



**Zone de secours
Hainaut Centre**

Direction de la Prévention

LA LOUVIERE, le ...08/06/2023

Objet : Visite de contrôle (sur site) - Immeuble à appartements (5)

Monsieur,

Nous avons l'honneur de vous informer que nous effectuerons une visite de prévention incendie dans votre établissement en date du 05 juillet 2023 à 11h00.

L'objet de cette visite est relatif à la sécurité incendie de votre établissement.

S'il y avait un empêchement majeur, nous vous demandons de bien vouloir, au plus tôt, prendre contact téléphoniquement avec le soussigné (voir coordonnées ci-dessus) pendant les heures ouvrables ou par mail, afin de fixer un éventuel rendez-vous.

Nous vous invitons à tenir à la disposition de l'agent visiteur, les différents documents relatifs aux entretiens et contrôles périodiques auxquels les lois et règlements soumettent votre établissement.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'assurance de notre parfaite considération.

L'agent visiteur,

4. Défense incendie extérieure

Conformément à la Circulaire Ministérielle du 14.10.1975 relative aux ressources en eau pour l'extinction des incendies, l'établissement requiert la présence d'une bouche ou d'une borne incendie (à préférer) reliée au réseau public de distribution, située à moins de 100 m de l'entrée du bâtiment et pouvant fournir un débit de 30 m³/h.

Si le maître de l'ouvrage / l'exploitant ne peut pas apporter la preuve de ressources en eau adéquates via le réseau public à proximité du site, il y a lieu de prévoir d'autres sources d'approvisionnement dont la capacité minimale sera à calculer en fonction du débit existant disponible et de contacter le Bureau Zonal de Prévention afin d'obtenir des prescriptions concernant leurs caractéristiques et leur localisation. Cela ne s'applique pas si tout le bâtiment est équipé d'une installation d'extinction automatique de type sprinklage.

C. Portée du rapport

L'examen se limite à constater si l'établissement satisfait ou non à la réglementation en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion auquel il est soumis au moment du contrôle et ne constitue pas une garantie pour le maintien de cette situation pour l'avenir.

Le fait que la zone de secours considère un élément comme étant conforme à la réglementation d'application ne dispense pas le maître de l'ouvrage, l'entrepreneur, l'architecte, le propriétaire, l'exploitant... de respecter la réglementation pour les points qui n'ont pas été signalés par la zone de secours.

D. Conclusion

L'établissement ne répond pas de manière satisfaisante à la réglementation d'application et aux règles de bonne pratique en matière de sécurité incendie.

Nous estimons que la poursuite de l'exploitation pourrait être autorisée le temps d'effectuer les travaux nécessaires pour faire disparaître les infractions et/ou manquements constatés.

Les délais accordés pour la réalisation de ces travaux ne devraient, à notre avis, pas excéder :
- 3 mois pour le(s) point(s) 1, 2, 3

Le Technicien en Prévention Incendie,



Att. Sp. - Guillaume JANSSENS

Le Directeur adjoint de la Prévention,



Major Vincent MOUTHUY

Sont joints, en annexe, les documents suivants :

ANNEXE C : Traversées de parois et gaines techniques

ANNEXE E : Documents à conserver et à présenter lors d'une visite de contrôle

10. Validité des contrôles / entretiens:

	Date du contrôle	Résultat du contrôle	Validité
Installations électriques BT	23/01/2014	Conforme RGIE	25 ans
Installations de gaz	02/04/2013	Conforme	Périodicité dépassée
Installations de chauffage	29/08/2022	Conforme	3 ans
Extincteurs	12/21	Conforme	1 an
Eclairage de sécurité	05/09/2022 (testé sur place)	Conforme	1 an
Alarme incendie	05/09/2022	Central incendie en défaut	1 an

B. Avis

1. Prescriptions en défaut

- À défaut de réglementation spécifique pour les points concernés et vu l'Art. 135 de la NLC, nous estimons que l'établissement ne répond pas aux règles de bonne pratique en matière de sécurité incendie pour ce qui concerne les points suivants :

N°1: Compartimentage : Les parois entre les locaux techniques et vis-à-vis des logements doivent être EI60. Les traversées de parois ne peuvent pas altérer le degré de résistance au feu requis.

> *Tel n'est pas le cas :*

- au niveau des décharges provenant des logements et retombant dans les locaux techniques. Selon les différents types identifiés lors de la visite, il y a lieu de soit effectuer des resserages au mortier soit de placer des manchons coupe-feu. Les exigences relatives aux gaines techniques et aux traversées de parois résistantes au feu sont reprises en ANNEXE C.

- entre les deux locaux techniques (chaufferie et compteurs). Les parois de séparation sont bien EI60 ainsi que la porte (EI,60) mais les finitions ne sont pas faites. De ce fait, le pv d'essai au feu n'est pas respecté. Il y a lieu de réaliser les finitions (joints, etc) ainsi que le retour de porte pour assurer la continuité EI60 sur l'ensemble des parois.

- au niveau des grilles d'aération entre le studio 1 et les locaux techniques. Ces grilles rompent le compartimentage requis (EI60) et augmentent le risque d'intoxication au CO depuis le local chaufferie vers le logement. Plusieurs possibilités :

> soit refermer ces grilles par une protection EI60 et prévoir les aérations en façade,

> soit réaliser une gaine technique EI60 ramenant les aérations en façade depuis la chaufferie.

N°2: Compartimentage : Toute chaudière d'une puissance de plus de 30 kW est placée dans un local appelé chaufferie. Tout stockage de matériaux combustibles y est interdit.

Le stockage présent dans le local (poubelles, pots de peintures et autres) doit être évacué.

N°3: Contrôles :

- Les installations de gaz et les appareils qui y sont raccordés sont contrôlés tous les 5 ans par un organisme agréé. *Tel n'est pas le cas. Le dernier rapport date de 2013.*

- Les installations d'alarme incendie sont vérifiées annuellement par une personne compétente. *Tel n'est pas le cas car le central incendie était en défaut lors de la visite .*

2. Prescriptions ayant fait l'objet d'une suite favorable depuis le rapport précédent

Néant.

3. Remarques

- Lorsque des éléments résistants au feu sont réalisés (parois, plafonds, etc.) ou placés (portes, manchons, clapets, etc.), ils doivent faire l'objet d'attestations de placement par la personne réalisant les travaux (voir modèle en ANNEXE E). Ces documents seront demandés lors d'une éventuelle visite de contrôle.

- Les installations et équipements devront être contrôlés régulièrement (voir Tableau A10).



RAPPORT DE CONTRÔLE

Prévention contre l'incendie et l'explosion

ÉTABLISSEMENT :

Dénomination :	/
Destination(s) de l'établissement :	Logements
Maître de l'ouvrage / Exploitant :	M. Kalimira-Kabagaya, Résidence du Pachy, 21 à 7140 Morlanwelz - Belgique
Adresse de l'établissement :	RUE DESCHAMPS 5/1-2-3-4, MANAGE (7170)
Capacité :	4 studios + 1 appartement
En exploitation lors de la visite :	Oui

MISSION :

Intitulé de la mission :	Visite de contrôle (sur site)
Donneur d'ordre de la mission :	Le Bourgmestre de la Ville de Manage
Références du donneur d'ordre :	CG/ASV/mg/permis de location/dossier n° 002/1 à 002/4
Date de l'ordre de mission :	14/04/2022
Date de réception de l'ordre de mission :	22/04/2022
Demandeur :	Monsieur Kalimira-Kabagaya Nicolas
Agent traitant :	Silvia Zimbili
Coordonnées de l'agent traitant :	silvia.zimbili@zhc.be - 064/ 23 98 82
Date de la visite :	05/09/2022
Personnes présentes :	Mme Kalimira - Propriétaire M. Janssens et Mme Zimbili - TPI
Rapport précédent :	3168/2014-453
Date du rapport :	06/09/2022
N/Réf :	2022-0984-SZ
Diffusion du rapport :	Administration communale de Manage, Monsieur le Bourgmestre, Place Albert 1er 1, 7170 Manage

RÉSUMÉ DE LA CONCLUSION :

Résultat du contrôle	L'établissement ne répond pas de manière satisfaisante à la réglementation d'application et aux règles de bonne pratique en matière de sécurité incendie
Avis	Favorable à la poursuite de l'activité sous conditions (voir conclusion)

RÈGLEMENTATION(S) APPLICABLE(S)* :

- L'AGW du 21.10.2004 relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements.
- L'AGW du 29.01.2009 tendant à prévenir la pollution atmosphérique provoquée par les installations de chauffage central destinées au chauffage de bâtiments ou à la production d'eau chaude sanitaire et à réduire leur consommation d'énergie.
- Les articles 8 à 11 de l'AGW du 30.08.2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22°bis, du Code wallon du Logement.

* A défaut de disposition réglementaire d'application, la Zone de secours peut se baser sur l'expérience professionnelle du service d'incendie et sur les connaissances générales en matière de sécurité anti-incendie et se référer à des normes de nature différente, nationales ou étrangères.

A. Description de l'établissement et constats

1. Généralités:

L'immeuble visité est un bâtiment de type R+2, accueillant 4 studios et un appartement.
Une cage d'escalier commune dessert l'ensemble des logements ainsi que la cave où se trouve le compteur gaz.

Depuis le studio 2, une cour arrière est accessible.
Celle-ci permet d'avoir l'accès au local chaufferie et au local compteurs électriques.
Le chauffage du bâtiment est assuré par une chaudière au gaz commune d'une puissance de 37,2kW.

Une échelle à crinoline est présente en façade arrière (cour) et est accessible depuis le studio 4.

2. Classement(s):

Bâtiment bas selon la terminologie de l'annexe 1 de l'AR du 07.07.1994.

3. Partie(s) soumise(s) à l'AR du 07.07.1994:

Néant.

4. Nature de la structure:

Les éléments structurels des murs sont en maçonnerie et les planchers sont en bois.
Les éléments structurels de toiture sont en bois.

5. Implantation et accès:

Accès à front de voirie.

6. Niveaux (aménagement et surface):

R-1: Cave

R: Couloir et cage d'escalier commune + Accès Cave + Studio 1 + Studio 2 + Cour extérieure

R+1: Cage d'escalier commune + Studio 3 + Studio 4

R+2 : Cage d'escalier commune + Appartement

7. Dérogation(s) octroyée(s):

Néant.

8. Autres:

Les équipements suivants sont présents :

- Des détecteurs autonomes dans les logements et les parties communes;
- Un système d'alarme incendie constitué de boutons-poussoirs d'alarme et de sirènes intérieures;
- Des blocs d'éclairage de sécurité;
- La signalisation (sortie de secours, direction, moyens de lutte, ...);
- Les moyens de lutte contre l'incendie : Extincteurs.

9. Documents reçus:

- Documents de contrôles et d'entretiens des équipements et installations (voir ci-après).