de protection temporaire et les eaux de toute nature provenant de l'extérieur de celle-ci sont envoyées hors de la zone par des dispositifs appropriés. Tout rejet d'eau est interdit ;
  - L'emploi de pesticides et d'engrais est interdit ;
  - Les produits liquides susceptibles de contaminer les eaux souterraines sont entreposés dans des encuvements étanches en dehors de l'aire de protection temporaire ;



- Les accès et stationnement de véhicules, ainsi que les sites de stockage des hydrocarbures et autres produits susceptibles d'altérer la qualité des eaux sont choisis en vue de limiter tout risque de pollution pendant le chantier.

Les engins de chantier ne peuvent présenter de fuites d'hydrocarbures, d'huile ou de liquide hydraulique. Ils sont en bon état de fonctionnement, régulièrement soumis à vérification. En cas de problème, les engins sont immédiatement transférés sur un sol étanche pour y être réparés.

L'entretien et le ravitaillement des engins sont effectués sur un sol étanche et aménagé de manière à éviter tout épanchement ou toute infiltration de liquides vers le sous-sol ou l'eau souterraine.

Un kit de dépollution est disponible sur le chantier. Il contient, entre autres :

- Des boudins pour contenir et délimiter la pollution ;
- Des oreillers pour absorber rapidement de grandes quantités de liquides ;
- Des feuilles ou rouleaux pour absorber rapidement des polluants sur de grandes surfaces ;
- Des sacs poubelles gros volumes avec attaches ;
- Une borne de signalisation de danger.

**art. 8.** En cas d'incident menaçant directement la qualité des eaux souterraines, des mesures immédiates doivent être prises pour éviter l'extension de la pollution et évacuer les terres et matériaux qui auraient été contaminés. L'exploitant est tenu de signaler dans les meilleurs délais tout incident ou accident susceptible de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines, des eaux de surface et des sols, la mise en évidence d'une pollution des eaux souterraines, ainsi que les premières mesures prises pour y remédier, aux instances suivantes :

- L'autorité communale compétente ;
- SOS Environnement Nature au 1718.

### 3 Conditions particulières relatives à l'exploitation du Puits ETOILE P2

**art. 1. § 1<sup>er</sup>.** L'ouvrage de prise d'eau, dénommé « Puits ETOILE P2 » (I2), référencé sous le code ouvrage 40/1/2/006 (exploitation n° 2023/2/B/00002) dans la banque de données de la Direction des Eaux souterraines, consiste en un puits foré de 45 mètres de profondeur et de diamètre en fond de trou de 190 mm. Le Puits ETOILE P2 est équipé au diamètre de 156/168 mm d'un tubage acier aveugle jusqu'à la profondeur de 32,40 mètres, d'un tube acier crépiné de 32,40 à 45 mètres.

L'ouvrage de prise d'eau souterraine sollicite la nappe d'eau souterraine contenue dans les craies du Brabant d'âge Crétacé supérieur (masse d'eau souterraine RWE080 – Craies du Massif du Brabant – Code nappe 303).

**§ 2.** L'ouvrage est situé sur le territoire de la commune de WAVRE, route Provinciale 58, sur la parcelle cadastrée BIERGES/WAVRE, 3<sup>ème</sup> Division, Section D, n° 151C, au point de coordonnées géographiques Lambert 1972 approximatives X = 166.279 m et Y = 155.900 m.

**§ 3.** Le puits est implanté à plus de 10 mètres de la voirie, du futur bâtiment ainsi que des limites de la propriété du demandeur, et ce de manière à pouvoir établir la zone de prise d'eau obligatoire en cas d'exploitation du puits, dans laquelle aucune autre activité que la prise d'eau ne pourra s'y effectuer.

**art. 2.** Toute modification des travaux prévus doit préalablement être signalée à l'Antenne de MONS de la Direction des Eaux souterraines, (rue Achille Legrand 16 à 7000 MONS, [eaux.souterraines.mons@spw.wallonie.be](mailto:eaux.souterraines.mons@spw.wallonie.be)).



**art. 3.** Le non-respect des conditions sectorielles « forage » entraîne l'obligation pour le titulaire de remblayer son puits conformément aux prescriptions réglementaires.

**art. 4.** Les mesures suivantes doivent être prises de manière à éviter toute contamination de la nappe d'eau souterraine et de l'eau prélevée :

- La hauteur de la partie visible du tube d'équipement est déterminée de manière telle qu'elle empêche toute rentrée d'eau dans le puits. Elle ne peut être inférieure à 0,40 mètre du fond de la chambre de visite.
- L'exploitant veille à ce que le sommet de la chambre de visite soit situé à une hauteur de 0,20 mètre minimum au-dessus de la surface du sol. La chambre de visite est étanche et munie d'un système de collecte et d'évacuation des eaux équipé d'un clapet anti-retour. Elle est fermée par un couvercle étanche muni d'un système de fermeture à clé.

**art. 5. § 1<sup>er</sup>.** L'ouvrage de prise d'eau doit être équipé des dispositifs suivants :

- Une plaque signalétique reprenant le code ouvrage du puits attribué par le permis est scellée sur celui-ci ;
- Un dispositif de comptage des volumes d'eau prélevés, conforme à la réglementation en la matière, installé dans la chambre de visite et/ou sur la conduite de refoulement de l'eau pompée à la sortie immédiate du puits ou au plus proche là où c'est techniquement possible. La situation du compteur doit permettre de comptabiliser l'intégralité des volumes prélevés ;
- Un robinet, pour la prise d'échantillons d'eau brute, installé dans la chambre de visite et/ou sur la conduite de refoulement de l'eau pompée après le compteur ;
- Un tube guide de minimum 25 mm de diamètre intérieur permettant la descente d'une sonde de mesure de niveau d'eau à descendre jusqu'au-dessus de la pompe immergée, lors de la prochaine sortie de celle-ci (sauf si espace insuffisant) ;
- Un repère altimétrique identifié comme tel, inamovible, inaltérable, bien visible et d'utilisation aisée.

**§ 2.** Tout robinet ou raccordement situé à l'amont du compteur sur la conduite de refoulement est strictement interdit et doit, le cas échéant, être supprimé et déplacé à l'aval du compteur.

**art. 6. § 1<sup>er</sup>.** L'eau prélevée dans l'ouvrage est destinée à alimenter une pompe à chaleur et un dispositif de refroidissement (Code usage 61) pour 100 %. Après utilisation, l'eau captée est mise à la disposition de l'inBW pour alimenter en partie son réseau de distribution d'eau potable.

**§ 2.** Le demandeur doit transmettre à l'Antenne de MONS de la Direction des Eaux souterraines, (rue Achille Legrand 16 à 7000 MONS, [eaux.souterraines.mons@spw.wallonie.be](mailto:eaux.souterraines.mons@spw.wallonie.be)) une copie du contrat qui lie l'exploitant et l'inBW et précise les modalités de la fourniture de l'appoint d'eau au réseau de distribution.

En cas de refus de l'inBW de récupérer l'eau pour son réseau de distribution, l'exploitant doit trouver une solution pour le rejet des eaux, respecter la législation en vigueur et demander les autorisations nécessaires.

**art. 7.** Le volume d'eau prélevé ne peut excéder **22 m<sup>3</sup>/h**, **530 m<sup>3</sup>/jour** et **195.000 m<sup>3</sup>/an**.



Le volume prélevé peut être réduit si le prélèvement autorisé est susceptible d'affecter la sécurité des personnes et des biens, la qualité de l'eau de la nappe aquifère exploitée, de produire une réduction du volume prélevé dans d'autres ouvrages de prise d'eau ou de provoquer une sollicitation excessive de la nappe aquifère par rapport à son alimentation naturelle.

**art. 8. §1<sup>er</sup>.** Le titulaire du permis d'environnement est tenu d'effectuer les analyses d'échantillons représentatifs de l'eau brute portant sur les paramètres suivants : azote ammoniacal, nitrite et nitrate (résultats exprimés respectivement en mg NH<sub>4</sub>, mg NO<sub>2</sub>, mg NO<sub>3</sub> par litre), conformément à l'article R.230 et à l'annexe XXVIII du Code de l'Eau.

**§ 2.** Le format et autres modalités de transmission de ces résultats à l'administration sont indiqués dans la circulaire ministérielle n° ESO/1/2007 du 30 octobre 2007 (<http://environnement.wallonie.be/legis/eau/eanitr006.htm>).

**§ 3.** L'exploitant est tenu de laisser l'Administration procéder ou faire procéder par un organisme de son choix à des échantillonnages représentatifs de l'eau brute et à des mesures de niveaux d'eau.

**art. 9. §1<sup>er</sup>.** En application de l'annexe IV.II.2) du Code de l'Eau, l'exploitant est tenu d'effectuer tous les 3 ans des analyses complètes d'échantillons représentatifs de l'eau brute.

Ce contrôle s'applique dès que le volume annuel prélevé a dépassé 100.000 m<sup>3</sup>. La première période prend cours l'année de la délivrance du présent permis.

**§ 2.** Etant donné que la prise d'eau exploite la masse d'eau souterraine « RWE080 – Craies captives du Brabant » : le nombre minimal d'analyses à fournir est de 1 pour la période considérée.

**§ 3.** Les résultats des analyses sont transmis au plus tard le 31 mars de l'année qui suit les mesures ou les analyses, à la Direction des Eaux souterraines, à l'adresse mail [eaux.souterraines@spw.wallonie.be](mailto:eaux.souterraines@spw.wallonie.be), via un fichier formaté « **Fichier de transfert des analyses complètes réalisées en application de la Directive cadre de l'eau et de l'article R.43bis du Code de l'Eau** », accessible via le lien suivant : <http://environnement.wallonie.be/forms/doc/152.xls>, accompagné des protocoles d'analyse.

Le format et autres modalités de transmission de ces résultats sont précisés dans la circulaire ministérielle n° ESO/1/2007 du 30 octobre 2007 (<http://environnement.wallonie.be/legis/eau/eanitr006.htm>).

**§ 4.** La liste des paramètres à analyser est reprise à l'annexe XI du Code de l'Eau.

**§ 5.** L'exploitant est tenu de laisser l'Administration procéder ou faire procéder par un organisme de son choix à des échantillonnages représentatifs de l'eau brute et à des mesures de niveaux d'eau. L'exploitant est tenu de tenir compte des précisions éventuellement demandées par la Direction des Eaux souterraines.

**art. 10. § 1<sup>er</sup>.** Le titulaire est tenu de respecter les obligations imposées par les articles D.180 à D.193 du Code de l'Eau relatifs à l'eau destinée à la consommation humaine, ainsi que les articles R.252 à R.270 et les annexes XXXI à XXXIV, relatifs aux valeurs paramétriques applicables aux eaux destinées à la consommation humaine et à la procédure à suivre en cas de survenance d'événement portant atteinte à la qualité de l'eau destinée à la consommation humaine.



**§ 2.** Les résultats des contrôles complets et de routine des eaux destinées à la consommation humaine définies dans l'article D.2., 33° du Code de l'Eau, relatifs à une année civile, sont transmis, dans le courant du trimestre suivant l'expiration de cette dernière, à la Direction des Eaux souterraines à l'adresse mail [eaux.souterraines@spw.wallonie.be](mailto:eaux.souterraines@spw.wallonie.be), via un fichier formaté « **Fichier de transfert des analyses complètes réalisées en application de la Directive cadre de l'eau et de l'article R.43bis du Code de l'eau** » (sauf accord spécifique de la Direction des Eaux Souterraines), accessible via le lien suivant : <http://environnement.wallonie.be/forms/doc/152.xls>, accompagné des protocoles d'analyse.

**art. 11. § 1<sup>er</sup>.** Une zone de prise d'eau est établie autour de l'ouvrage de prise d'eau souterraine ; elle est délimitée par la ligne située à une distance de dix mètres des limites extérieures des installations de surface strictement nécessaires à la prise d'eau. La zone de prise d'eau est conforme au plan déposé et repris en annexe 1.

**§ 2.** La zone de prise d'eau doit être fermée sur son périmètre (clôture, haie, plantations serrées ou potelets, ...), l'enclos renfermant l'ouvrage de prise d'eau et les installations nécessaires à son exploitation.

**§ 3.** Lorsque la zone de prise d'eau est accessible à des personnes étrangères à l'exploitation de la prise d'eau, un panneau conforme au modèle repris à l'annexe 2 du présent arrêté est apposé de manière à être visible depuis tous les accès à la zone de prise d'eau.

**art. 12.** Dans un délai de 2 mois suivant la fin de la réalisation de l'équipement du puits, l'exploitant avertit par courriel l'Antenne de MONS de la Direction des Eaux souterraines ([eaux.souterraines.mons@spw.wallonie.be](mailto:eaux.souterraines.mons@spw.wallonie.be)) de la fin des aménagements de l'ouvrage de prise d'eau et de la zone de prise d'eau, visés respectivement aux conditions eaux souterraines art.4, 5 et 11 du présent permis. Il accompagne son courrier :

- De photos permettant de juger de l'état du puits et une note explicative sur les travaux de remise en état réalisés ;
- D'une fiche technique de la nouvelle pompe en précisant le débit nominal, le débit effectif et la profondeur à laquelle elle est installée ;
- De photos permettant de juger des aménagements requis ;
- De photos du nouveau compteur volumétrique placé (permettant notamment la lecture du numéro de série et l'index du compteur) ;
- Des attestations de conformité et d'étalonnage du compteur placé sur l'ouvrage de prise d'eau.

**art. 13. § 1<sup>er</sup>.** L'abandon du projet ou l'arrêt définitif de l'exploitation est déclaré à la Direction des Eaux souterraines, qui pourra demander que l'ouvrage soit mis à sa disposition pour servir à des contrôles piézométriques et/ou qualitatifs.

**§ 2.** Si ce n'est pas le cas, le puits est remblayé aux frais de l'exploitant selon les prescriptions de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 12 février 2009 déterminant les conditions sectorielles relatives aux installations pour la prise d'eau souterraine potabilisable ou destinée à la consommation humaine et aux installations pour la prise d'eau souterraine non potabilisable et non destinée à la consommation humaine.

**art. 14.** Sans préjudice des compétences dévolues au Département de la Police et des Contrôles, la Direction des Eaux souterraines est habilitée à tout moment à



contrôler sur place l'état du chantier et des installations, et le respect des conditions d'autorisation.

#### 4 Visas spécifiques au projet

Vu le Code de l'Eau, notamment les articles D.1<sup>er</sup> et D.169 ;

Vu l'Arrêté du Gouvernement wallon du 13 septembre 2012 déterminant les conditions sectorielles relatives au forage et à l'équipement de puits destinés à une future prise d'eau souterraine et modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 relatif à la procédure et à diverses mesures d'exécution du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, modifié par l'arrêté du Gouvernement wallon du 13 décembre 2018 ;

Vu l'Arrêté du Gouvernement wallon du 12 février 2009 déterminant les conditions sectorielles relatives aux installations pour la prise d'eau souterraine potabilisable ou destinée à la consommation humaine et aux installations pour la prise d'eau souterraine non potabilisable et non destinée à la consommation humaine et modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 relatif à la procédure et à diverses mesures d'exécution du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, modifié par l'arrêté wallon du 16 juillet 2015 ;

Vu le permis d'environnement (Réf. DPA : D3400/25112/RGPED/2006/15/PCH – PE et Réf. Commune : 06/07 pe2), octroyé à la vinaigrerie l'ETOILE par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la ville de WAVRE, en date du 16 janvier 2006, autorisant l'exploitation des ouvrages « PUIITS ETOILE P1 » et « PUIITS ETOILE P2 » comme prises d'eau souterraine, pour des débits ne dépassant pas **29 m<sup>3</sup>/h**, **685 m<sup>3</sup>/jour** et **250.000 m<sup>3</sup>/an**, pour un terme de 20 ans ;

Vu l'Arrêté ministériel du 28 juillet 1994 désignant la nappe des Sables bruxelliens en zone vulnérable ;

Vu la circulaire ministérielle n° ESO/1/2007, du 30 octobre 2007 destinée à tous les exploitants de prises d'eau potabilisable (titulaires de permis d'environnement de prise d'eau de catégorie B) et à tous les exploitants de prises d'eau non potabilisable importantes (titulaires de permis d'environnement de prise d'eau de catégorie B non potabilisable et de catégorie C d'une production moyenne supérieure à 1 000 m<sup>3</sup>/jour), situées en Région wallonne ;

Vu la demande d'avis référence 10012660/XSC.sgu du Fonctionnaire technique, documents annexés y compris, et portant sur la demande introduite par FONTANA INVESTMENTS S.P.R.L., rue Archimède 61 à 1000 BRUXELLES, visant à obtenir un permis pour réhabiliter le site de l'ancienne vinaigrerie l'ETOILE, route Provinciale 58 à 1301 BIERGES/WAVRE et pour exploiter deux puits existants comme des ouvrages de prise d'eau souterraine en vue d'alimenter un système géothermique ouvert avec rejet dans le réseau de distribution publique de l'inBW, sur la parcelle cadastrée BIERGES/WAVRE, 3<sup>ème</sup> Division, Section D, n° 151C.

#### 5 Motivations sous forme de considérants

Considérant que la demande de permis a pour objet la construction d'un immeuble de bureaux et les aménagements des abords (Projet HELIOSTAR) après démolition d'un bâtiment industriel existant sur le site de l'ancienne vinaigrerie « l'ETOILE » à BIERGES/WAVRE ;

Considérant que le bâtiment actuel est abandonné et en ruine depuis l'incendie de 2017 ;



Considérant que le futur bâtiment de bureaux (B1) s'étend sur 13.000 m<sup>2</sup> au sol ; que le sous-sol (B2) abritera un parking de 45 places (I12) et divers équipements techniques dont une pompe à chaleur eau/eau (I7) d'une puissance de 250 kW, un échangeur freecooling (I17) et deux cabines moyenne tension (I14 – 2 x 1.000 kVA) ;

Considérant que le requérant dispose sur le site, entre autres, de :

- Deux prises d'eau existantes non exploitées depuis fin 2015 (I1 – PUIITS ETOILE P1 et I2 – PUIITS ETOILE P2) ;
- Une citerne de récupération des eaux de pluie (I19) d'une capacité de 50 m<sup>3</sup> dans le parking souterrain ;
- Un parking aérien (I13) d'une capacité de 148 places ;
- Une nouvelle voirie d'accès au Nord et un accès cyclo-piéton dans la partie Sud du projet ;
- Deux installations de production d'eau glacée air/eau (I3 – 480 kW et I6 – 715 kW) et une pompe à chaleur air/eau (I4) pour une puissance de 400 kW ;
- Des panneaux photovoltaïques (I8 à I11 – 454 panneaux) pour une puissance totale de 200 kVA ;
- ... ;

Considérant les données reprises dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement intitulée « Demande de permis unique – Projet de construction d'un immeuble de bureaux situé sur le site de l'ancienne Vinaigrerie l'Etoile à Wavre – Rapport final », datée du 25 septembre 2023 et réalisée par ARIES Consultants, rue des Combattants 96 à 1301 BIERGES/WAVRE ;

Considérant que les eaux usées domestiques et sanitaires (31,5 m<sup>3</sup>/jour) du bâtiment seront collectées et évacuées vers le réseau public d'égouttage ;

Considérant que les eaux de pluie de la toiture de l'immeuble seront collectées (1.975 m<sup>3</sup>), et alimenteront la citerne dont le trop-plein sera évacué vers une noue infiltrante à l'Est du site ;

Considérant que la structure drainante du parking aérien et de l'accès au parking et aux garages sera munie d'un aquatextile oléo-dépolluant, placé en-dessous des pavés afin de minimiser les risques de pollution des eaux infiltrantes ;

Considérant que le volume de déblais du projet est estimé à 27.300 m<sup>3</sup> de terres ; que le volume de remblais est lui estimé à 1.300 m<sup>3</sup> ; que les terres excédentaires (26.000 m<sup>3</sup>) doivent être évacuées du site selon la législation en vigueur ;

Considérant que le requérant souhaite que le dispositif de production de chaleur soit assuré par un système de géothermie ouverte alimentant une pompe à chaleur eau/eau ;

Considérant que la demande de permis porte, entre autres, sur la remise en exploitation des deux ouvrages de prise d'eau souterraine existants sur le site afin d'alimenter la pompe à chaleur géothermique pour la production de chaleur et un échangeur freecooling pour le système de refroidissement ; que l'eau utilisée sera ensuite envoyée dans le réseau de distribution de l'inBW pour potabilisation ;

Considérant que les deux puits ont été autorisés antérieurement et sont connus dans la base de données « Dix-sous » de la Direction des Eaux souterraines sous les codes d'exploitation suivants :

Nom ouvrage	Code ouvrage	Code exploitation	Débits autorisés
PUIITS ETOILE P1 (I1)	40/1/2/009	1972/2/1/00001	75 m <sup>3</sup> /j – 27.375 m <sup>3</sup> /an
		1992/2/B/50005	22 m <sup>3</sup> /h – 240 m <sup>3</sup> /j – 90.000 m <sup>3</sup> /an



		2006/2/B/00010	29 m <sup>3</sup> /h – 685 m <sup>3</sup> /j – 125.000 m <sup>3</sup> /an
PUITS ETOILE P2 (I2)	40/1/2/006	1998/2/B/0002	25 m <sup>3</sup> /h – 250 m <sup>3</sup> /j – 91.250 m <sup>3</sup> /an
		2006/2/B/00011	29 m <sup>3</sup> /h – 685 m <sup>3</sup> /j – 125.000 m <sup>3</sup> /an

Considérant que l'autorisation d'exploitation délivrée en 2006 fixait un niveau piézométrique minimum à respecter de manière à mieux garantir l'équilibre de la nappe exploitée ; qu'à cette fin, le niveau dynamique dans les deux ouvrages ne pouvait pas descendre sous le niveau absolu de 30 mètres ; que ce niveau se trouve environ 1 mètre au-dessus du sommet des craies ; que cette restriction permet un rabattement de l'ordre de 0,5 mètre de la nappe sans dénoyer le toit des craies et en évitant que la nappe ne passe en régime libre de manière ponctuelle, ce qui entraînerait la mise en œuvre des mesures de prévention prévues par le Code de l'Eau (Articles R.151 à R.159 - Etablissement des zones de prévention obligatoire préalablement à toute autorisation de captage de catégorie B en nappe libre) ;

Considérant que le permis octroyé en 2006 se basait sur une étude de caractérisation de la nappe des craies exploitées par la Vinaigrerie de l'ETOILE à WAVRE, réalisée par le Bureau Conseil en Géologie S.R.L. en juin 2006 (Dossier 06386) dans le cadre de l'introduction d'une demande d'augmentation du débit d'exploitation ; que les données existantes (résultats des pompages d'essai réalisés en 1965, 1990, 1996 et 2000) relatives aux puits implantés sur le domaine de l'ancienne Sucrierie de WAVRE, appartenant à l'inBW et situés à environ 300 mètres des ouvrages de la vinaigrerie, ont été utilisés pour caractériser la nappe exploitée ; qu'un suivi piézométrique dans les puits de la vinaigrerie entre le 4 et le 22 mai 2006 a permis de visualiser le niveau de la nappe et ses fluctuations en régime de production ;

Considérant que cette batterie de captage a été exploitée dans le cadre de l'activité de l'ancienne vinaigrerie l'ETOILE dont les activités ont cessé depuis une quinzaine d'années ; que les débits octroyés en 2006 étaient nécessaires au refroidissement des installations et à la production de denrées ; que selon les déclarations du titulaire, l'exploitation de ces puits s'est poursuivie jusqu'en 2015 et a fourni les volumes suivants :

Année	Volume en m <sup>3</sup>	
	PUITS ETOILE P1	PUITS ETOILE P2
2007	91.709	91.709
2008	119.865	119.865
2009	124.913	124.914
2010	97.577	97.578
2011	81.373	81.373
2012	98.069	98.068
2013	36.887	36.887
2014	44.551	44.550
2015	66.808	66.808

Considérant que l'article 8 du permis octroyé en 2006 précise que le permis est frappé de caducité lorsque l'établissement autorisé n'est pas exploité durant deux années consécutives ;

Considérant que le forage du PUIITS ETOILE P1 (I1) a été réalisé en septembre 1971 par l'entreprise SMET db à DESSEL ; que cet ouvrage de prise d'eau souterraine consiste en



un puits foré d'une profondeur de 44,25 mètres ; que la tête de la crépine cuivre se trouve à 30,65 mètres de profondeur ; qu'une pompe immergée présentant un débit nominal de 25 m<sup>3</sup>/h était installée à 31 mètres de profondeur ;

Considérant que le forage du PUIITS ETOILE P2 (I2) a été réalisé en septembre 1981 par l'entreprise SMET db à DESSEL ; que cet ouvrage de prise d'eau souterraine consiste en un puits foré d'une profondeur de 45 mètres ; que la tête de la crépine acier se trouve à 32,40 mètres de profondeur ; qu'une pompe immergée présentant un débit nominal de 28,5 m<sup>3</sup>/h était installée à 33 mètres de profondeur ;

Considérant que les ouvrages sont conçus de manière à solliciter la nappe située dans les craies du Brabant ;

Considérant que les débits/volumes maximums d'exploitation souhaités par le requérant dans le cadre du projet restent identiques à ceux octroyé par le permis de 2006, à savoir **29 m<sup>3</sup>/h**, **685 m<sup>3</sup>/jour** et **250.000 m<sup>3</sup>/an** ;

Considérant que le requérant a joint à sa demande de permis l'actualisation de l'étude hydrogéologique de 2006, intitulée « FONTANA INVESTMENTS srl – Projet Heliostar – Site de l'ancienne Vinaigrerie de l'Etoile (WAVRE) – Actualisation de l'étude hydrogéologique et pompages d'essai » (Dossier 232215), réalisée par le Bureau Conseil en Géologie S.R.L. et datée du 10 novembre 2023 ;

Considérant que les pompages d'essai ont été réalisés sans permis d'environnement (permis de 2006 invalide suite à l'inactivité) du 16 au 26 octobre 2023, uniquement sur l'ouvrage PUIITS ETOILE P2 afin de s'assurer que sa capacité et ses caractéristiques hydrauliques sont toujours d'actualité ;

Considérant que l'ancienne pompe encore présente dans le puits a été retirée ; qu'une nouvelle pompe a alors été descendue en vue de réaliser les pompages d'essai ; que cette pompe n'a pas pu être descendue plus bas que 35 mètres de profondeur, en raison d'un encroûtement/encrassement du tubage en acier et/ou d'un potentiel obstacle bloquant la progression au sein du tubage ;

Considérant que le niveau statique avant essai (16/10/2023) a été mesuré à 32,31 m de profondeur, soit à la cote altimétrique de + 39.45 m ; que le niveau dynamique dans le puits était à la cote altimétrique + 39.65 m le 04/05/2006 ;

Considérant que la campagne de pompages d'essai comprend la réalisation de :

- Essais de courte durée aux 4 débits suivants : 5,03 m<sup>3</sup>/h, 11,32 m<sup>3</sup>/h, 17,60 m<sup>3</sup>/h et 23,94 m<sup>3</sup>/h, de 2 heures chacun ;
- Essai de longue durée (166 h à débit constant) au débit horaire de 20,12 m<sup>3</sup>/h avec stabilisation du niveau d'eau durant 12 heures minimum ;

Considérant qu'un suivi piézométrique a été mené dans 4 ouvrages existants situés à proximité ; que chacun a été équipé d'une sonde automatique de niveau avant et pendant toute la durée des pompages d'essai ; que ces piézomètres de contrôle sont répartis comme suit :

Nom des ouvrages	Code	X (m)	Y (m)	Z (m)	Distance P2 (m)
PUITS ETOILE P1	40/1/2/009	166.255	155.882 m	+ 71,19	30 Sud/Ouest
PIEZO Atelier communal	/	166.346	156.065	+ 55,78	178 Nord
PIEZO Pâturerie	/	166.052	156.012	+ 64,29	252 Nord/Ouest
PUITS SUCRERIE P2	40/1/2/002	166.556	156.089	+ 52,08	335 Nord/Est



Considérant que lors de l'essai de puits, les 3 premiers paliers atteignent rapidement la stabilisation du niveau dynamique avec des rabattements très faibles (après environ 30 minutes de pompage) ; que le 4<sup>ème</sup> palier tend également vers l'équilibre ; que le débit critique n'a pas été atteint ;

Considérant que lors de l'essai longue durée réalisé à un débit moyen de 20,12 m<sup>3</sup>/h, le niveau d'équilibre est atteint après environ 48 heures de pompage avec un rabattement en fin de palier de 0,92 mètre, soit une profondeur de 33,23 mètres (cote altimétrique + 38,53 mètres) ; que ce pompage longue durée induit de faibles rabattements, de l'ordre de 0,50 mètre sur les ouvrages environnants proches, y compris le puits de la SUCRERIE P2 ;

Considérant que le tableau ci-dessous reprend les débits, rabattements et paramètres spécifiques de l'ouvrage testé pour chacun des paliers :

Paliers de débit	Débits Q (m <sup>3</sup> /h)	Rabattements s (m)	Débits spécifiques Q/s (m <sup>3</sup> /h/m)	Rabattements spécifiques s/Q (m/m <sup>3</sup> /h)
1	5.03	0.07	71.86	0.014
2	11.32	0.19	59.58	0.017
3	17.60	0.35	50.29	0.020
4	23.94	0.59	40.58	0.025
Longue Durée	20.12	0.92	43.74	0.023

Considérant que le caractère captif de la nappe n'est pas démontré par l'essai de puits et la courbe de débit spécifique ; que les pertes de charges sont faibles et linéaires ;

Considérant que le calcul de deux manières distinctes des caractéristiques hydrodynamiques donne une gamme de transmissivité moyenne comprise entre  $6.34 \cdot 10^{-4}$  et  $1.93 \cdot 10^{-2}$  m<sup>2</sup>/s ; que la perméabilité moyenne varie de  $4.25 \cdot 10^{-5}$  à  $1.28 \cdot 10^{-3}$  m/s ;

Considérant que le bureau d'études a conclu que le PUIJS ETOILE P2 peut être exploité à un débit horaire de l'ordre de 20 à 25 m<sup>3</sup>/h, sur base de l'essai longue durée réalisé et des essais par paliers ; que ce débit permet de conserver le niveau dynamique tout juste au-dessus du toit des craies, afin de garantir le caractère captif de l'aquifère ;

Considérant dès lors que le PUIJS ETOILE P2 peut être exploité pour des débit ne dépassant pas **22 m<sup>3</sup>/h**, **530 m<sup>3</sup>/j** et **195.000 m<sup>3</sup>/an** ;

Considérant que le PUIJS ETOILE P2 doit subir un nettoyage approfondi afin de pouvoir descendre la pompe à une profondeur plus sécuritaire ;

Considérant que dans cette phase de reconnaissance, il n'était pas prévu de tester le PUIJS ETOILE P1 ; que l'ancienne pompe présente dans ce puits semblait bloquée dans le tubage ; que le présent permis interdit la remise en exploitation de cette prise d'eau ;

Considérant que si le requérant souhaite exploiter ce second puits, il devra débloquer la pompe, remettre en état l'ouvrage et déposer une demande de permis d'environnement de classe 2 pour y réaliser des pompages d'essai complémentaires afin de s'assurer de sa capacité et de ses caractéristiques hydrauliques ;

Considérant que si l'ancienne pompe s'avérait définitivement bloquée dans l'ouvrage, le puits sera alors définitivement abandonné ; que le titulaire doit le combler à ses frais dans le respect des prescriptions énoncées par l'annexe 2 de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 12 février 2009 déterminant les conditions sectorielles



relatives aux installations pour la prise d'eau souterraine potabilisable ou destinée à la consommation humaine et aux installations pour la prise d'eau souterraine non potabilisable et non destinée à la consommation humaine et en informer l'Antenne de MONS de la Direction des Eaux souterraines, ([eaux.souterraines.mons@spw.wallonie.be](mailto:eaux.souterraines.mons@spw.wallonie.be)) ;

Considérant que le projet prévoit que l'eau captée par la batterie est destinée à l'alimentation d'une pompe à chaleur géothermique pour chauffer le bâtiment et d'un échangeur freecooling pour le système de refroidissement pour 100 % ; que le principe de la fourniture d'eau après utilisation à l'inBW est maintenu, cette dernière restant maître de la qualité de l'eau distribuée ; que dans ces conditions, il convient de retenir que l'utilisation première de l'eau est l'alimentation d'un système de chauffage et de refroidissement géothermique ;

Considérant que l'eau captée utilisée dans un premier temps pour la géothermie sera finalement destinée à la distribution publique ; qu'en fin d'essai longue durée, des prélèvements de l'eau pompée ont été réalisés ; que les analyses chimiques sont en cours auprès du laboratoire sous-traitant ; que le requérant s'est engagé à fournir les résultats de ces analyses à l'Administration ;

Considérant que compte tenu de l'usage de l'eau prélevée à partir des futures prises d'eau et des débits projetés sur celles-ci, l'exploitation du puits relève de la rubrique 41.00.02.02 (classe 2) ;

Considérant que d'après le plan de la zone de prise d'eau fourni par le requérant (annexe 1), la zone de prise d'eau projetée semble conforme aux prescriptions de l'article R150 du Code de l'Eau ;

Considérant qu'à l'aplomb du site, on devrait rencontrer la succession lithostratigraphique suivante (de haut en bas) :

- Les dépôts anthropiques (remblais) et/ou les limons du Quaternaire surmontant ;
- Les sables grossiers à lentilles et concrétions gréseuses de la Formation de Bruxelles (Lutétien, Eocène) reposant sur ;
- Les sables fins, argiles et silts sableux, à la base graveleuse de la Formation de Hannut (Thanétien, Paléocène) couvrant ;
- Les craies et calcaires granuleux avec localement des rognons de silex de la Formation de Gulpen (Campanien supérieur/Maastrichtien inférieur, Crétacé supérieur) en discordance sur ;
- Les quartzites et grès quartzitiques de la Formation de Blanmont (Cambrien inférieur) constituant le socle paléozoïque du Massif du Brabant ;

Considérant qu'à l'aplomb du site, on devrait rencontrer trois niveaux aquifères superposés :

- L'aquifère contenu dans les sables bruxelliens ;
- L'aquifère des craies captives du Brabant sous les argiles thanétiennes ;
- L'aquifère contenu dans les niveaux altérés et fissurés des formations cambriennes du Socle du Brabant ;

Considérant que la nappe aquifère des sables bruxelliens et la nappe aquifère des craies captives du Brabant constituent des ressources en eau importante au niveau régional et produisent actuellement des débits importants pour la distribution publique ; que ces nappes devraient donc être particulièrement préservées de tout risque d'altération provenant d'installations ou d'activités en surface ;

Considérant que la nappe qu'il est prévu de capter est contenue dans les craies du Crétacé supérieur ; qu'elle concerne la masse d'eau souterraine RWE080 – Craies du Massif du Brabant ;



Considérant que, compte tenu des plans de gestion du bassin hydrographique de l'Escaut, adoptés par le Gouvernement wallon en date du 28 avril 2016 ; la masse d'eau souterraine RWE080 – Craies du Massif du Brabant, est en bon état quantitatif et qualitatif ;

Considérant que le projet de prise d'eau souterraine et le volume de prélèvement sollicité ne compromettent pas l'atteinte des objectifs environnementaux pour cette masse d'eau tels que fixés par l'autorité de bassin en vertu de l'article D.22 du Code de l'Eau ;

Considérant les données hydrogéologiques relatives à l'aquifère des sables bruxelliens, à la nappe captive des craies du Crétacé et à l'aquifère contenu dans les niveaux altérés et fissurés des formations cambriennes du Massif du Brabant disponibles à ce jour, et plus particulièrement la carte hydrogéologique de Wallonie 40/1-2 WAVRE – CHAUMONT-GISTOUX ;

Considérant que le site est implanté dans une portion du territoire reconnue comme zone « vulnérable » du point de vue de la protection des eaux souterraines : zone vulnérable des Sables bruxelliens ;

Considérant le résultat d'une recherche géocentrique, en date du 20 novembre 2023, au départ de la base de données « Dix-sous » de la Direction des Eaux souterraines, centrée sur le site du projet Heliostar et d'un rayon de 1.500 mètres, qui a montré la présence de 6 prises d'eau souterraine, dont 3 prises d'eau potabilisable en activité ; que la prise d'eau potabilisable la plus proche (Ouvrage 40/1/2/002) se situe à 350 mètres au Nord/Est et est exploitée par l'InBW, à des fins de distribution publique ;

Considérant que le site retenu pour implanter le projet se situe dans la zone de prévention éloignée forfaitaire des ouvrages 40/1/2/004 et 40/1/2/002, exploités par l'inBW à des fins de distribution ; qu'il a été retenu momentanément des zones de prévention forfaitaires pour assurer la protection de ces captages ; que les études sont en cours ;

Considérant que par conséquent, par mesure de précaution, il y a lieu d'imposer au projet l'ensemble des mesures de protection prévues en zones de prévention éloignée par le Code de l'Eau, en ses articles R168 et R170 du Code de l'Eau ;

Considérant que les travaux projetés sont susceptibles de provoquer une incidence sur l'environnement, et d'altérer la qualité des eaux souterraines, si leur exécution n'est pas réalisée dans les « règles de l'art » et que toute précaution n'est pas prise pour éviter une contamination éventuelle des nappes aquifères en présence.

Anne BOUFFIOUX  
Attaché qualifié




#### CONTACT

Département de  
l'Environnement et de l'Eau  
Direction des Eaux souterraines  
Rue Achille Legrand, 16  
B - 7000 Mons

#### VOTRE GESTIONNAIRE

Anne BOUFFIOUX  
Tél. : +32 (0)65 32 82 64  
Mob. : +32 (0)475 97 26 62  
anne.bouffieux@spw.wallonie.be

#### VOTRE DEMANDE

10012660/XSC.sgu

#### NOS REFERENCES

ESO/Mons/AB/PU/10012660/23498

#### ANNEXE


Annexe 1 : Implantation des « PUIITS ETOILE P1 » et « PUIITS ETOILE P2 »

Annexe 2 : Modèle de panneau à apposer sur les voies d'accès à la zone de prise d'eau







Min. 0,70 m	
 <b>Wallonie</b>	<h1>ZONE DE PRISE D'EAU</h1> <h2>ENTREE INTERDITE</h2>
Ne sont autorisées à l'intérieur d'une zone de prise d'eau que les activités en rapport direct avec la production d'eau en ce compris l'entretien et l'aménagement des prises d'eau	
<b>CADRE RESERVE A L'EXPLOITANT</b>	
Nom de l'exploitant (Obligatoire)	
Sigle de la société (facultatif)	
Nom de la prise d'eau (facultatif)	
Numéro de référence de(s) la prise(s) d'eau, ... (facultatif)	
<b>EN CAS D'ACCIDENT, PREVENIR :</b>	
«Nom de l'exploitant : n° de téléphone de la personne à contacter»	
REGION WALLONNE - S.O.S. Environnement - nature : Numéro actualisé	
Protection civile : SERVICE 100	
Numéro d'appel d'urgence unique européen : 112	
Min. 0,57 m	

Annexe 2 : Modèle de panneau à apposer sur les voies d'accès à la zone de prise d'eau

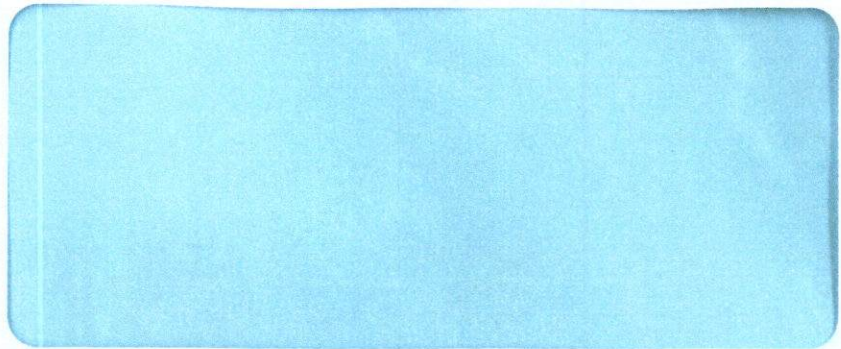


**Service public de Wallonie**

**Département des Permis et Autorisations**

Rue de l'Ecluse 22  
B-6000 CHARLEROI

R.P.



RECOMMANDÉ | AANGETEKENE ZENDING | EINSCHREIBESENDUNG