PROJET GUIM'ART

NOTE INCENDIE

MAÎTRE DE L'OUVRAGE : AVENUE DES ARTS 35, S.A.

L'ÉQUIPE :

SWECO ARCHITECTS + MK ENGINEERING + BUREAU GREISCH

DOSSIER 15.06.2026

CONTENU

1. LA LOCALISATION

2. L' ACCESSIBILITÉ SIAMU

3. LE GABARIT

4. LA PROGRAMMATION

5. LE CONCEPT INCENDIE DU PROJET

1. LA LOCALISATION

Le projet GUIM'ART est localisé à l'angle entre l'avenue des Arts et la rue Guimard. Il consiste en la rénovation lourde et le réaménagement de l'immeuble de bureaux existant. Celui-ci est situé dans un contexte urbain au sein du Quartier Européen.

Le bâtiment existant construit en 1974 présente une volumétrie et un langage architectural étroitement liés à sa fonction d'origine, qui était celle d'une banque. Le corps principal se distingue par des façades rythmées de trumeaux massifs, de vitrages sombres et de hautes allèges au rez-de-chaussée, renforçant son caractère sécuritaire. L'étage en retrait (+7) adopte un module différent, avec une façade largement vitrée, probablement liée à son usage de restaurant et de bureaux de prestige et à la valorisation de la vue sur la skyline bruxelloise.

Aujourd'hui, la fonction du bâtiment a évolué. Conserver intégralement ses gabarits et ses façades apparaît à la fois contraignant et peu cohérent. En revanche, préserver son identité tout en l'adaptant à de nouveaux usages nous semble constituer une réponse plus juste dans le contexte actuel du projet.



2. L'ACCESSIBILITE SIAMU

Au rez-de-chaussée, il y a deux sorties donnant sur la rue Guimard et trois sorties sur l'avenue des Arts, reliées aux deux cages d'escalier qui mènent du toit jusqu'au niveau -2. L'entrée principale du bâtiment se trouve avenue des Arts.

Il y a trois bornes d'incendie situées du périmètre du bâtiment de 40 m.

Dans la situation projetée, les voies d'accès au service SIAMU se situent dans une distance comprise entre 4 et 10 mètres sur l'avenue des Arts. En raison de la présence d'arbres existants sur la rue Guimard, cette voie est décalée vers le centre de la rue Guimard.

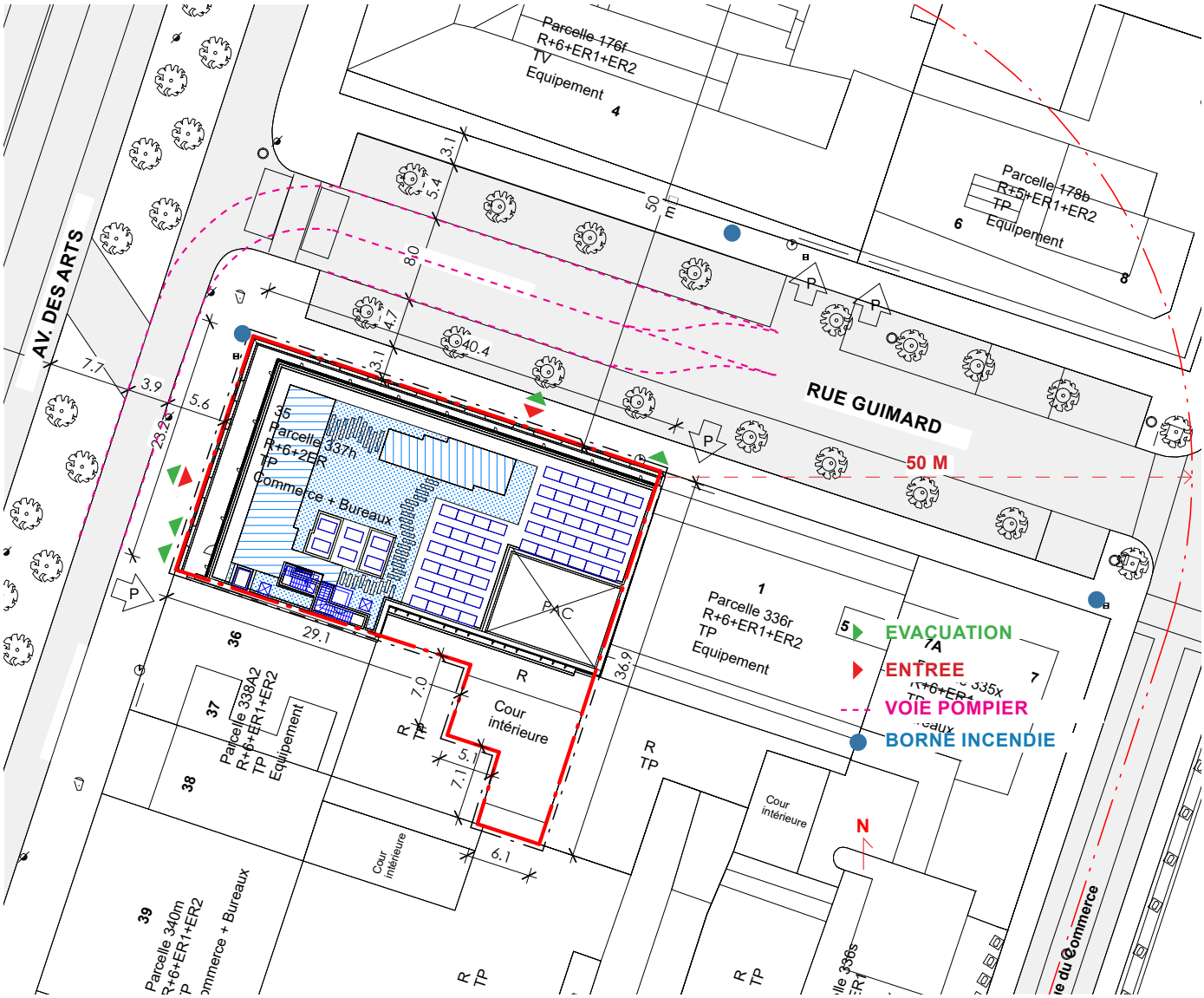



Photo 1

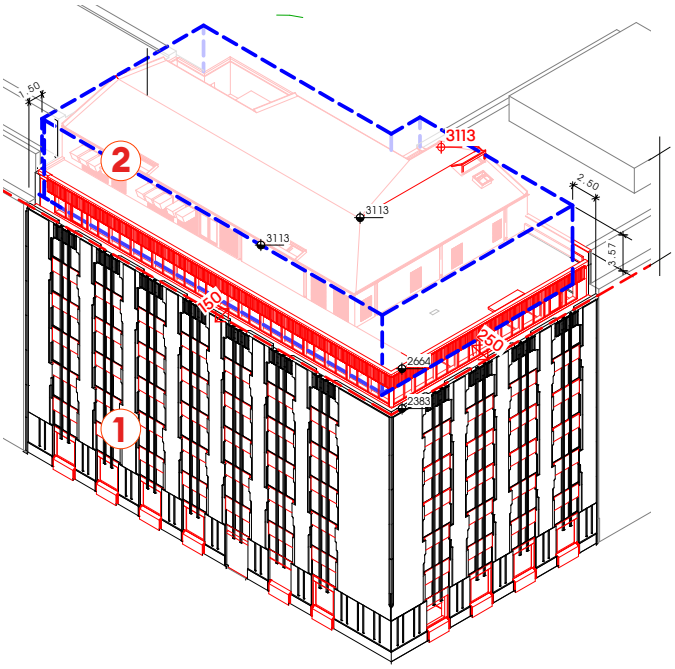

Photo 2


Photo 3

3. LE GABARIT

Dans la situation existante, le 7e étage présente un étage de bureaux, et le 8e étage est un étage technique. La hauteur libre du 7e étage est de 248 cm, ce qui n'est pas suffisant pour un étage de bureaux standard.

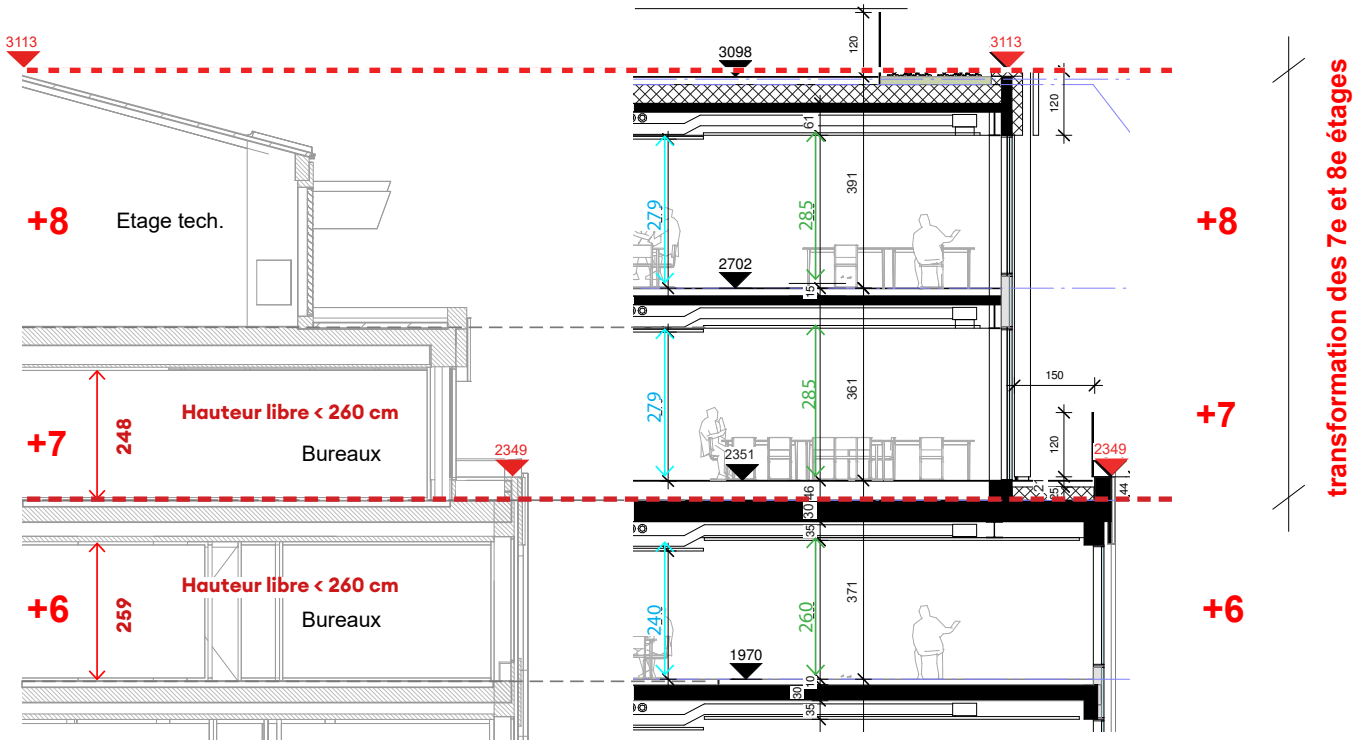
Dans la situation projetée, le 8e étage sera transformé en étage de bureaux. Afin de garantir la hauteur libre minimale requise pour l'espace de bureaux, le gabarit sera adapté en respectant de la hauteur du gabarit existant (+31.13 m).



transformation des 7e et 8e étages

la situation projetée

la situation existante



la situation existante

la situation projetée

4. LA PROGRAMMATION

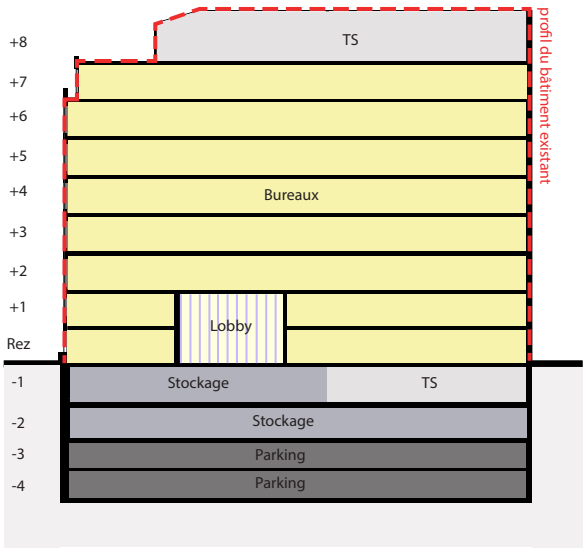
Le projet, intégrera une fonction publique du type commerciale sur une partie du rez-de-chaussée. De plus, cette fonction contribue à l'animation de l'espace public par la présence de terrasses et crée une transparence visuelle reliant la rue au jardin en coeur d'îlot.

Le lobby situé sur le coin du rez-de-chaussée assure l'articulation spatiale entre l'entrée du bureau (Avenue des Arts) et la zone de co-working située au niveau -1. Il y aura une entrée distincte pour l'activité de bureaux située Avenue des Arts et une autre entrée pour l'horeca / commerce située rue Guimard.

La toiture offre l'opportunité d'être transformée en rooftop avec une terrasse et des aménagement paysagés qui offre une belle vue sur la skyline de Bruxelles. Les techniques sont déplacées aux niveaux -2 & -3 afin de concentrer l'ensemble du parking vélo au niveau -1. Le quai de déchargement est situé au niveau -1, l'accès se fait également via la rampe du parking situé rue Guimard.

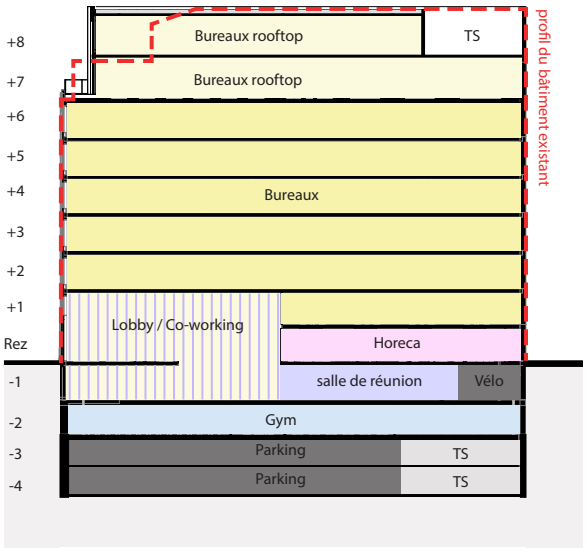
Situation Existante

bureaux



Situation Projetée

Horeca



5. LA STRATÉGIE D’INCENDIE

Historiquement, le bâtiment existant est considéré d’une hauteur moyenne car le niveau huit était employé exclusivement comme local technique. Aujourd’hui, la programmation prévoit l’exploitation du niveau huit comme étage de bureaux. La démolition / reconstruction des deux niveaux supérieurs donne naissance à de nouveaux volumes et donc à des surface de bureau soumis directement et intégralement aux normes de base arrêté royal bâtiment élevé (4/1). Les niveaux sous-jacents restent quant à eux soumis à l’avis du SIAMU.

Le nouveau projet permet d’augmenter la sécurité incendie du bâtiment à plusieurs niveaux :

5.1. Les compartimentages / les nombres de sorties

5.2. Les évacuations / les escaliers / les nombres d'occupant

5.3. Les parkings

5.4. Les façades

5.5. Les equipements participants à la securité incendie l'immeuble

5.1. Les compartimentages / les nombres de sorties

Le nouveau projet permet d'augmenter la sécurité incendie du bâtiment à plusieurs niveaux.

En principe, en ce qui concerne les compartimentages, chaque étage d'environ 880 m² dispose d'un compartiment indépendant. Chaque compartiment est séparé par les parois REI 120 et des portes EI_1 60.

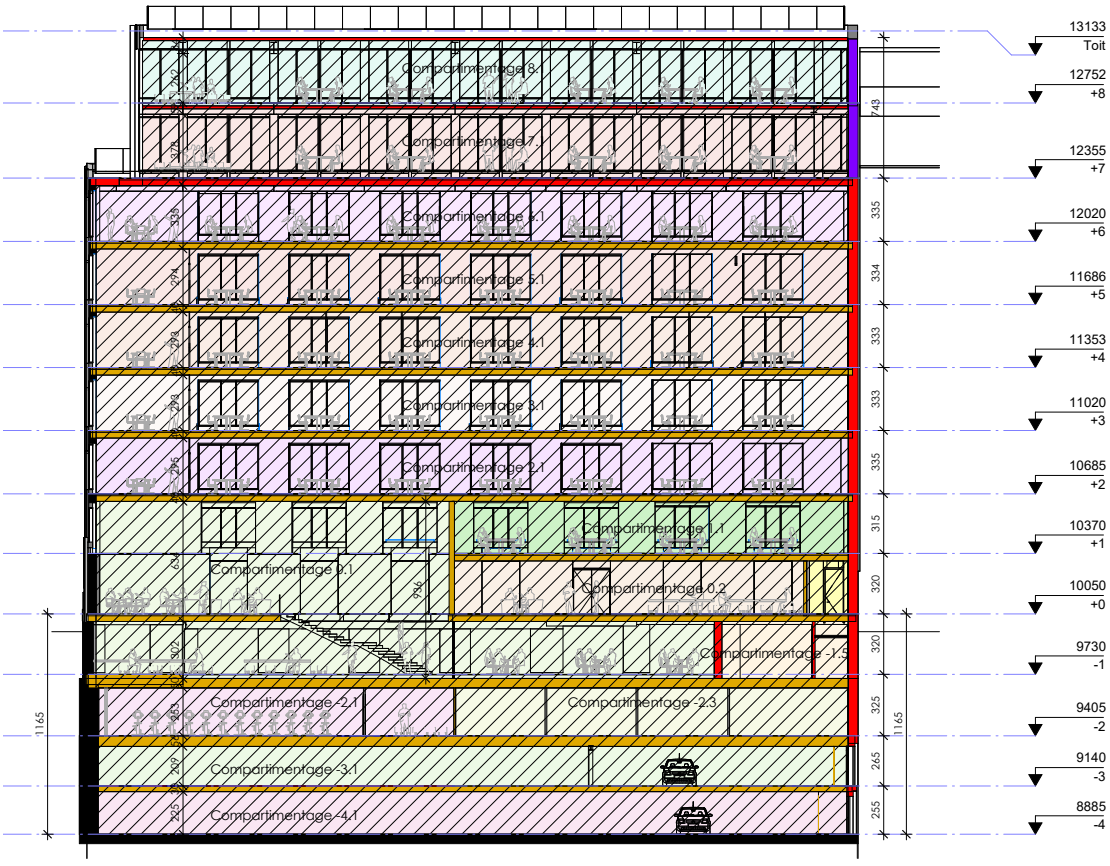
Chaque compartiment d'étage hors-sol possède 2 sorties, dont la distance entre les 2 est inférieure à 60 m.

SAS
Escalier
Chemin d'évacuation
Ascenseur
Sprinkler

- Bâtiment sprinklé à tous les niveaux
- Trémies techniques réponderont à l'article §5.1.5.1

EI 240
EI 120
EI 60
EI 30
toutes les structures hors-sol sont R 120
toutes les structures en parking sous-sol sont R 120

PORTE EI_1 30 - FERME PORTE
PORTE EI_1 60 - FERME PORTE
PORTE EI_1 120 - FERME PORTE

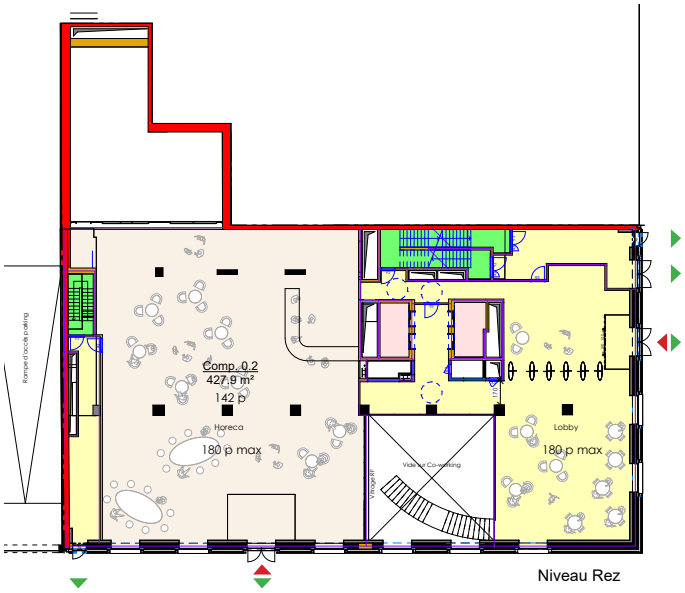


2 Sit. Projetée - Coupe DD - Compartimentage
1 : 200

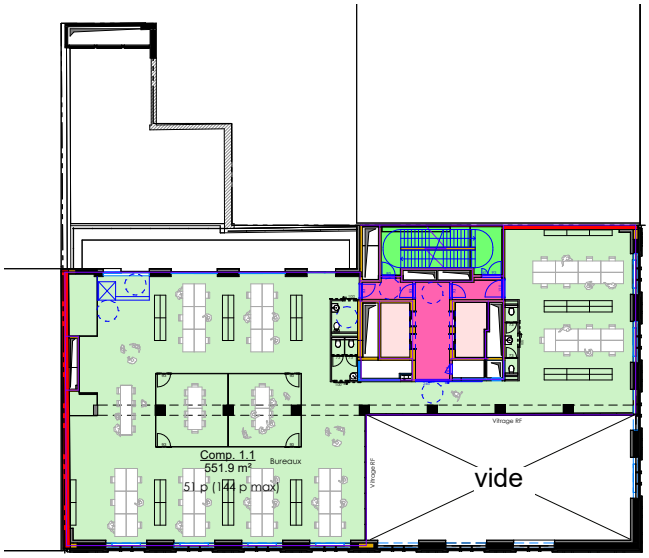
5.1. Les compartimentages / les nombres de sorties

Le hall d'entrée au rez-de-chaussée, et une partie des niveaux -1 où se trouvent des espaces de coworking, une petite salle de conférence et les salles de réunion polyvalentes ont été reliés par un duplex.

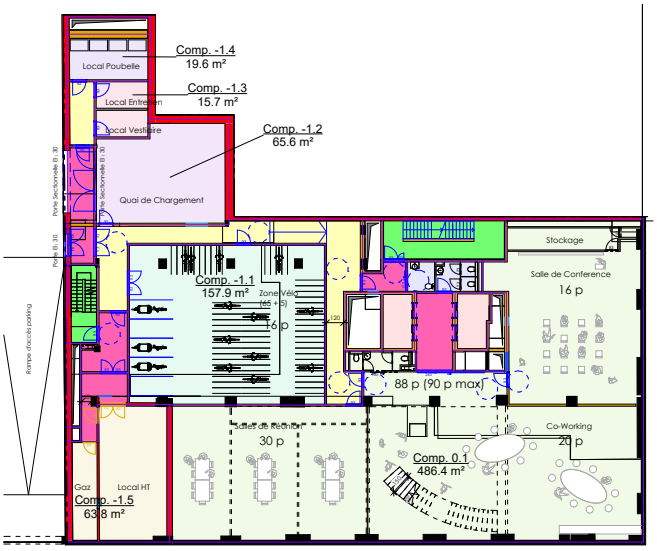
Dans ce compartiment d'environ 710 m² et 2893 m³ (max. 25000 m³), au -1, il y a 2 sorties par les 2 cages des escaliers qui mènent au rez-de-chaussée de l'avenue des Arts et la rue Guimard.



Niveau Rez



Niveau +1

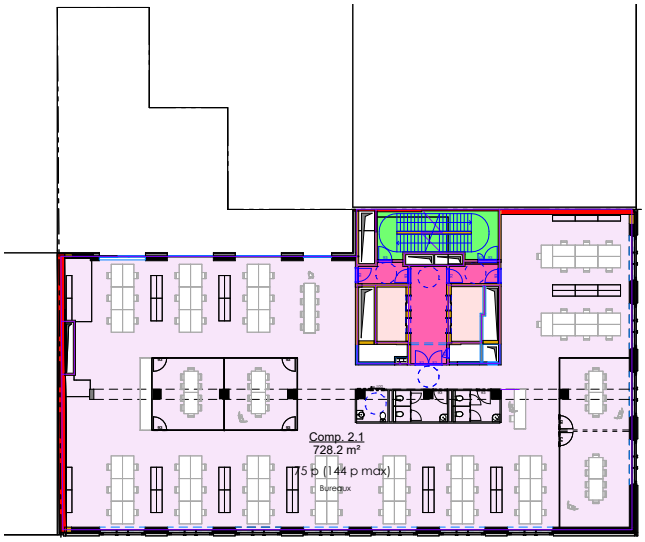


Niveau -1

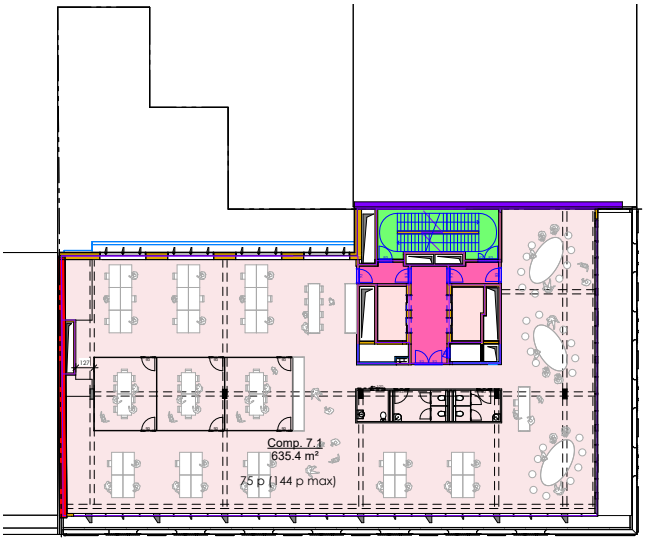
5.1. Les compartimentages / les nombres de sorties

Dans un étage type, l'étage de bureaux constitue un compartimentage indépendant, où 2 sorties sont aménagées vers les 2 portes distinctes des cages d'escalier en ciseaux dont la distance entre les 2 portes est inférieure à 60 m.

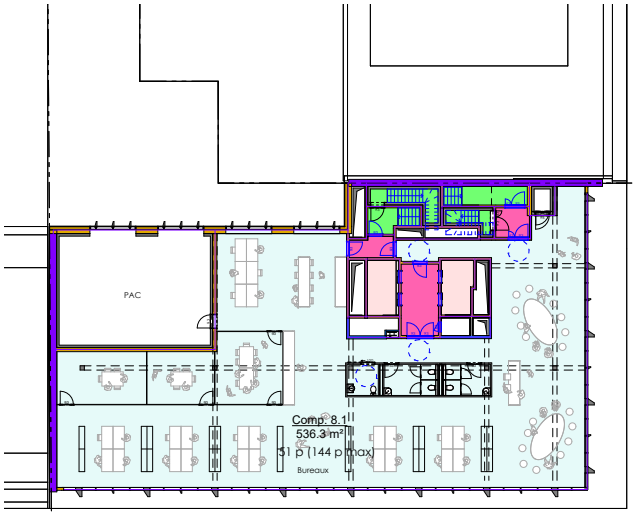
Une partie du rooftop a été transformé en jardin suspendu comprenant 2 terrasses panoramiques donnant sur la rue Guimard et l'avenue des Arts. L'autre partie a été recouverte de panneaux photovoltaïques et d'un toit végétalisé afin de faciliter la récupération des eaux de pluie.



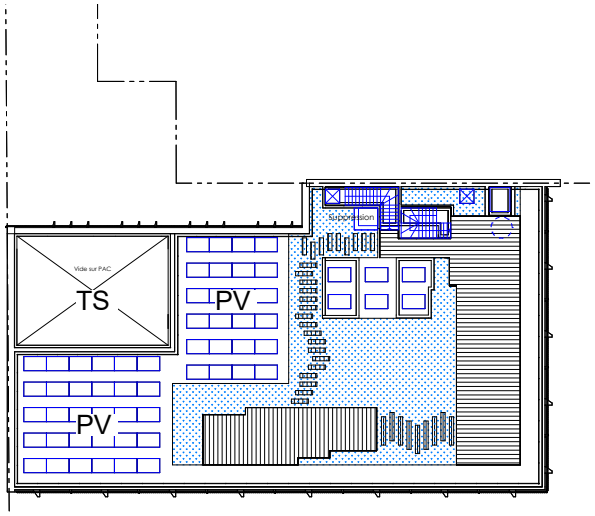
7 Compartimentage +2
1 : 200



8 Compartimentage +7
1 : 200



9 Compartimentage +8
1 : 200



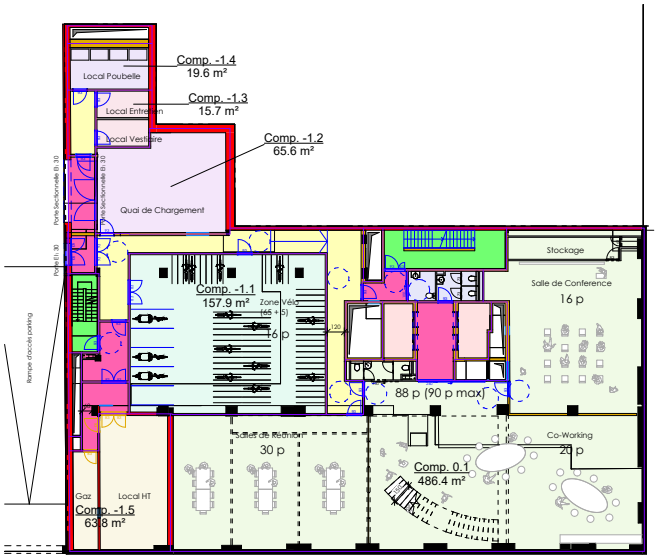
10 Compartimentage Toiture
1 : 200

5.1. Les compartimentages / les nombres de sorties

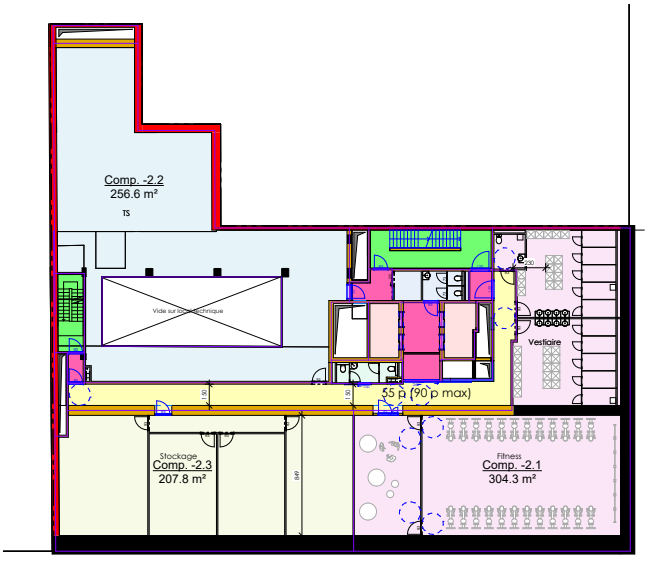
En fonction des programmes, les niveaux sous-sol ont été répartis en plusieurs compartiments.

Le niveau -1 comprend plusieurs fonctions : les amentities de bureau, la zone vélo, le quai de chargement, le local des poubelles et les locaux techniques. Le niveau -2 comprend une salle de gym, les vestiaires, les archives et un local technique qui communique avec le niveau -3, qui forment une surface totale de +-390 m² (max.1000 m²).

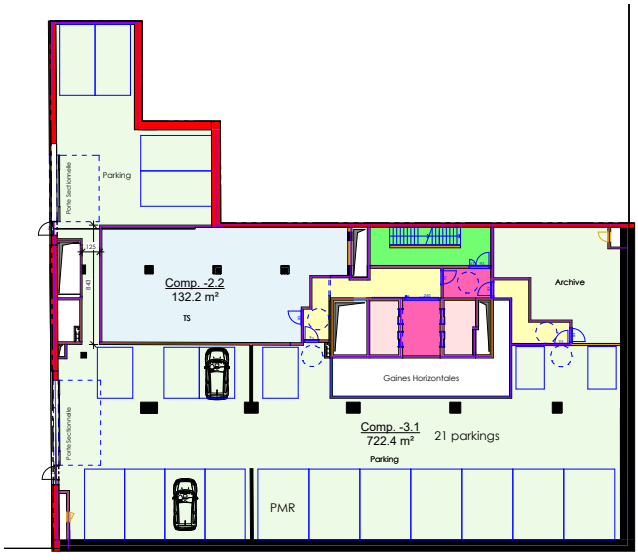
Les niveaux -3 et -4, principalement occupés par des parkings et des locaux techniques, ne disposent que d'une seule sortie privative, avec un passage possible via le parking contigu. L'occupation étant inférieure à 50 personnes et les parkings étant équipés de sprinklers.



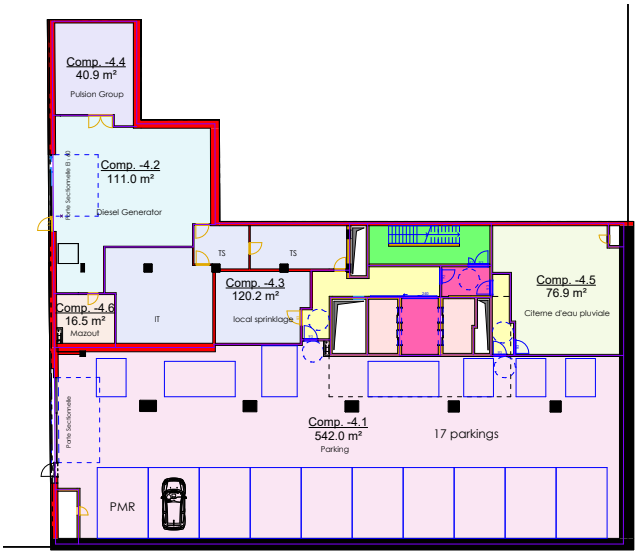
4 Compartimentage -1
1 : 200



3 Compartimentage -2
1 : 200



2 Compartimentage -3
1 : 200



1 Compartimentage -4
1 : 200

5.2. Les escaliers / les nombres d'occupant / les évacuations

Les travaux de rénovation prévus dans le cadre de ce projet comprennent l'installation d'une nouvelle cage d'escalier en ciseaux d'une largeur de 125 cm par escalier, donc au maximum 4 unités de passage au total.

Les escaliers en ciseaux :
1 escalier = 125 cm > 120 cm = 60 cm x 2 unités de passage
2 escaliers = 2 unités de passage x 2 = 4 unités de passage

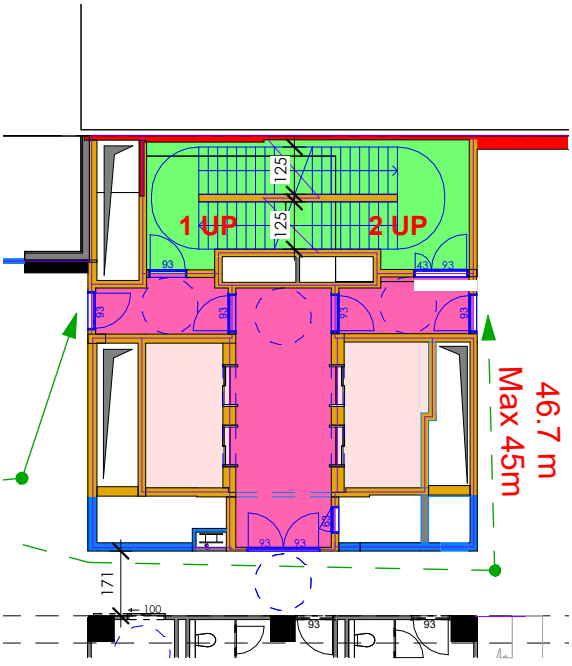
L'escalier adjacent à la mitoyenne :
1 escalier = 80 cm > 60cm x 1 unité de passage

L'escalier en ciseaux relie le niveau -4 au toit, l'escalier adjacent au mitoyen relie le niveau -2 au rez-de-chaussée.

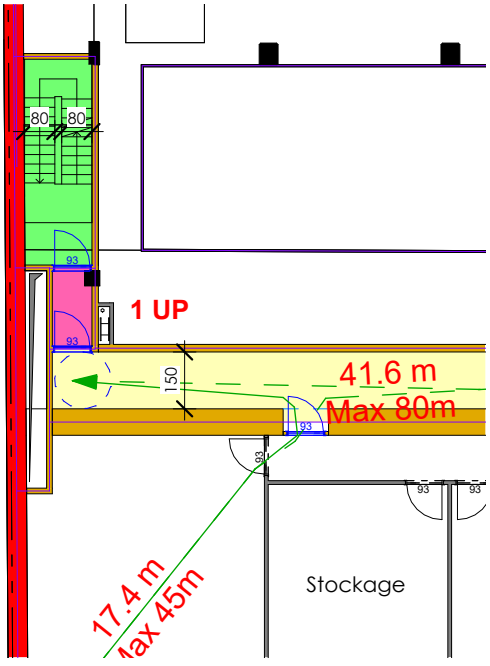
Le nombre d'occupants par rapport à la largeur de l'escalier est calculé comme ci-dessous :

	l'escalier en ciseaux	l'escalier adjacent au mitoyen	nr. d'occupant total par étage
largeur d'escalier (m)	1,25	0,8	
unité de passage	2	1	
largeur utile totale	1,2	0,6	
nr. d'occupant pour les escaliers descendant vers les sorties	96	48	
nr. d'occupant pour les escaliers montant vers les sorties	60	30	
nr. d'occupant pour les chemins d'évacuation, portes, coursives et rampes d'accès	96	48	
nr. escalier	2	1	

nr. d'occupant max. par étage hors-sol	144	0	144
nr. d'occupant max. par étage sous-sol -1 / -2	60	30	90
nr. d'occupant max. par étage sous-sol -3 / -4	60	0	60



les escaliers en ciseaux

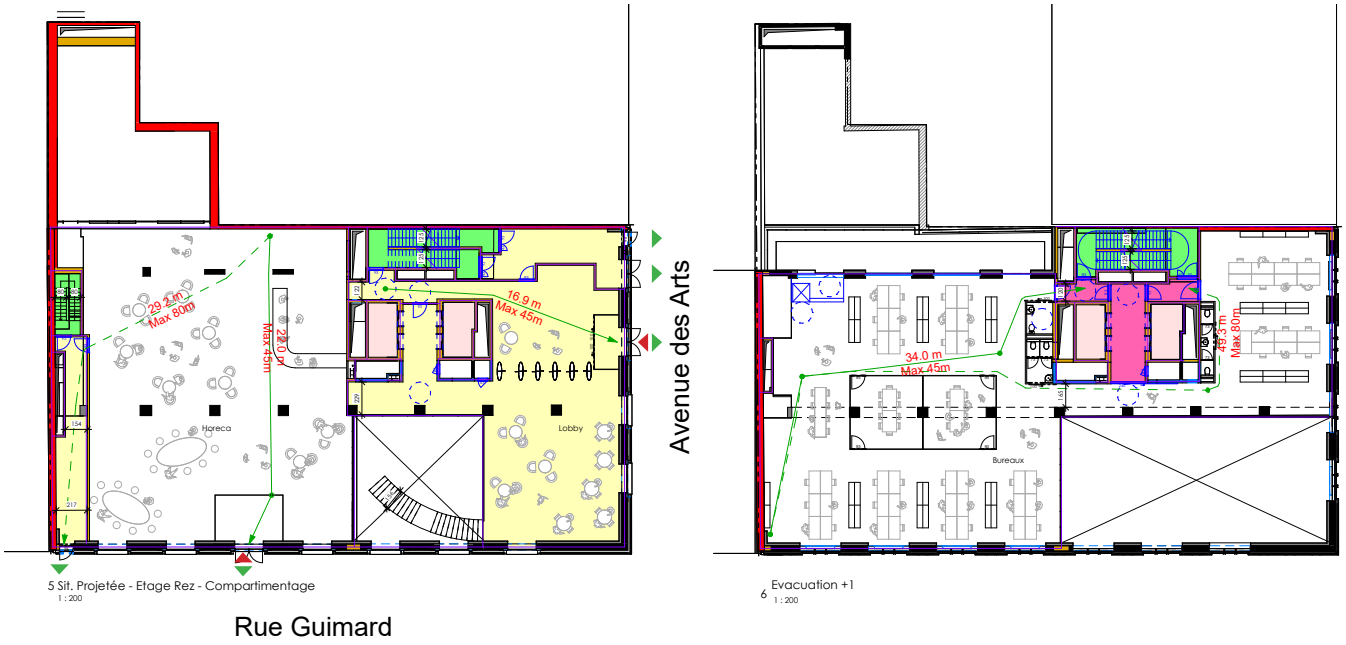


l'escalier adjacent au motoyen

5.2. Les escaliers / les nombres d'occupant / les évacuations

Au rez-de-chaussée, chaque escalier garantit son propre chemin d'évacuation menant directement vers les rues Une sortie est par la rue Guimard, l'autre est par l'avenue des Arts.

Les distances d'évacuation respectent la norme de base, ce qui signifie que, pour les fonctions d'utilisation diurne, elles sont de 30 m jusqu'au chemin d'évacuation, de 45 m jusqu'à la première sortie et de 80 m jusqu'à la deuxième sortie.



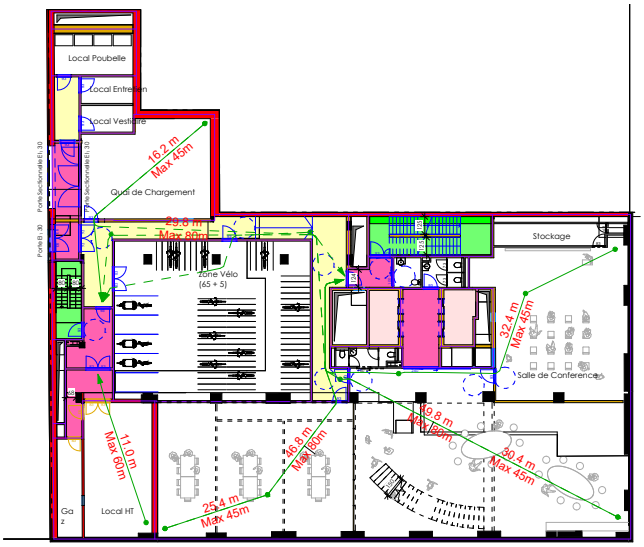
5.2. Les escaliers / les nombres d'occupant / les évacuations

Les deux cages des escaliers descendent jusqu'aux niveaux -1 et -2, assurant des accès sécurisés aux espaces mixtes tels que les espaces de coworking, la salle de conférence et les salles de réunion multifonctionnelles, qui répondent ainsi à la demande de la ville pour la création d'une mixité.

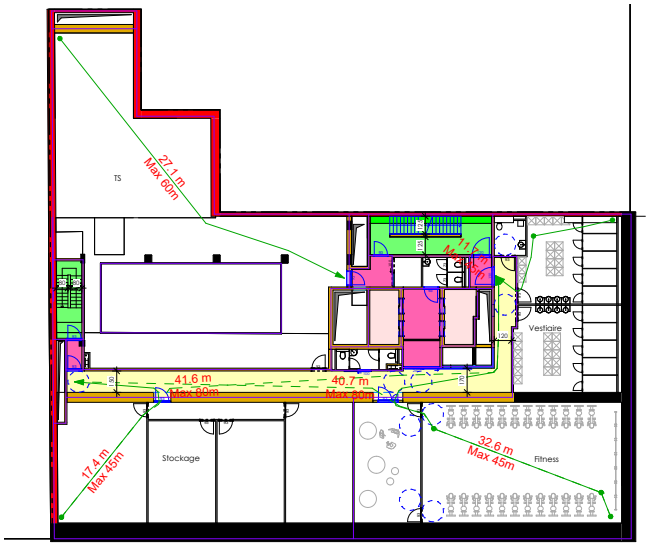
Le nombre de occupants a augmenté d'un tiers de la situation existante, passant ainsi de 60 à 90 personnes.

Aux niveaux -3 et -4, les programmations sont principalement des parkings et des locaux techniques, la cage d'escalier en ciseaux descend jusqu'au niveau -4. Les schémas d'évacuation de ces deux niveaux se font par cette cage d'escalier mais avec une possibilité de passage via un autre parking contigu.

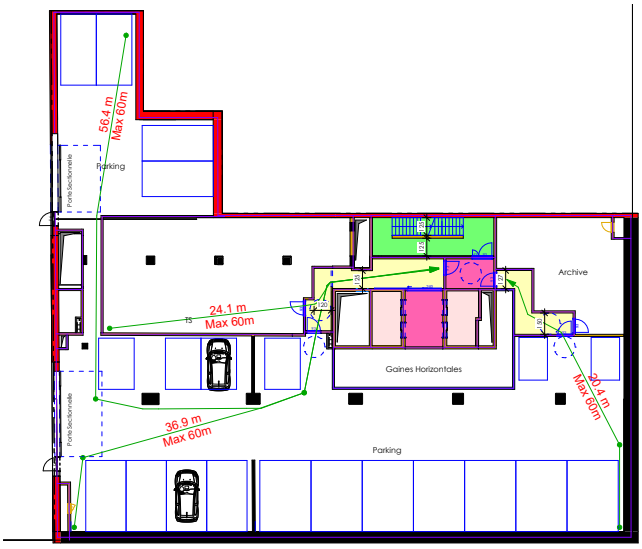
Le nombre d'occupant aux -3 et -4 reste moins de 50 occupants.



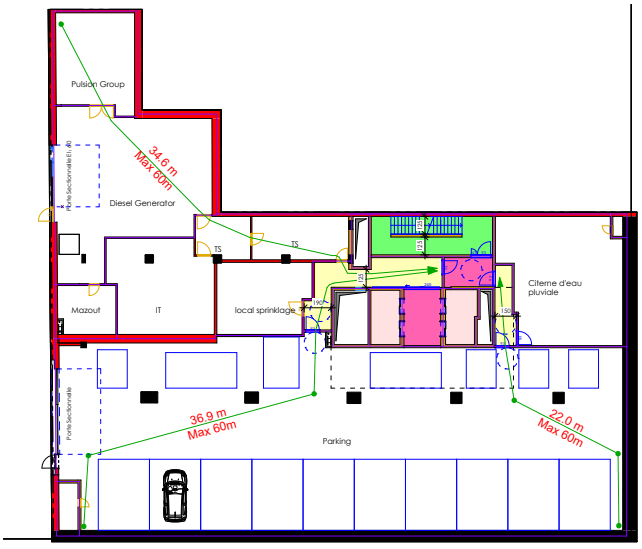
4 Evacuation -1
1 : 200



3 Evacuation -2
1 : 200



2 Evacuation -3
1 : 200



1 Evacuation -4
1 : 200

5.3. Les parkings

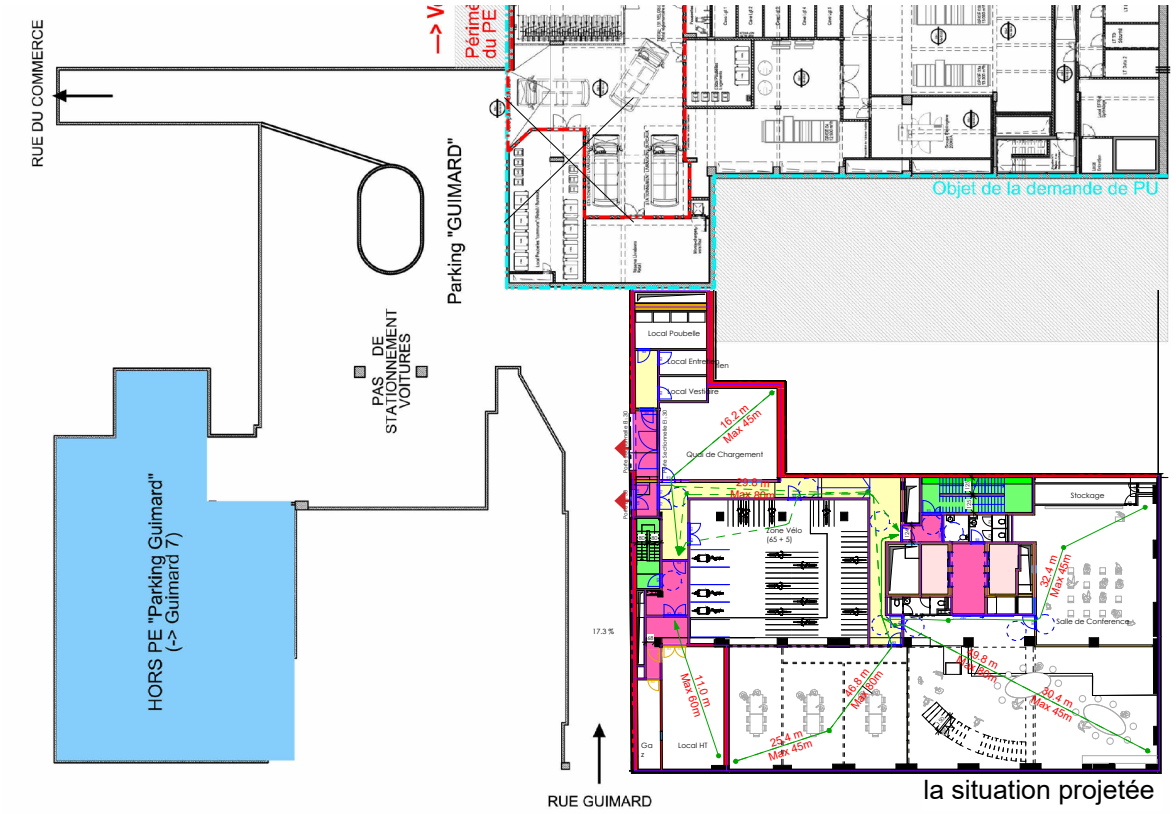
Le parking existant du projet Guimard en sous-sols est accessible par la rampe existante depuis la propriété du voisin sur la rue Guimard, qui dessert plusieurs parkings aux niveaux -3 et -4. La sortie du parking commun se fait par la rampe située à la rue du Commerce.

Dans la situation existante, aux -3 et -4, l'accès entre le parking Guimard et les parties communes se fait par une porte sectionnelle sécurisée par badge, accessible uniquement aux utilisateurs de l'immeuble Guimard. L'évacuation s'effectue par une cage d'escalier existante menant au rez-de-chaussée, et avec un passage possible via le parking contigu.

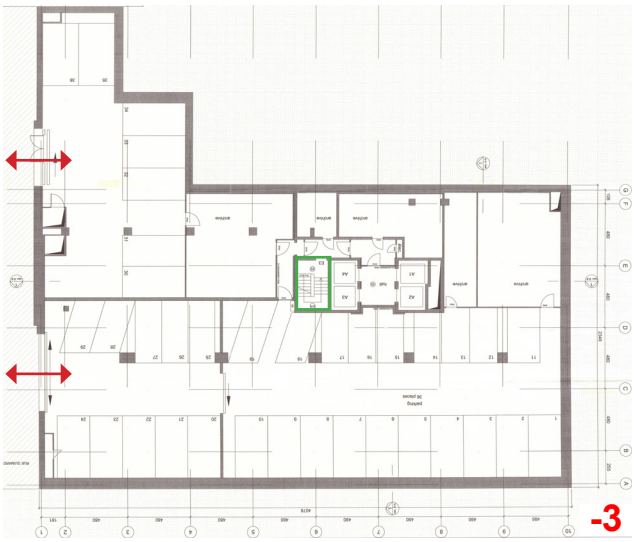
Dans la situation projetée, la communication avec les parkings contigus se fait via par une porte sectionnelle.



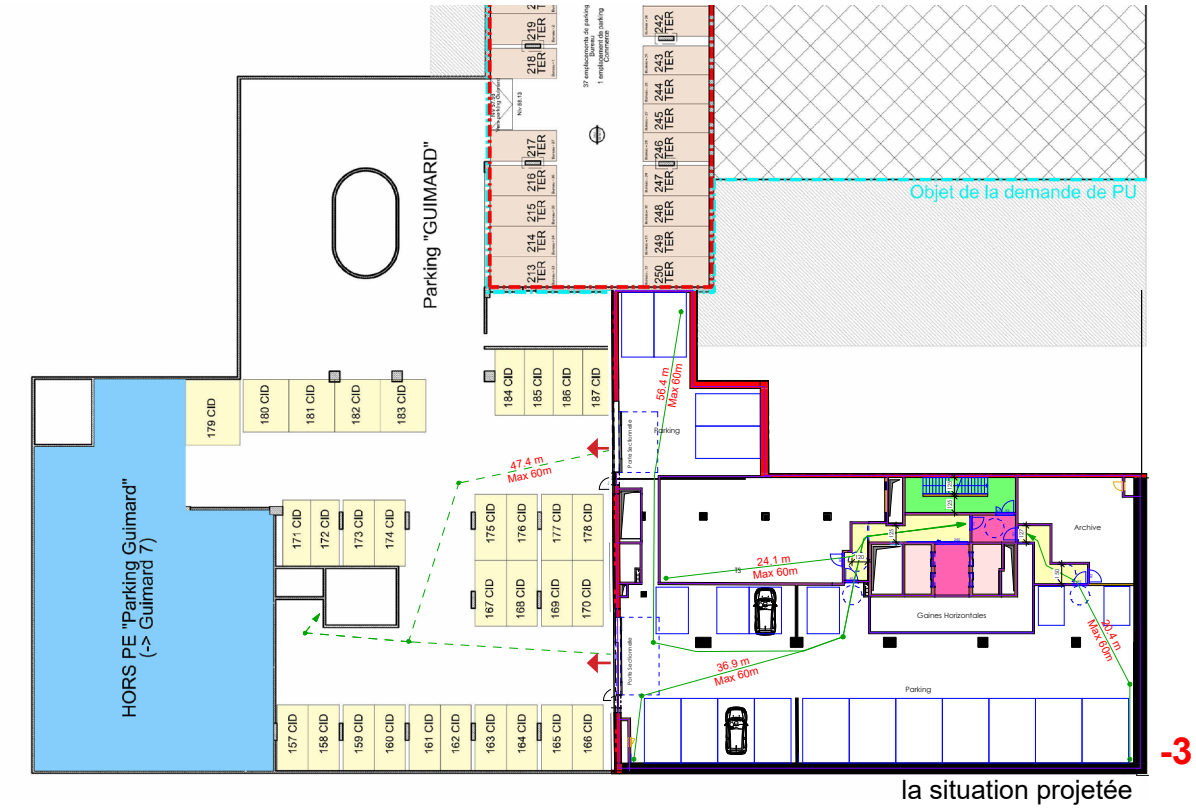
la situation existante



la situation projetée



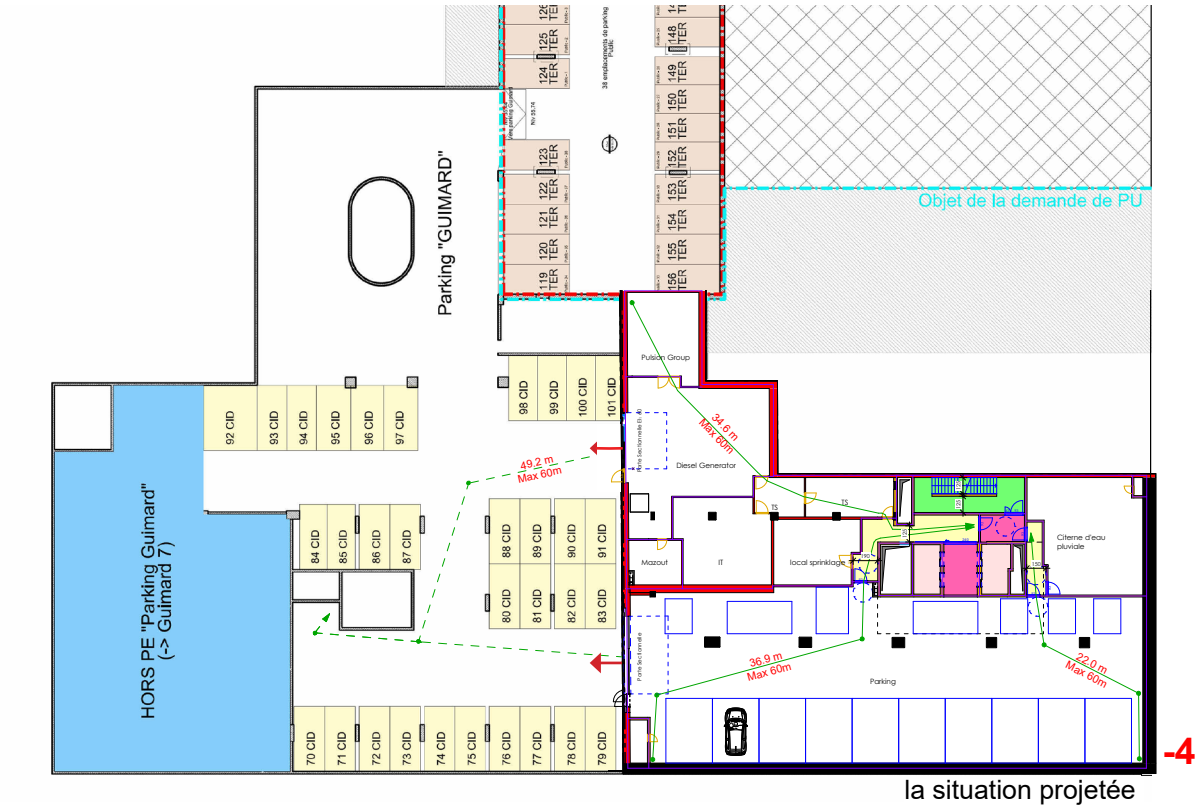
la situation existante



la situation projetée



la situation existante



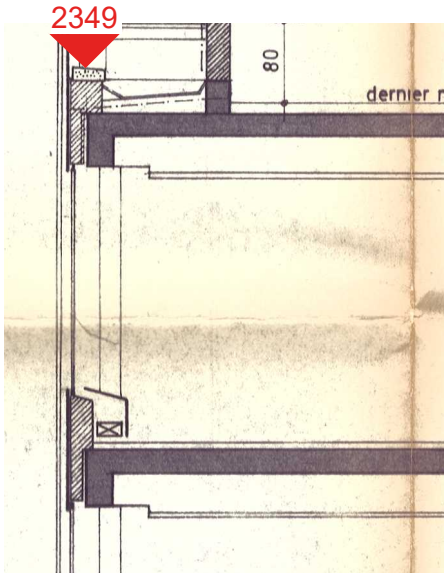
la situation projetée

5.4. Les facades

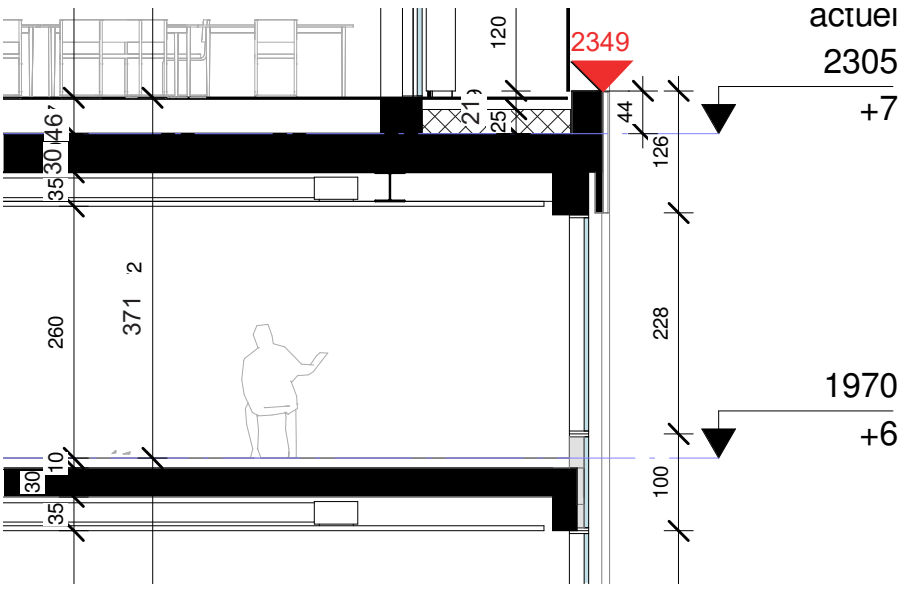
Le socle et le corps des façades existantes en pierre ont été conservés. Le ratio entre la partie pleine et la partie vitrée est d'environ 50-50, ce qui garantit un bon équilibre entre la luminosité et le niveau de PEB.

Les façades des 7e et 8e étages sont constituées de murs-rideaux, ce qui apporte davantage de transparence et de vue.

Dans la situation projetée, afin d'optimiser la transparence et d'améliorer la performance énergétique du bâtiment (PEB), les fenêtres actuelles seront remplacées par un système de mur-rideau. L'élément de résistance au feu de 1 heure peut être supprimé avec l'installation d'un système d'extinction automatique (sprinkler). Les pare-flammes d'une heure ont été ajoutés à chaque étage, de chaque côté de la façade, à côté des mitoyens.



la situation existante



la situation projetée

5.5. Les equipements participants à la securité incendie l'immeuble

ASCENSEUR PRIORITAIRE A DESTINATION DES SERVICES DE SECOURS

Le projet prévoit le remplacement et la prolongation des ascenseurs existants sur base des trémies disponibles, ceux-ci sont prévus avec machinerie en gaine.
Le fonctionnement de l'ascenseur en cas d'incendie est conforme aux prescriptions de la NBN EN 81-73 et de l'AR, entre-autre :

- Rappel au niveau d'évacuation si la détection a lieu ailleurs que dans la trémie.
- Arrêt au niveau le plus proche si la détection a lieu dans la trémie.

Les installations suivantes sont prévues en situation projetée :

- 1 batterie d'ascenseurs bâtiment élevé en quadruplex du -4 jusqu'à l'étage +8
- 1 plateforme ascenseur extérieure entre le +8 et la toiture (rooftop avec accessibilité PMR).
- 2 plateformes PMR pour les accès au retail.

En termes de réactions au feu, les exigences suivantes seront respectées pour la finition des cabines :
- parois verticales : C-s2, d2
- plafonds : C-s2, d2
- sols : CFL-s2

ANNONCE, ALERTE ET ALARME

Une détection incendie conforme à la norme S21-100-1 et -2 est prévue sur l'ensemble des surfaces des sous-sols et hors sol et répondra aux nécessités mis en évidence dans l'analyse de risque, l'évaluation des besoins et le scénario incendie.
Le nouveau central incendie est prévu au niveau du poste central de contrôle et de commande, situé à l'entrée de l'immeuble ARTS 35, à proximité de l'accueil.
Les asservissements seront détaillés lors de la réalisation du scénario incendie et reprennent à minima (non limitatif) :

- La fermeture des clapets coupe-feu ;
- La coupure des installations HVAC ;
- Le déclenchement incendie des ascenseurs ;
- La coupure des bornes de recharge (véhicules électriques) ;
- La coupure des installations photovoltaïques ;
- La libération des rétenteurs de porte coupe-feu ;
- La libération à la sortie des portes équipées d'un contrôle d'accès.

MOYENS D'EXTINCTION

Les moyens d'extinction suivants sont prévus :
Manuels :

- Chaque étage de bureau dispose d'au moins un robinet d'incendie armé (RIA), de manière à ce que le jet puisse atteindre l'ensemble des points des compartiments.
- Chaque étage de bureau dispose d'au moins un extincteur.

Automatiques :

- Les locaux poubelles et le parking sont actuellement protégés par sprinklage.

SYSTEMES DE SURPRESSION ET GESTION DES CLAPETS COUPE-FEU

Les installations sont conformes à l'Arrêté Royal. Les installations suivantes sont notamment prévues :
Installations aérauliques
Les conduits situés dans les gaines et les chemins d'évacuation sont en matériau A0 ; les produits d'isolation sont au moins A2-s1, d0.
Les conduits flexibles sont au moins de classe B-s1, d0.
Dans les chemins d'évacuation les conduits et leurs suspentes présentent une stabilité au feu 'au moins 30 minutes.

Clapets coupe-feu motorisés :
Les clapets coupe-feu motorisés sont actionnables et fermeture et lié à la détection incendie.

COMMANDE EXUTOIRES

Les cages d'escalier sont équipées d'exutoires de fumée en partie supérieure, ceux-ci sont commandés manuellement depuis le pied de l'escalier au rez-de-chaussée.

ALIMENTATION DE SECOURS

Le bâtiment est équipé d'un groupe électrogène assurant le maintien de fonction des circuits vitaux ne disposant pas d'une sécurité positive ou d'une source de secours intégrée, notamment : surpresseur incendie, ascenseurs.

COUPURE D'URGENCE PHOTOVOLTAÏQUE

Le projet est équipé d'une installation photovoltaïque :
- En toiture haute ;
- En protection solaire de la façade arrière.

L'installation est équipée d'un coupure d'urgence automatique par la détection incendie et d'un bouton d'arrêt d'urgence à destination des services de secours, au niveau du poste central de contrôle et de commande, situé à l'entrée de l'immeuble ARTS 35, à proximité de l'accueil.

COUPURE D'URGENCE BORNES DE RECHARGE

Le projet est équipé de bornes de recharge dans les parkings situés aux niveaux -3 et -4.
L'alimentation du tableau est équipée d'une coupure d'urgence automatique par la détection incendie et d'un bouton d'arrêt d'urgence à destination des services de secours, au niveau des accès parking et au niveau du poste central de contrôle et de commande, situé à l'entrée de l'immeuble ARTS 35, à proximité de l'accueil.

ECLAIRAGE DE SECOURS : ANTI-PANIQUE ET EVACUATION

L'ensemble des zones du projet est équipé des éclairages de secours conformes à la règlementation et à la norme NBN EN 1838-2024.

LOCAUX ET ESPACES TECHNIQUES NECESSITANT UN TRAITEMENT SPECIFIQUE LIE A L'INCENDIE
LOCAUX TECHNIQUES :

LOCAUX TECHNIQUES :

Tous les locaux et compartiments du projet ont une superficie < 1000 m².
Les locaux avec besoins spécifiquement identifiés sont les suivants.

Etage -4 :
- Locaux techniques électriques existants sont rassemblés dans cette zone et leur emplacement est conservé :
  - Local générateur de secours
  - Stockage de combustible liquide (mazout)
  - Local électrique basse-tension principal (TGBT)
  - Les 2 locaux contenant actuellement des batteries stationnaires (UPS) de grande capacité seront vidés de leur équipement à risque. Les locaux seront convertis comme suit :
- Local sprinklage et à la surpression ;
- Local Gestion immeuble (BMS) et backbone IT.
- Parking 17 emplacements.
- Archives

Etage -3 :
- Local aéraulique et hydraulique (sur 2 étages -2 et -3).
- Parking :
  - Zone 1 : 4 emplacements
  - Zone 2 : 17 emplacements
- Archives

Etage -2 :
- Local aéraulique et hydraulique (sur 2 étages -2 et -3).

Etage -1 :
- Local poubelle
- Entretien
- Quai de chargement
- Local gaz.
- Local haute-tension.

ZONES TECHNIQUES EXTERIEURES
Le bâtiment dispose d'une zone technique extérieure à ciel ouvert au +8 prévu pour le placement de la pompe à chaleur.
Une pompe à chaleur au R290 (fluide de classe A3) sera privilégiée pour son fluide naturel à faible impact environnemental, avec respect et signalisation des zones ATEX et conformité à la série de norme NBN EN 378.

GAINES VERTICALES

Les gaines verticales sont conformes à l'article 5.1.5 de l'AR.
Les parois verticales des trémies répondent au minimum à la classe de réaction au feu A2-s3,d2.
Les calorifuges utilisés en trémies répondent au minimum à la classe de réaction au feu CL-S3,d2 ou s3-d2 suivant applicabilité.

PARKING

L'ensemble de l'immeuble, parking est équipé d'une détection incendie conforme à la NBN S21-100-1 et -2.
Les parkings sont équipés d'une installation de sprinklage existante qui sera contrôlée et mise en conformité si nécessaire. Les bornes de recharge sont asservies à la détection incendie et à une coupure d'urgence manuelle.
Ils sont équipés de RIA avec DSP et d'extincteurs en conformité avec l'Arrêté Royal.
Les parkings sont équipés d'un système d'extraction correspondant à 200m³/h par véhicule.
Aucun système de désenfumage (EFC) n'est prévu.

ENSEMBLE COMMERCIAL :

Le rez-de-chaussée accueille une surface commerciale de 440m². Celui-ci est livré non équipé.
L'ensemble commercial est pourvu de 2 sorties de secours distinctes.
L'ensemble présentant une surface < à 2000m², celui-ci n'est pas équipé de sprinklage, le commerce ne présente pas de liaison intérieure avec le reste du bâtiment, à l'exception du couloir d'évacuation des sous-sols.