

	<p align="center"><b>Rapport de prévention incendie :</b> OL49756/001/1SBS/RV</p> <p align="center">Concerne : Immeubles de logements - ACP 4032 - ACP Rue du Paradis, 4 et 6 4031 1348 LOUVAIN-LA-NEUVE</p> <p align="center">Mesures de sécurité et de protection contre les risques d'incendie et d'explosion</p> <p align="right">RECU le 18 DEC. 2017</p>
---	--

## 1. INTRODUCTION :

### 1.1. Donneur d'ordre :

Demande formulée par Monsieur le Bourgmestre d'Ottignies - LLN en date du 6/07/2017.  
N° dossier ZSBW : OL49756 Entré le 24/10/2017

### 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 renouvellement de permis de location de certains logements situés dans deux immeubles de logements

Le premier (Rue du Paradis 6) est constitué des niveaux suivants :

- un rez-de-chaussée comprenant des garages individuels, le local chaufferie et 9 logements individuels.
- un premier étage comprenant deux cages d'escaliers communes ouvertes et leurs coursives d'accès et 9 logements individuels
- un 2<sup>e</sup> étage comprenant deux cages d'escaliers communes ouvertes et leurs coursives d'accès, et 9 logements individuels
- un 3<sup>e</sup> étage comprenant deux cages d'escaliers communes ouvertes et leurs coursives d'accès et 9 logements individuels

Le second (Rue du Paradis 4) est constitué des niveaux suivants :

- un rez-de-chaussée comprenant 12 logements individuels.
- un premier étage comprenant la cage d'escalier commune ouverte et sa coursive d'accès et 6 logements individuels
- un 2<sup>e</sup> étage comprenant la cage d'escalier commune ouverte et sa coursive d'accès, et 6 logements individuels
- un 3<sup>e</sup> étage comprenant la cage d'escalier commune ouverte et sa coursive d'accès, 5 logements individuels et l'étage d'un logement en duplex.

Pour information, l'adresse postale des logements individuels du rez-de-chaussée est différente de celle des logements des étages supérieurs ; ces logements sont situés aux rue des blancs chevaux et route du Longchamps.

**Le présent rapport concerne uniquement les logements du bâtiment et les parties communes qui les desservent.**

### 1.3. Visite réalisée le 06/12/2017

### 1.4. Agent traitant :

Monsieur Cédric LECLERCQ – Officier technicien en prévention de la zone de secours du Brabant wallon et Madame Soizic BILMANS

## 1.5. Transmis à :

---

- Monsieur le Bourgmestre d'Ottignies - LLN
- Immo Louvain-La-Neuve sprl – Demandeur/exploitant : Rampe des Ardennais, 21  
1348 Louvain-La-Neuve

## 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 17/06/97 relatif à la signalisation de sécurité et de santé au travail
- Arrêté du Gouvernement wallon du 21/10/2004 relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements
- Règlement Général de Police (dénommé R.G.P. dans la suite du rapport) relatif à la protection contre l'incendie et l'explosion de la commune de Ottignies-LLN adopté en séance du Conseil communal du 24/03/2015  
Chapitre 1 : dispositions générales et chapitre 5 : immeubles de logements

## 1.7. Remarque(s) préliminaire(s) :

---

### 1.7.1. Description de la prévention passive et active existant :

Structure : du type traditionnelle en béton.

Compartimentage :

Chaque niveau constitue un compartiment. En outre, chaque logement collectif constitue un sous-compartiment étant donné que chaque logement est ceinturé par des parois Rf 1h et une porte Rf ½h. Certains logements sont en duplex.

Evacuation :

Chaque étage est desservi par une cage d'escalier extérieure accessible par des coursives extérieures desservant tous les logements ; en outre, toutes les façades du bâtiment et, de ce fait tous les logements, sont accessibles aux engins aériens de la zone de secours (auto-échelles ou auto-élévateurs).

Les logements donnent directement à l'extérieur; en outre, chaque logement, est accessible aux engins aériens de la zone de secours (auto-échelles ou auto-élévateurs).

Chauffage :

Présence d'une chaufferie centralisée avec 2 chaudières gaz naturel d'une puissance de 166 et 200 kW équipées d'une ventilation haute et d'une ventilation basse ; la chaufferie est délimitée par des parois Rf 2h.

Présence :

- en principe, d'au moins un extincteur dans chaque logement
- de détecteurs autonomes de fumées dans chaque logement (2 dans les deux duplex)
- de plusieurs bouches d'incendie à moins de 100 mètres des bâtiments.
- d'un compteur gaz placé dans un coffret à l'extérieur

Absence :

- d'installation de distribution de gaz dans les logements
- de faux-plafonds dans les parties communes

Dans le cadre du présent rapport, nous avons considéré que le taux d'occupation de chaque chambre des logements collectifs était limité à une personne.

Le gestionnaire des lieux est tenu d'informer la zone de secours lors d'un éventuel changement d'une de ces données. En fonction des informations reçues le service incendie pourrait imposer des mesures préventives complémentaires.

1.7.2. Les prescriptions reprises au point 2 sont fondées sur base des constatations établies lors de notre visite. Elles peuvent être éventuellement remises en cause ou complétées sur base d'éléments non portés à notre connaissance. Notre contrôle porte uniquement sur les parties visibles du bâtiment.

1.7.3. Documents transmis :

- Les extincteurs ont été entretenus par un technicien qualifié (SICLI) le 17/01/2017 et le 16/03/2017.
- L'installation de chauffage a été entretenue par un technicien agréé (Engie). Un contrat d'entretien a été signé en 2014 pour une durée de 10ans.
- L'installation électrique basse tension des communs a été contrôlée par un organisme agréé (Electro-Test) le 31/01/2017 ; l'installation est conforme.
- L'installation électrique basse tension du logement BLC 31 a été contrôlée par un organisme agréé (Electro-Test) le 21/09/2016 ; l'installation est conforme.
- L'installation électrique basse tension du logement BLC 35 a été contrôlée par un organisme agréé (C.I.B.) le 22/03/2010 ; l'installation est conforme.
- L'installation électrique basse tension du logement P04/103 a été contrôlée par un organisme agréé (C.I.B.) le 14/05/2013 ; l'installation est conforme.
- L'installation électrique basse tension du logement P04/202 a été contrôlée par un organisme agréé (C.I.B.) le 26/11/2013 ; l'installation est conforme.
- L'installation électrique basse tension du logement P04/301 a été contrôlée par un organisme agréé (Electro-Test) le 23/09/2011 ; l'installation est conforme.
- L'installation électrique basse tension du logement P06/10 a été contrôlée par un organisme agréé (BTV) le 17/01/2014 ; l'installation est conforme.
- L'installation électrique basse tension du logement LCH22/104 a été contrôlée par un organisme agréé (OCB) le 29/11/2013 ; l'installation est conforme.
- L'installation électrique basse tension du logement LCH22/201 a été contrôlée par un organisme agréé (Electro-Test) le 21/09/2016 ; **l'installation n'est pas conforme.**
- L'installation électrique basse tension du logement LCH22/202 a été contrôlée par un organisme agréé (Electro-Test) le 19/06/2013 ; l'installation est conforme.
- L'installation électrique basse tension du logement LCH22/305 a été contrôlée par un organisme agréé (OCB) le 11/06/2012 ; l'installation est conforme.
- L'installation électrique basse tension du logement LCH24 a été contrôlée par un organisme agréé (BTV) le 13/10/2008 ; l'installation est conforme.
- L'installation électrique basse tension du logement LCH26 a été contrôlée par un organisme agréé (OCB); l'installation est conforme.
- L'installation électrique basse tension du logement P05 a été contrôlée par un organisme agréé (OCB) le 16/11/2011 ; l'installation est conforme.

1.7.4. Fréquence des contrôles périodiques : voir article 1.23 du RGP.

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

### Installations électriques

1. Le RGP impose en son article 1.19 : « *Toutes les installations électriques devront être conformes aux prescriptions du Règlement Général sur les installations électriques (RGIE).* » Pour rappel, les installations électriques communes doivent être contrôlées par un organisme agréé par le SPF Economie tous les 5 ans et les installations électriques privatives tous les 25 ans.

Chaque propriétaire remettra au syndic son attestation de conformité avant la fin du délai de mise en conformité renseigné en dernière page. Cette attestation sera tenue à disposition de la zone de secours qui en prendra connaissance lors de sa prochaine visite.

### Chaufferie

2. Le RGP impose en son article **5.J.8** : « *Concernant les appareils de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire alimentées par un combustible gazeux et dont la puissance est supérieure à 70 kW, en fonction de l'importance et de la nature des risques, le Bourgmestre ou son délégué peut imposer que le local dans lequel l'appareil est installé soit équipé d'une installation de détection gaz assurant la fermeture d'une électrovanne placée sur la conduite d'alimentation en gaz et la coupure de l'alimentation électrique de l'appareil en cas de détection. Cette prescription n'est pas d'application aux générateurs à gaz à chambre de combustion étanche à tirage mécanique. En cas de détection gaz, un signal sonore doit être émis afin d'avertir les occupants d'un problème à la chaufferie. Le ou les détecteurs seront conformes aux prescriptions de la norme EN50402 ; ils devront satisfaire aux exigences ATEX. La ou les cellules de ces détecteurs devront être calibrées périodiquement (en général au moins une fois par an) ».*

Nous préconisons d'équiper la chaufferie d'une installation de détection gaz (CH4) commandant la fermeture d'une électrovanne placée sur la conduite d'alimentation en gaz et la coupure de l'alimentation électrique de l'installation de chauffage en cas de détection.

La coupure de l'alimentation en gaz sera également commandée par l'installation d'alarme incendie.

En cas de détection gaz, un signal sonore doit être émis afin d'avertir les occupants d'un problème à la chaufferie.

Le ou les détecteurs seront conformes aux prescriptions de la norme EN50402 ; ils devront satisfaire aux exigences ATEX. La ou les cellules de ces détecteurs devront être calibrées périodiquement (en général au moins une fois par an).

### Alarme incendie

3. Le RGP impose :
- en son article **5.N.1** : « *Sur avis de la zone de secours, en fonction de l'importance et de la nature des risques et si la configuration des lieux l'impose, le bâtiment devra être équipé d'une installation d'alarme incendie. Par « alarme », il faut entendre l'avertissement donné à l'ensemble des personnes séjournant en un lieu déterminé d'évacuer ce lieu ».*
  - en son article **5.N.2** : « *Les boutons poussoirs d'alarme incendie doivent être en nombre suffisant, facilement accessibles, en bon état de fonctionnement et d'entretien, judicieusement répartis et bien signalés ».*
  - en son article **5.N.3** : « *Le signal d'alarme incendie ne doit pas pouvoir être confondu avec d'autres signaux (notamment d'alarme intrusion). il doit pouvoir être perçu par tous les occupants du bâtiment en ce compris les éventuels malentendants. Le son d'un signal d'alarme incendie doit être continu ».*
  - en son article **5.N.4** : « *En cas de coupure de l'alimentation électrique, le fonctionnement de l'installation d'alarme incendie devra être assuré pendant au moins une heure ».*

Nous recommandons d'équiper le 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 par tous les occupants en tout point du bâtiment.

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

Les boutons d'alarme doivent être en nombre suffisant, facilement accessibles, en bon état de fonctionnement et d'entretien, judicieusement répartis et signalés de manière efficace et conforme.

Ils pourront être placés soit dans les parties communes (à chaque niveau), soit, s'il existe un risque de vandalisme, dans chaque logement (notamment à proximité des baies de passage vers l'extérieur, sur les paliers, dans les dégagements et de manière à ne pas gêner la circulation et à ne pas être détériorés). A l'extérieur, ils sont, au besoin, mis à l'abri des intempéries.

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

### Détection

4. Le décret du 15 mai 2003 modifiant le Code wallon du Logement stipule à l'article 12 : « *Tout logement individuel ou collectif est équipé d'au moins un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement. On entend par détecteur d'incendie l'appareil de surveillance de l'air qui, selon des critères fixés par le Gouvernement, avertit par un signal sonore strident de la présence d'un niveau précis de concentration dans l'air de fumée ou de gaz dégagés par la combustion. L'appareil doit être certifié par un organisme reconnu par le Gouvernement. Il incombe au propriétaire du logement de supporter le coût d'achat, d'installation et de remplacement des détecteurs, à l'occupant de l'entretenir et de prévenir le propriétaire sans délai en cas de dysfonctionnement* ».

Dans le logement collectif du rez-de-chaussée (5/001-008), il y a lieu de remplacer la pile et de replacer sur son socle un des deux détecteurs existant.

Dans le logement collectif du 1<sup>er</sup> étage (5/101-108), il y a lieu de remplacer un des deux détecteurs autonome de fumées qui était défectueux lors de notre visite.

Pour rappel et si tel n'est pas encore le cas, chaque logement doit être équipé d'au moins un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement par niveau occupé et, dans chaque logement, tout niveau occupé dont la superficie est supérieure à 80 m<sup>2</sup> doit être équipé d'au moins 2 détecteurs d'incendie.

### 3. CONCLUSIONS :

#### 3.1. Avis global :

La zone de secours remet un rapport de prévention **FAVORABLE** à la poursuite de l'occupation et/ou à l'octroi du permis de location pour les logements suivants de l'immeuble :

- Rue des Blancs Chevaux : n°21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35 et 37
- Rue du Paradis : n°3, 5, 7, 9 et 11
- Rue du Paradis, 4 : 4/101, 4/102, 4/103, 4/104, 4/105, 4/201, 4/202, 4/203, 4/204, 4/205, 4/301, 4/302, 4/303, 4/304, 4/305
- Rue du Paradis, 6 : 6/101, 6/102, 6/103, 6/104, 6/201, 6/202, 6/203, 6/204, 6/301, 6/302, 6/303, 6/304
- Rue du Longchamps : n° 18, 20, 24, 26, 28 et 30
- Rue du Longchamps, 22 : 22/101, 22/102, 22/103, 22/104, 22/105, 22/106, 22/201, 22/202, 22/203, 22/204, 22/205, 22/206, 22/301, 22/302, 22/303, 22/304, 22/305.

pour autant que les conditions reprises au point 2 soient respectées.

Les travaux de mise en conformité doivent être exécutés dans les délais techniques les plus brefs sans excéder un an à dater de la présente.



Cpt Cédric LECLERCQ  
Officier technicien en prévention  
en charge du dossier  
☎ (ligne directe) : 010/23.63.62  
✉ (E-mail) : soizic.bilmans@incendiebw.be



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