



RECU LE
20 -01- 2025

NT / Ms / GH / NA
Fléron, le 17 JAN. 2025

Monsieur Bruno DEQUENNE
SA ADK
rue des Fories 2/03
4020 LIEGE

RECOMMANDÉ

Nos Réf: SAL/2024/014 / CF

**OBJET : Transmission d'un arrêté d'insalubrité – Bien sis rue Longue Hayoulle
9-10-11 à 4620 Fléron, cadastré Fléron section B n° 187 V.**

Monsieur,

Suite au rapport du Service Prévention de l'IILE du 10 juillet 2024 et celui de BAEC du 16 décembre dernier, un arrêté d'insalubrité a été pris pour l'immeuble dont objet repris sous rubrique.

Vous trouverez ci-joint copie de cet arrêté.

Pour tout renseignement complémentaire, vous pouvez prendre contact avec la Conseillère Logement (tél. : Mme VERDURE : 04 / 355.91.57).

Demeurant à votre disposition, nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos salutations distinguées.

Le Bourgmestre,

Th. ANCION



Copie de l'Arrêté.



DÉPARTEMENT TERRITOIRE & DÉVELOPPEMENT – LOGEMENT

Agent traitant : Madame C. FRANCESCHINI
Rue François Lapierre, 19 – 4620 Fléron
logement@fleron.be
04 355 91 62

as

ARRÊTÉ DU BOURGMESTRE ORDONNANT DES MESURES VISANT A RESTAURER LA SALUBRITÉ DANS UNE HABITATION

Le Bourgmestre,

Vu la nouvelle loi communale, notamment les articles 133, alinéa 2 et 135, paragraphe 2,

Considérant que la commune a pour mission de faire jouir les habitants d'une bonne police, notamment de la propreté, de la salubrité, de la sûreté et de la tranquillité publiques,

Considérant qu'il ressort d'une plainte stipulant qu'une famille n'a pu sortir de l'immeuble sis rue Longue Hayoulle 10 à 4620 Fléron suite au blocage du système de fermeture électrique (gâche magnétique) provoqué par une coupure de courant ;

Considérant qu'il a été demandé, par courrier recommandé du 13 mai 2024, à Monsieur Bruno DEQUENNE, SA ADK, dont le siège est situé rue des Fories 2/03 à 4020 Liège, syndic de l'immeuble sis rue Longue Hayoulle 9 – 10 – 11 à 4620 Fléron, cadastré Fléron Section B 187V, de fournir

- soit un rapport de visite récent de l'Intercommunale d'Incendie de Liège et environs (IILE) confirmant que le bâtiment est en conformité par rapport à la sécurité incendie,

- soit le formulaire de demande de visite du Département Prévention de l'IILE dûment complété et signé ;

Considérant que le 31 mai 2024, nous envoyions à l'IILE, par recommandé, le formulaire de demande de visite ;

Considérant le rapport de visite du 10 juillet 2024 du Département Prévention de l'IILE qui émet un avis défavorable et stipule que ses remarques doivent faire l'objet du suivi nécessaire par les propriétaires de l'ensemble du bâtiment sis rue Longue Hayoulle 9 -10 – 11 à 4620 Fléron, comprenant 108 logements ;

Considérant que l'ensemble des propriétaires, représenté par la SA ADK, causent par leur comportement répété des troubles à la salubrité publique,

Considérant que la SA ADK a été avertie par courrier recommandé du 8 août 2024 de cet état d'insalubrité, et qu'il lui a été demandé de fournir un calendrier des travaux à réaliser afin d'y mettre fin,

Considérant que la SA ADK a été invitée à faire valoir ses arguments auprès du service Logement de la Commune de Fléron,

Considérant le rapport de la Société BAEC, dont le siège est situé rue Bouillenne 9 à 4632 Cerexhe-Heuseux, reçu le 16 décembre 2024, que cette société a été mandatée par le conseil de gérance de l'immeuble afin d'identifier les problèmes soulevés par le Service Prévention de l'IILE, le 10 juillet 2024 ;

Considérant que les délais d'exécution des travaux s'étendent, selon ce rapport, jusqu'en 2026 ;

Considérant qu'il est désormais nécessaire, afin de faire cesser cette mise en péril de l'ordre public, d'ordonner des mesures,

Attendu que les travaux indispensables sont mentionnés à l'article 1 ci-dessous;

**DÉPARTEMENT TERRITOIRE & DÉVELOPPEMENT – LOGEMENT**

Agent traitant : Madame C. FRANCESCHINI

Rue François Lapierre, 19 – 4620 Fléron

logement@fleron.be

04 355 91 62

ARRÊTE :

Article 1^{er} - Ordre est donné aux propriétaires, représentés par la SA ADK, dont le siège est situé rue des Fories 2/03, à 4020 Liège, d'effectuer les travaux suivants au bien sis rue Longue Hayoulle 9 – 10 - 11 à 4620 Fléron, cadastré Fléron section B n° 187 V:

MOYENS DE PRÉVENTION INCENDIE A METTRE EN ŒUVRE, CONCERNANT LES PARTIES COMMUNES

Compartimentage

- Au sein du volume du bâtiment, les parois intérieures limitant les locaux ou les volumes suivants doivent présenter une résistance au feu EI60 :
 - les gaines techniques verticales (concerne également les gaines comprenant 2 compteurs électriques par étage et donnant directement dans la cage d'escaliers. Il y a donc 18 compteurs cumulés dans chaque cage d'escaliers),
 - les sas ascenseurs à créer au sous-sol,
 - le niveau +9 constituant un grand plateau commun aux trois pavillons et contenant les « techniques » et la chaufferie (3 chaudières au gaz de 290 kw chacune);

Tout accès intérieur à ces locaux ou volumes doit être fermé par une porte EI₁ 30 munie d'un système de fermeture automatique.

Remarques :

a) Lors de la visite de l'IILE, il a été constaté qu'une porte résistant au feu (Rf 1/2h) était placée entre le grand plateau technique/chaufferie au 9^e étage et chaque cage d'escaliers. Toutefois, le compartimentage de ces volumes n'est pas satisfaisant.

En effet, la toiture constituée de tôles ondulées en aluminium traverse de part en part le compartiment « local technique » et les compartiments « cages d'escaliers ». La maçonnerie n'étant pas parfaitement ragrée à ladite toiture et le matériau (aluminium) ayant une haute dilatation thermique, ce dispositif semble impossible à réaliser de manière optimale.

Il est préconisé de réaliser un plafond EI60 au sommet de chaque cage d'escaliers. Une « cheminée » entourant chaque exutoire de fumée doit être construite avec ce même matériau résistant au feu EI60. Ceci permettrait d'assurer le compartimentage de chaque cage d'escaliers par rapport au local technique. Attention, ce plafond doit être résistant au feu EI60 dans les deux sens.

Le grand plateau étant parfaitement vide, l'ensemble du volume constitue la chaufferie. Il n'y a donc pas lieu de compartimenter la chaufferie actuelle pour autant que les travaux demandés et décrits ci-avant soient réalisés.

Vu la puissance des chaudières placées il y a ± 3 ans (3 x 290kw), la résistance au feu des portes actuelles (Rf 1/2h) est insuffisante. Si celles-ci venaient à être remplacées, il y aura lieu de placer des blocs portes EI₁ 60, munie d'un système de fermeture automatique.

b) Un document démontrant que des portes résistant au feu (Rf 1/2h) sont placées à l'accès de chaque cage d'escaliers a été transmis. Toutefois, il s'agit de portes répondant à une norme allemande. Il y a lieu de faire appel à un menuisier certifié afin de démontrer que ces portes répondent bien aux exigences belges et que celles-ci ont bien une résistance au feu d'1/2h minimum.

c) L'IILE n'a pas eu accès aux locaux « machinerie ascenseur ». Il y a lieu de s'assurer que ces locaux sont bien limités par des parois EI60 et accessibles par des blocs portes résistant au feu 1/2 h.

• Électricité

Les contrôles des installations électriques concernant les ascenseurs de chaque pavillon sont manquants.

- **Éclairage de sécurité**

Un éclairage de sécurité, suffisant pour permettre l'évacuation aisée des occupants dès que l'éclairage normal fait défaut, doit être installé dans le grand volume technique /chaufferie au 9^e étage. Ces éclairages doivent être placés au-dessus de chaque issue de secours et dans le couloirs d'évacuation.

Pour cet éclairage de sécurité, les normes NBN EN 1838, NBN EN 50172 et NBN EN 60-598-2-22 doivent être appliquées.

- **Signalisation**

- Un panneau renseignant clairement l'accès aux véhicules d'urgence et la portance de la dalle (16 T) doit être placé à l'entrée de la dalle d'accès au bâtiment,
- D'une manière générale, la pictogramme doit être améliorée et renforcée dans l'ensemble des 3 pavillons, dans chaque cage d'escaliers, dans chaque palier d'ascenseur à chaque niveau, dans les sous-sols, dans le parking et dans le local technique du 9^e étage.
 - Chaque issue et issue de secours doit être renseignée ainsi que chaque changement de direction,
 - Les niveaux doivent être numérotés. Les chiffres doivent être placés :
 - sur les paliers des cages d'escaliers,
 - sur la porte de la cabine des ascenseurs,
 - sur le palier d'accès des ascenseurs,
 - La porte d'accès au local des compteurs gaz doit être signalée par la lettre G peinte en noir sur fond jaune ou vice-versa,
 - Les portes/portillons donnant accès aux « armoires » comprenant les compteurs électriques (dans chaque cage d'escaliers, à chaque niveau et en cave) doivent être signalé(e)s par un logo « électricité »,
 - Un plan d'orientation simplifié destiné à orienter les équipes de secours doit être placé près des accès à chaque niveau. Ces plans doivent mentionner l'emplacement des sorties, des escaliers, des circulations principales, l'affectation des locaux et permettre la localisation des locaux à risques, des tableaux électriques, des vannes gaz, des hydrants,...

- **Évacuation – Sorties de secours**

a) Le dispositif d'alimentation énergétique des portes à gâche électrique doit être du type à sécurité positive.

b) La cage d'escaliers menant au sous-sol se trouve dans le prolongement de celle provenant des étages supérieurs. Il convient de mettre un dispositif en place empêchant une personne en provenance des étages supérieurs de continuer sa course jusqu'au sous-sol en cas d'évacuation.

- **Exutoire de fumée**

Il existe une baie en toiture au sommet des cages d'escaliers. Toutefois, l'IILE ne peut affirmer avec certitude qu'il s'agit bien d'un exutoire de fumée conforme à la norme NBN S21-208-3 déjà demandé dans le rapport de l'IILE de 2014.



DÉPARTEMENT TERRITOIRE & DÉVELOPPEMENT – LOGEMENT

Agent traitant : Madame C. FRANCESCHINI

Rue François Lapierre, 19 – 4620 Fléron

logement@fleron.be

04 355 91 62

- Engins de levage

Chaque ascenseur de chaque pavillon doit être contrôlé suivant les dispositions de l'arrêté royal du 9 mars 20203 relatif à la sécurité des ascenseurs.

MOYENS DE PRÉVENTION INCENDIE A METTRE EN ŒUVRE, CONCERNANT LES LOGEMENTS

Il y a lieu de démontrer que chaque logement dispose :

- d'une attestation de contrôle de conformité de l'installation électrique (conforme à l'AR du 08/09/2019 – Livre 1), émise par un organisme agréé par le Service Public Fédéral Économie, PME, Classes moyennes et Énergie et datant de moins de 5 ans;
- d'une porte résistant au feu Rf 1/2 h, conforme aux normes belges, placée à l'accès de chaque logement;
- de grilles résistant au feu EI60 (conformes aux normes belges) placées à l'accès de chaque gaine technique donnant dans chaque logement (salles de bains, cuisines, etc.);
- d'un (de) détecteur(s) autonome(s) de fumée conformément aux dispositions de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 octobre 2004.

et ce dans un délai de **SIX MOIS** commençant à courir à partir de la notification de la présente décision.

Article 2 - En cas d'inexécution des travaux à l'issue du délai mentionné, ceux-ci pourront être exécutés à l'initiative de l'autorité communale, aux frais, risques et charges du propriétaire.

Article 3 - Un recours contre la présente décision peut être déposé par voie de requête au Conseil d'État, dans un délai de 60 jours à partir de sa notification.

Fait à Fléron, le

17 JAN. 2025

Le Bourgmestre,



Th. ANCION

