



<u>Date</u>	30 décembre 2024
<u>Maître d'ouvrage</u>	
<u>Destinataire</u>	ACP RUBENS (BCE.....) c/o ADK Syndic s.a.
<u>Adresse</u>	Rue des Fories, 2 4020 Liège
<u>Téléphone</u>	04 220 70 70
<u>Objet</u>	Conformité incendie
<u>Adresse objet demande</u>	Résidence «RUBENS» Quai Churchill, 8 4020 Liège
<u>Phase - document</u>	Rapport de visite
<u>Personnes présentes</u>	M. Dortu - Gestionnaire ADK Mme Rutten - Propriétaire 8 ème étage M. Hanzen - Propriétaire 9 ème étage M. Di Piazza - Architecte

Edilo

**Atelier
d'architecture**

<u>Adresse</u>	Rue Saint-Léonard, 102	<u>GSM</u>	+32 494 88 80 47
	4000 Liège	<u>Mail</u>	philippe@edito.archi
	Belgique	<u>Site</u>	edito.archi

<u>TVA</u>	BE839642490
<u>BIC</u>	GEBABEBB
<u>IBAN</u>	BE 02001653970440

Procès-verbal de visite

Le présent rapport fait suite à ma visite en date du lundi 13 décembre 2024 à la résidence «Rubens» située Quai Churchill, 8 à 4020 Liège.

Cette visite à pour but principal de constater les installations existantes des espaces communs et privés de l'immeuble en matière de prévention et de lutte contre l'incendie et d'en déterminer les éventuels manquements afin de pouvoir rendre cet immeuble conforme aux normes applicables.

Situation - Observations

L'immeuble présente un gabarit à rue de type R+9 (bâtiment haut - hauteur de plus de 25m à partir du niveau normal d'évacuation) à toiture plate dont le dernier étage est situé en retrait de l'alignement de façade.

Au vu de sa grande hauteur, les normes de prévention incendie sont plus contraignantes. En effet, en cas d'intervention des services de secours, le moyen d'action principal se fera via l'intérieur du bâtiment. La cage d'escalier devra dès lors présenter toutes les mesures nécessaires au bon accès et à la bonne évacuation des lieux. Toutefois les mesures à mettre en place dans ce type d'immeuble (bâtiment haut) peuvent varier suivant l'avis du prévisionniste chargé de l'analyse. La mise en place d'une colonne sèche ou d'un hydrant (RIA) pourrait être demandé. Ces mesures pourraient toutefois être minimisées au vu de la hauteur de l'immeuble située au seuil de la classification de «bâtiments hauts».

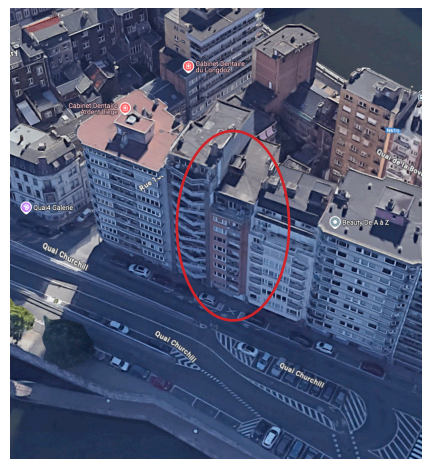
En l'absence de certitude quant aux impositions qui pourraient être formulées à cet égard, le présent rapport ne s'avancera pas, à ce stade, sur cet aspect. Une consultation au service prévention de l'ILLE pourra toutefois être envisagée dans un second temps afin de discuter de ce point précis et des moyens les plus légers possible à mettre en place afin d'obtenir la conformité des normes incendie lié à cet aspect.

L'immeuble comprend 10 unités de logements répartis du rez-de-chaussée au 9ème étage. Chaque étage reprend un seul logement. Tous les logements sont donc traversants et bénéficient d'une ouverture sur la façade à rue.

Au rez-de-chaussée, on observe un hall d'entrée commun menant aux circulations verticales (ascenseur et cage d'escalier) vers les étages et le sous-sol. On y retrouve également un studio accessible par ce hall commun. A partir d'un accès individuel à rue, on retrouve un espace de parking (4 emplacements) qui prend place sous et à l'arrière de l'immeuble. Ce parking est recouvert d'une toiture plate agrémentée de lanterneaux permettant l'éclairage naturel.

Au sous-sol, on retrouve une série de caves privatives ainsi qu'un local chaufferie. Les compteurs gaz, eau et électricité sont disposés dans les espaces de circulation du sous-sol.

Les plans de l'immeuble ont été communiqués par le Syndic. Malheureusement, ceux-ci ne sont pas conformes à la situation en place en de nombreux points et principalement au niveau du sous-sol.



L'année de construction de l'immeuble (bien que non définie) est significativement antérieure à la date du 26 mai 1995 (date valable pour les bâtiments moyen et élevés).

Par conséquent, Les spécifications techniques contenues dans l'arrêté royal du 7 juillet 1994 ne sont pas d'application.

Le règlement faisant foi dans ce contexte est le «Règlement de police relatif à la prévention des incendies et des explosions dont séance du 25 juin 2018 - N°23».

En matière incendie, les constats pouvant être tirés de la visite des espaces communs et privés de l'immeuble et les installations à exécutés en vue d'une conformité sont les suivants. Ces points ne sont en aucun cas exhaustifs et peuvent éventuellement être complétés sur demande du «département Prévention» du service de l'IILE-SRI.

- Compartimentage:

Référence à l'article 42, 47 et 48.

Au sein du volume du bâtiment, les parois intérieures limitant les locaux ou les volumes suivants doivent former un compartiment et présenter une résistance au feu EI60 (RF1h):

- Le volume du sous-sol
- La chaufferie
- Le parking/garage
- La cage d'escalier commune et la voie d'évacuation
- Les gaines techniques verticales
- La gaine d'ascenseur qui doit former un sas au sous-sol
- La machinerie d'ascenseur au sommet de celui-ci
- Les locaux compteurs (inexistants actuellement)
- Le local poubelles (s'il en existe)

Tout accès intérieur à ces locaux ou volumes se fera par un bloc-porte ou portillon EI1 30 (RF1/2h) sollicité à la fermeture.

Chaque logement devra former un compartiment dont les parois intérieures sont EI30. Tout accès intérieur à ces locaux ou volumes se fera par un bloc-porte EI1 30 (RF1/2h).

Tous les vantaux des blocs-portes résistants au feu devront être équipés d'un dispositif de fermeture automatique ou d'un dispositif de fermeture automatique en cas d'incendie.

Ce dispositif de fermeture n'est pas demandé pour les vantaux des blocs-portes d'accès aux logements.

Article 40

La chaufferie où la puissance totale installée est supérieure ou égale à 70 kW doit former un compartiment dont les parois intérieures, telles que les murs, plafonds et planchers, sont REI 60 et la porte d'accès est EI 1 30 à fermeture automatique. Lorsque la chaufferie donne dans une voie d'évacuation, la porte doit être EI 1 60 à fermeture automatique.

Les chaufferie d'une puissance de 150 KW doit présenter une résistance au feu EI120. Tout accès intérieur à ces locaux se fera par un bloc porte EI 1 60 (RF1h) sollicité à la fermeture.

En ce qui concerne les parties privatives, nous avons pu avoir accès au logement de Mme Rutten au 8ème étage lors de la visite. Il était question de pouvoir observer si des gaines techniques verticales reliaient les différents logements (devant former des compartiments séparés) et de quelle manière.

Il est communiqué qu'un conduit commun situé dans l'espace de cuisine et reliant chaque étage permet le raccordement des hottes des différentes cuisines de l'immeuble. Il est supposé qu'aucun moyen permettant l'obstruction des différents raccords à ce conduit dans le cas d'un incendie n'est mis en place. Ce point devra faire l'objet d'une intervention.



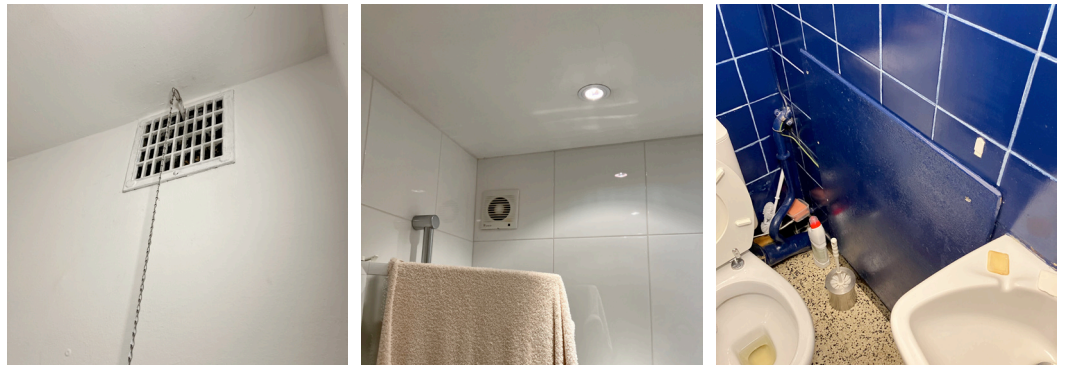
Aussi, la visite laisse apparaître la présence d'une gaine technique verticale située entre les espaces de WC, buanderie et de salle de bain. Cette gaine permet en outre d'assurer la ventilation de ces différents espaces par la présence des grilles de ventilation et extracteur mécanisés observés. Il est également supposé que cette gaine permet les arrivées des alimentations électrique, d'eau et de gaz au logement ainsi que les décharges de celui-ci.

On remarque également un panneau supposé en fibre de verre refermant un accès à cette gaine technique à partir du local de WC.

Ces observations sont supposées être valables pour l'ensemble des logements. Aucun des constats énumérés ci-dessus ne satisfait à la conformité des normes incendies.

Il y a lieu de placer des trappes Rf 60' à l'endroit des accès à la gaine technique et d'installer des grilles de ventilation Rf 60' ou clapets bouche Rf 60'.

Au sous-sol, cette gaine technique semble être ouverte sur la zone de circulation, bien qu'obstruée par un amas de tuyaux, gaines et décharges multiples. On procédera à un calfeutrage Rf à la naissance de cette gaine en plafond.



Bien que ce point soit «privatif» et qu'il regarde indépendamment chaque propriétaire, j'insiste sur l'importance que chaque porte d'accès aux logements ou à toute cellule privée doit être remplacée par une porte RF30'. Cette remarque ne concerne pas les logements étant déjà pourvu d'un tel type de porte. Les attestations de conformité RF de ces placements de portes seront présentées.

En ce qui concerne les parties communes, il est remarqué, au sommet de la cage d'escalier, en plafond, la présence de trappe d'accès à la machinerie de l'ascenseur. Cette trappe doit être remplacée par une trappe RF EI 30 afin d'assurer la conformité du compartimentage. Le sol de ce local machinerie est pourvu d'une dalle en béton et revêt dès lors les caractéristiques RF exigées.



Au sous-sol, la cage d'ascenseur s'ouvre directement sur l'espace de circulation. Ce point n'étant pas conforme, il y aura lieu de réaliser un sas dont les parois seront de type Rf 1h - EI60 et dans lesquelles seront placées des blocs portes Rf 30' - EI 130 permettant de desservir les différents locaux du sous-sol. Au vu de l'espace restreint des zones de circulation et des nombreux passages de câbles et tuyaux au plafond de ceux-ci, il y aura lieu d'effectuer une étude précise afin d'envisager la manière la plus appropriée de répondre à cette exigence. On procédera à un examen des éventuelles conduites n'étant plus fonctionnelles afin de les évacuer.





Il est observé que l'ensemble des compteurs de l'immeuble (eau, gaz et électricité) sont disposés dans les espaces de circulations du sous-sol.

Les compteurs, afin de répondre aux mesures de préventions doivent être contenus dans des locaux propres et bien distincts de tout autre espace à la fonction différente. Le présent cas de figure n'étant pas fréquemment remarqué, il y aura lieu d'apporter des solutions «sur mesure» qui devront faire l'objet d'un accord préalable du service de prévention. Il sera donc questionné à ce sujet précis.

En effet, il ne sera pas possible déplacer les compteurs dans un local existant au sacrifice d'une ou l'autre cave privative. Aussi, les espaces de circulation dans lesquels sont situés les compteurs sont restreints et exigus et les accès aux locaux faisant face à ces compteurs doivent être maintenus.

Il sera donc envisagé, suivant avis du service prévention, la réalisation de coffrets Rf pourvus de portillons dont les parois fixes seront de type Rf 1h et les parties ouvrantes de type Rf 1/2h.

Une fois de plus, si des appareils ne sont plus fonctionnels, on privilégiera leur enlèvement afin d'alléger les travaux à mettre en place.

En ce qui concerne le coffret des compteurs GAZ, on mettra en place les ventilation nécessaires exigées.



Il est remarqué la présence d'une porte métallique d'accès à un local haute tension en sous-sol dont l'accès n'a pas été rendu possible. Ce local est considéré comme un compartiment propre devant être équipé d'une porte RF. Il incombe toutefois à RESA d'effectuer cette mise en conformité si ça n'a pas déjà été le cas. N'ayant pas eu l'accès au local, il est possible qu'une seconde porte aux caractéristiques RF soit placée derrière la porte métallique. Cette supposition doit être vérifiée par questionnement auprès de RESA.





Un local chaufferie est situé en about du sous-sol et son accès est pourvu d'une porte Rf conforme ainsi que d'une ventilation haute et basse donnant sur l'espace de parking en rez-de-chaussée. Aucune intervention n'est à mener sur ce local.

Au rez-de-chaussée, un studio prend place dans un ancien bureau. Ce bureau possédait des ouvertures et accès tant sur le hall d'entrée commun que sur l'espace de parking. Ces baies ont été comblées par de la maçonnerie comme on peut le percevoir dans le parking. Toutefois, dans le hall commun, une ancienne porte dont les ébrasements sont toujours visibles a été comblée par un panneautage. Il y a lieu de savoir si celui-ci possède les caractéristiques Rf 60' ou si une maçonnerie a été réalisée en partie intérieure du logement.

A partir du garage, on remarqué également qu'une grille de ventilation en plastique à lamelles amovibles ou un extracteur mécanique (supposé de SDB) permettent l'aération de ce studio. Le parking et ce studio étant deux compartiments bien distincts, il y a lieu de rendre ces connexions conformes. Des grilles de ventilations Rf ou clapets devront être installés. Il est également remarqué la présence d'un appareil de chauffe privatif au studio dans l'espace de parking.



Pour des raisons de sécurité et de facilité d'intervention, on évitera le stockage de tous objets dans l'espace de parking. En cas d'incendie, un tel stockage aura pour conséquence l'aggravation et l'augmentation du phénomène ainsi que l'augmentation des risques encourus pour les services de secours.

A partir du parking, une volée d'escalier dessert un espace de cave individuel situé sous la dalle de sol. Au pied de cette volée, une porte permet la communication du parking avec la cave située derrière la cage d'ascenseur. Cette porte ne possède pas les caractéristiques Rf. Si cet accès n'est plus effectif, il est conseillé de le murer.

Article 43

Une attestation indiquant que les portes présentent un niveau de résistance au feu exigé (EI) et qu'elles ont été posées conformément aux conditions de placement sur la base desquelles elles ont obtenu leur classement en matière de résistance au feu doit être remise par le placeur.

- Exutoire de fumée:

Référence à l'article 50 dont référence à l'article 37.

Au sommet de la cage d'escalier intérieure, il y a lieu de procéder au placement d'un exutoire de fumée d'une surface libre aérodynamique d'ouverture minimum d'1m².

Son dispositif d'ouverture sera pourvu d'une commande manuelle et placé au niveau normal d'évacuation (rez-de-chaussée de l'immeuble).

Actuellement, aucune présence d'exutoire de fumée n'a pu être observée au sommet de la cage d'escalier commune.

Le placement d'un exutoire de fumées pour toiture plate devra être envisagé. Pour ce faire, le percement de la supposée toiture plate en structure béton (à confirmer) devra être exécuté afin de pouvoir placer un exutoire d'un passage libre de 1m². L'exutoire ainsi que tous ses composants seront installés et l'étanchéité de toiture devra être assurée. Au vu de la configuration actuelle et de la présence du local machinerie ascenseur, il faudra adapter le format de l'exutoire de fumée afin qu'il puisse se placer entre la paroi extérieure du local machinerie et au droit de la cage d'escalier.



- Moyen de lutte contre l'incendie:

Référence à l'article 32.

1 extincteur à poudre ou à eau pulvérisée de 6 litres conformes aux normes de la série NBN En 3 doit être installé:

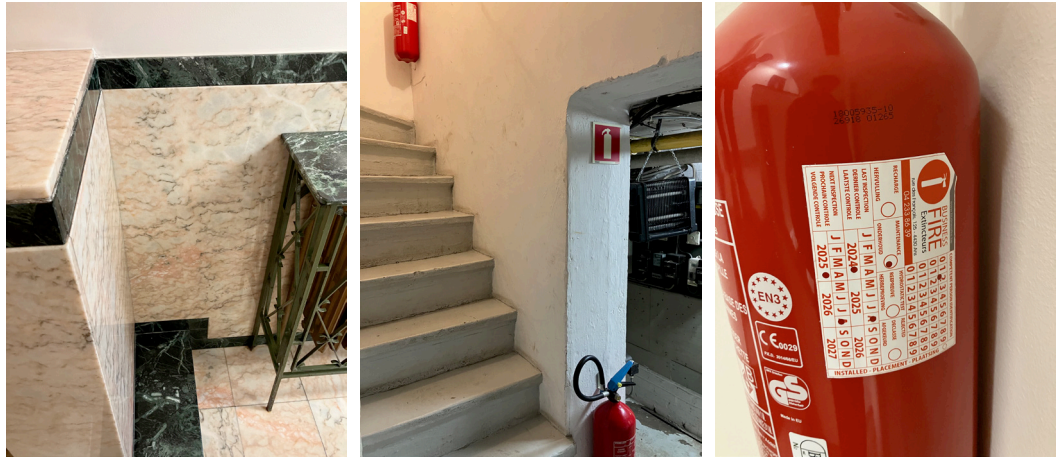
- dans le hall d'entrée
- sur chaque palier d'accès aux appartements
- au sous-sol
- dans le garage



Les appareils doivent être fixés aux murs, à +/- 1m de hauteur, dans des endroits facilement accessibles en tous temps et, si nécessaire, clairement repérés. 1 appareil par 150m².

Le matériel de lutte contre l'incendie sera contrôlé une fois par an conformément à la NBN S21-050 par une personne compétente d'une société qualifiée pour la maintenance d'extincteurs portatifs.

La visite indique que ce point est respecté. On retrouve bien un extincteur sur chaque palier des étages, dans le parking et au sous-sol. En ce qui concerne l'extincteur devant être placé dans le hall d'entrée, sa position devra être revue. Il est actuellement placé derrière la porte d'accès au sous-sol. Il est proposé de placer ce dernier entre le muret et le radiateur du hall. Voir photo ci-dessous. Les contrôles périodiques des appareils sont conformes.



- Electricité / Eclairage de sécurité:

Référence à l'article 38 et 53.

Les installations électriques doivent être conformes à l'arrêté royal du 8 septembre 2019. Cette conformité doit être attestée par le procès verbal de contrôle d'un organisme agréé.

L'installation électrique doit être contrôlée tous les 5 ans par un organisme agréé par le Service Public Fédéral Économie, P.M.E, classes moyennes et Energie.

Aucune attestation de conformité n'est fournie à ce stade.

Référence à l'article 36, 46 et 55.

Un éclairage de sécurité, suffisant pour permettre l'évacuation aisée des occupants dès que l'éclairage normal fait défaut, doit être installé au moins aux endroits suivants:

- Au dessus de la porte d'entrée
- Sur chaque palier
- Au sous-sol
- Dans le parking
- Dans les locaux techniques

Les appareils d'éclairage de sécurité doivent être vérifiés au moins tous les 6 mois par une personne compétente, sous la responsabilité de l'exploitant, sauf dispositions réglementaires plus sévères.

Aucune attestation de contrôle globale n'est fournie à ce stade.

Lors de la visite, des appareils d'éclairages de sécurité ont été observés sur les paliers de tous les étages y compris au rez-de-chaussée dans le hall d'entrée commun. Ces éclairages sont des luminaires ordinaires couplés à la fonction d'éclairage de secours. Une étiquette mentionne leur contrôle périodique dont le dernier a été réalisé en septembre 2024.

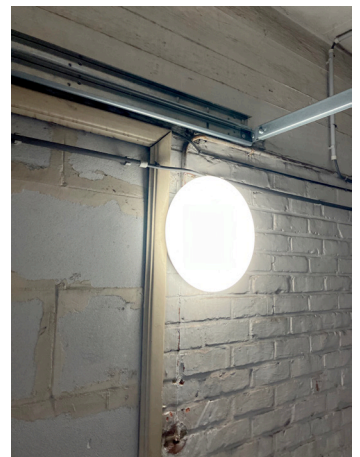
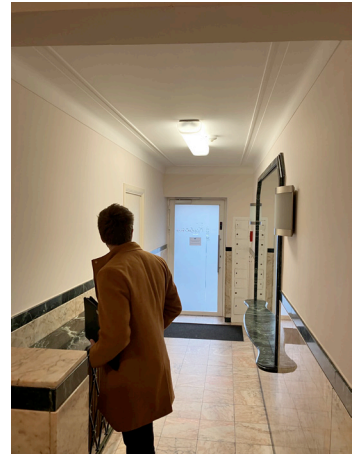


Aucun appareil d'éclairage n'est toutefois placé au dessus de la porte d'accès à l'immeuble. Ce point devra être traité.

Au sous-sol, dans l'espace de circulation, un plafonnier est observé mais celui-ci ne semble pas assurer la fonction conjointe de secours. Il y a donc lieu de procéder à la mise en place d'un bloc de secours si ce n'est pas déjà le cas.

Dans le local chaufferie, un éclairage de secours ne semble pas non plus être présent.

En ce qui concerne l'espace de parking, on remarque la présence d'appareils en appliques du même type que le plafonnier du sous-sol. L'enlèvement du cache de protection de l'appareil nous informe bien sur l'absence de fonction de secours sur ces appareils. L'espace de parking devra dès lors également être équipé d'un éclairage de secours.



- Détection:

Référence à l'article 31.

Les logements doivent chacun d'entre eux être équipés d'un (de) détecteur(s) autonome(s) de fumée conformément aux dispositions de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 octobre 2004 relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements. Un appareil par niveau et par 80m².

Cette donnée n'a pu être vérifiée lors de la visite.

- Signalisation:

Référence à l'article 45 et 52.

La signalisation par pictogramme (sorties, sorties de secours, matériel de lutte contre l'incendie, numérotation des étages, ...) sera conforme au Titre 6 du Livre 3 du Code du bien-être au travail: Signalisation de santé et de sécurité.

Cette signalisation devra être visible et lisible en toutes circonstances.

La commande de l'ouverture de l'exutoire de fumées sera signalée par les termes «EXUTOIRE DE FUMÉES».

Un plan de chaque niveau doit être affiché à proximité immédiate de l'accès à celui-ci. Ce plan renseigne les circulations et l'affectation actuelle des locaux ainsi que les risques présents notamment pour le personnel de la Zone de secours en cas d'intervention.

Une série de pictogramme ont pu être recensés lors de la visite. On retrouve la signalisation des extincteurs (hormis dans le garage) et les numérotations des étages (hormis au sous-sol). Aucune présence des pictogrammes indiquant les sorties de secours, les sorties et le sens des voies d'évacuation ne sont installés.

Ce point devra faire l'objet de compléments en vue d'être conforme.

On veillera également à l'installation des plans de chaque niveau sur les paliers des étages qui s'y rapportent.

- Contrôles périodiques:

Référence à l'article 55 et 56.

Tout propriétaire d'un bâtiment ou partie de bâtiment doit tenir un registre de sécurité.

Chaque contrôle ou entretien périodique prévu par le présent Règlement doit faire l'objet d'un rapport ou d'une attestation qui doit être conservé dans le registre de sécurité visé à l'alinéa 1er.

Les dates de ces contrôles ainsi que les constatations faites lors de ceux-ci seront inscrites dans un carnet tenu à la disposition du Bourgmestre ou des Fonctionnaires compétents. Toute mention au carnet précité sera signée.

Aucune indication quant à l'existence d'un tel carnet.

Je reste à votre disposition pour toute explication complémentaire ou remarque.

Bien cordialement,

Di Piazza Philippe
Architecte

