

Département PRÉVENTION

Madame la Bourgmestre
Administration communale
de et à
4420 SAINT-NICOLAS

À rappeler dans tout courrier :

Votre lettre du :	Vos références :	Nos références :	Annexe(s) :
S/O	S/O	20/56/0567/SLO/ACI	S/O

Objet : Rapport de prévention incendie : Immeuble de deux logements et rez-de-chaussée commerciale.
Chaussée Roosevelt, 93 à 4420 SAINT-NICOLAS

Madame la Bourgmestre,

Suite à votre demande relative à la sécurité incendie de l'immeuble mixte repris en objet, nous avons inspecté les lieux ce 9 avril 2026, en compagnie de

1. Remarque

Il est à noter que les étages comprenant deux logements sont la propriété de

Le commerce situé au rez-de-chaussée appartient, quant à lui, à

2. Descriptif

Il s'agit d'un bâtiment bas (REZ +2) qui se compose comme suit :

Sous-sol :

- 1 cave comprenant une cuve à mazout cuvelée et un compteur gaz n° ;
- 1 cave comprenant une chaudière au mazout alimentant le commerce et une chaudière au gaz alimentant les logements.

➔ **Le sous-sol est uniquement accessible par une cour intérieure, elle-même uniquement accessible par le commerce.**

Rez-de-chaussée :

- 1 sas commun ;
- 1 commerce (salon de coiffure) qui comprend :
 - 1 salon avec un accès intérieur donnant vers le hall privatif des logements (porte fermée à clé) ;
 - des réserves (annexes arrière) ;
 - 1 accès à la cour intérieure.

- 1 hall d'entrée privatif aux logements comprenant un compteur électrique n° . Les conteneurs poubelles sont stockés sous l'escalier qui distribue les étages.

1^{er} étage :

- 1 logement accessible en façade par nos véhicules d'urgence.

2^{ème} étage :

- 1 logement accessible en façade par nos véhicules d'urgence.

3. Réglementations applicables

L'immeuble est soumis aux réglementations suivantes :

- Le Règlement zonal de prévention incendie.
- Le Code du bien-être au travail et en particulier le Titre 3 du Livre III : Prévention de l'incendie sur le lieu de travail.
- L'arrêté du Gouvernement wallon du 21 octobre 2004 relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements.

4. Mesures de prévention rencontrées sur place, concernant la partie « logements »

4.1. Détection

Lors de notre visite, nous avons constaté que les deux logements étaient équipés de détecteurs de fumée autonomes.

4.2. Chauffage

Une attestation d'entretien de la chaudière au gaz, établie par la société Total Energies en date du 27/11/2024, nous a été présentée.

5. Mesures de prévention rencontrées sur place, concernant le commerce

5.1. Moyens de lutte contre l'incendie

Lors de notre visite, nous avons constaté que le commerce était équipé d'un extincteur à eau pulvérisée de 6 kg contrôlé en mars 2026.

5.2. Signalisation

Lors de notre visite, nous avons constaté que le commerce était équipé d'un pictogramme signalant la sortie de secours.

6. Moyens de prévention incendie à mettre en œuvre selon la réglementation précitée, concernant la partie « logements »

6.1. Compartimentage

L'entrée aux logements donnant sur le sas d'entrée qui constitue la voie d'évacuation du commerce doit être limitée par une paroi présentant une résistance au feu EI 60.

Tout accès intérieur à ce hall doit être fermé par une porte EI₁ 30, munie d'un système de fermeture automatique.

6.2. Installation au gaz

L'installation gaz doit être conforme, selon le cas, à la norme NBN D 51-003 relative aux Installations alimentées en gaz combustible plus léger que l'air, distribué par canalisation de gaz ou à la norme NBN D 51-004 relative aux Installations alimentées en gaz combustible plus léger que l'air, distribué par canalisations : installations particulières.

Cette conformité doit être attestée par le procès-verbal de contrôle d'un organisme accrédité pour ces normes.

Remarque :

Le compteur gaz des appartements n'est accessible que par le commerce (via la cour intérieure). Nous rappelons que tous les compteurs de gaz et d'électricité doivent être accessibles à la zone de secours en permanence et de manière aisée. Il y a lieu de faire placer une vanne de coupure d'alimentation en gaz dans le hall d'entrée des logements. Cette vanne doit être clairement référencée comme étant celle pouvant couper le compteur gaz des appartements. Tous les compteurs (électriques et gaz) doivent mentionner l'unité du logement concerné.

6.3. Electricité

L'installation électrique des logements (compteur n°) doit être conforme à l'arrêté royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension, le Livre 2 sur les installations électriques à haute tension et le Livre 3 sur les installations pour le transport et la distribution de l'énergie électrique. Cette conformité doit être attestée par le procès-verbal de contrôle d'un organisme agréé par le Service Public Fédéral Économie, P.M.E., Classes Moyennes et Énergie.

6.4. 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 la cage d'escalier à chaque niveau.

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

6.5. Moyens de lutte contre l'incendie

Des extincteurs à eau pulvérisée de 6 litres conformes aux normes de la série NBN EN 3 doivent être installés dans la cage d'escalier à chaque niveau.

Les appareils doivent être fixés au mur, à +/- 1 m de hauteur, être aisément accessibles en tout temps et clairement repérés.

6.6. Signalisation

La signalisation par pictogrammes (sorties, sorties de secours, matériel de lutte contre l'incendie, ...), doit être conforme au *Titre 6 du Livre 3 du Code du bien-être au travail : Signalisation de santé et de sécurité*. Cette signalisation doit être visible et lisible en toutes circonstances.

Les niveaux doivent être numérotés. Les chiffres doivent être placés sur les paliers des cages d'escalier.

6.7. Évacuation – sorties de secours

- Les dispositifs de fermeture des portes ne peuvent empêcher une évacuation rapide et aisée des occupants.
- Les conteneurs poubelles ne peuvent en aucun cas être entreposés dans la voie d'évacuation.

7. Moyens de prévention incendie à mettre en œuvre selon la réglementation précitée, concernant le commerce

7.1. Toiture - Éléments structurels

Lors de notre visite, nous avons constaté d'importantes infiltrations d'eau au niveau du plafond des réserves (annexes arrière). L'état de la toiture présente une dégradation avancée et constitue un risque d'effondrement. Il est impératif de procéder sans délai aux travaux nécessaires afin de remettre la toiture en état.

7.2. Compartimentage

Au sein du volume du bâtiment, les parois intérieures (plafond compris) limitant les locaux ou les volumes suivants doivent présenter une résistance au feu EI 60.

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

7.3. Résistance au feu

Tous les éléments et portes résistant au feu doivent être mis en œuvre conformément aux dispositions des articles 2.1 et 2.2 de l'annexe 1 de l'*arrêté royal du 7 juillet 1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments doivent satisfaire*.

Tous les vantaux des blocs-portes, portillons, etc. résistant au feu doivent être équipés d'un dispositif de fermeture automatique ou, dans les cas prévus explicitement dans la réglementation applicable, d'un dispositif de fermeture automatique en cas d'incendie.

Les passages de câbles et canalisations au droit des parois résistant au feu doivent être protégés par un élément présentant la résistance au feu de la paroi traversée. La même attention doit être portée au système de ventilation.

Les portes résistant au feu doivent être placées conformément aux conditions de placement sur la base desquelles elles ont obtenu leur classement en matière de résistance au feu. Elles doivent être placées par des placeurs certifiées par l'ISIB ou organisme équivalent.

Pour les resserrages des conduites de fluides, de solides, d'électricité ou d'ondes électromagnétiques, il peut être fait usage des solutions-types de l'annexe 7 de l'*arrêté royal du 7 juillet 1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments doivent satisfaire*.

7.4. Aménagements intérieurs

Les matériaux de revêtements de parois, d'insonorisation ou autres sont de classe A3 pour les revêtements de sol, A2 pour les revêtements de parois verticales, A1 pour les plafonds et faux plafonds selon la norme NBN S21-103, ou respectivement de classe Cfl-s2, C-s2,d2 et B-s2,d0 selon la classification européenne en matière de réaction au feu des matériaux de construction.

Un maximum de 10% de la surface visible de ces matériaux peut ne pas être soumis à cette exigence.

Les éléments de décoration doivent être fixés de manière à empêcher la formation de tirage d'air en cas d'incendie.

Les matériaux de décorations ne peuvent majorer le risque incendie de l'établissement.

Certains matériaux sont interdits, notamment les lattes en pvc ou tout revêtement en polystyrène ou matière issue de la pétrochimie, les planchettes en bois et les lattes en pvc à moins de présenter la classification reprise à l'alinéa précédent.

Les lambris fixes ou amovibles, les ornements, le revêtement des sièges, ne peuvent pas être constitués par des matières facilement inflammables, tels que nattes de jonc, paille, carton, écorces d'arbres, papiers, textiles inflammables et autres matières semblables.

Remarque :

Les lambris en bois recouvrant les murs et le plafond de la réserve doivent être démontés, évacués et remplacés par un matériau répondant aux exigences de réaction au feu précitées.

7.5. 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 au moins aux endroits suivants:

- dans le commerce au-dessus de la porte d'entrée ;

- dans le fond du commerce ;
- dans la chaufferie.

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

7.6. Electricité

L'installation électrique du commerce doit être conforme à *l'arrêté royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension, le Livre 2 sur les installations électriques à haute tension et le Livre 3 sur les installations pour le transport et la distribution de l'énergie électrique*. Cette conformité doit être attestée par le procès-verbal de contrôle d'un organisme agréé par le Service Public Fédéral Économie, P.M.E., Classes Moyennes et Énergie.

7.7. Chauffage

Une attestation d'entretien annuel de la chaudière au mazout et de son conduit, établie par une société habilitée doit être présentée.

8. Contrôles périodiques

- Les installations électriques doivent être contrôlées tous les 5 ans par un organisme agréé par le Service Public Fédéral Economie, P.M.E., Classes Moyennes et Energie.
- La conformité des installations au gaz aux normes d'application (NBN D 51-003, NBN D 51-006 ou NBN D 51-004) et l'étanchéité des installations doit être contrôlée tous les 5 ans par un organisme accrédité pour ce type de contrôle.
- L'entretien des appareils de chauffage au gaz doit être réalisé tous les deux ans par une personne compétente.
- L'entretien des appareils de chauffage au mazout doit être réalisé annuellement par une personne compétente.
- Les installations de chauffage central doivent être contrôlées et entretenues conformément aux dispositions de *l'Arrêté du gouvernement wallon du 29 janvier 2009 tendant à prévenir la pollution atmosphérique provoquée par les installations de chauffage central destinées au chauffage des bâtiments ou à la production d'eau chaude sanitaire et à réduire leur consommation énergétique*.
- Les extincteurs doivent être contrôlés conformément à la NBN S 21-050, une fois l'an, par une personne compétente d'une société qualifiée pour la maintenance d'extincteurs portatifs.
- Les portes résistant au feu doivent être contrôlés et entretenus au moins une fois l'an par l'installateur ou un technicien compétent.
- Le bon fonctionnement des appareils d'éclairage de sécurité doit être vérifié au moins tous les 6 mois par une personne compétente, sous la responsabilité de l'exploitant, sauf dispositions réglementaires plus sévères.

9. Conclusion

Vu les manquements constatés relevés dans le présent rapport et conformément aux dispositions prévues par la circulaire relative au rapport d'incendie et à la mission d'avis par les zones de secours destinée aux autorités compétentes, nous émettons un rapport de prévention **défavorable pour l'ensemble du bâtiment**.

Nos remarques doivent faire l'objet du suivi nécessaire par les propriétaires du bâtiment.

Nous vous prions de croire, Madame la Bourgmestre, en l'expression de notre parfaite considération.

L'Agent Technicien en
Prévention Incendie,

Le Responsable du
Département,

Le Commandant de zone,