

FAST FORWARD ARCHITECTS BVBA

Rue des Fabriques, 11

1000 BRUXELLES

Bruxelles, 24/07/2025

Vos réf. :

Votre demande du 01/07/2025

PrAc-250630-2458316

Nos réf. :

PRE.2025.0508/2

Personne à contacter :

A rappeler s.v.p.

Maj. A. Wibin

anne.wibin@fire.brussels

Concerne : PRE : Préaccord

Transformation d'un bâtiment avant (moyen) et arrière (bas); tous deux abritant des logements dont un seul logement pour le bâtiment arrière.

1. Composition du dossier

1.1. Localisation géographique

Rue du Tivoli 29, 1020 Bruxelles

1.2. Demandeur

Fast Forward Architects bvba

Rue des Fabriques, 11

1000 Bruxelles

1.3 Maître d'ouvrage

W Group BV

Chaussée de la Hulpe, 150

1170 Watermael-Boitsfort

2. Cadre et objectif.

2.1. Type de demande

Bâtiment existant (au sens de l'AR du 7/7/1994 - dernière modif. en date du 20/5/2022)

3. Description de la demande.

Transformation d'un bâtiment avant (moyen) et arrière (bas); tous deux abritant des logements dont un seul logement pour le bâtiment arrière. Accès bâtiment arrière via le hall d'entrée du bâtiment avant en ligne droite, puis une cour intérieure d'environ 4,5m de long.

4. Avis du Service d'Incendie.

Votre question :

Nous avons constaté que la distance entre les deux volumes existants varie entre 4.18 et 4.84 mètres. Selon les

prescriptions de l'Arrêté Royal relatif à la prévention incendie, dans l'article 1.3 de l'annexe 2/1 (BB) la distance horizontale minimale exigée entre un bâtiment bas et un bâtiment opposé est de 6m, et dans l'annexe 3/1 (BM) une distance de 8 mètres est exigée entre les volumes dans le cadre de nouvelles constructions. Toutefois, ce même article, précise que les règles s'appliquent aux nouveaux projets, et donc pas aux constructions existantes comme c'est le cas de notre sujet d'étude.

Avis SIAMU :

La distance entre les bâtiments est effectivement assez courte. Il est également à noter que le bâtiment arrière n'est pas accessible aux véhicules du Service d'Incendie.

Le projet peut néanmoins en l'état être accepté aux conditions suivantes :

- Un seul logement dans le bâtiment arrière; pas de profession libérale ou commerce.
- Il faut éviter la propagation de l'incendie d'un bâtiment à l'autre via la végétation qui se trouverait dans la cour; limiter le nombre d'arbres et de buissons et ils ne peuvent être à proximité de la façade avant du bâtiment arrière afin qu'une échelle manuelle du Service d'Incendie puisse y être apposée le cas échéant.
- Idem pour le local vélos; il faut faire en sorte qu'il ne favorise pas la propagation de l'incendie vers les bâtiments adjacents. Par exemple, en laissant le toit sur sa longueur prévue ou en réduisant encore sa profondeur ou en utilisant des matériaux EI ou en y apposant une détection ou en y interdisant le chargement de batterie vélos/trotinette, etc.
- En cas d'isolation des façades en vis-à-vis. étant donné la proximité des bâtiments, elle doit se faire sur toute la surface par des produits non combustibles, de même que les revêtements de façade. Ceci, afin d'éviter un trop fort rayonnement vers l'autre bâtiment en cas d'incendie.
- L'accès à la cour arrière doit se faire en ligne droite depuis la rue, sans encombrement, afin qu'une échelle puisse être introduite facilement dans la cour.

D'autre part, il faut s'assurer que la séparation entre les bâtiments voisins adjacents soient bien des murs REI120. De même que le toit plat du bâtiment arrière, étant dominée par des façades vitrées à moins de 5m, doit être REI60, exception faite des lanterneaux qui doivent être le plus éloignés possible des façades vitrées et ne pas avoir des dimensions exagérées.

Pour toute autre question ou précision, n'hésitez pas à me contacter via anne.wibin@fire.brussels ou 0492917387

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.

L'Officier-Chef de Service

L'Officière

Colonel T. du Bus de Warnaffe

Maj. A. Wibin

Disclaimer

Ces renseignements ne possèdent aucune valeur contraignante. Ils sont à considérer comme une aide de première ligne. Vous ne pourrez donc utiliser cette information pour contester un rapport au sens de l'article 5 de l'arrêté royal du 19 avril 2014 fixant l'organisation de la prévention incendie rendu après un contrôle approfondi. Pour un rapport officiel, nous vous invitons à prendre connaissance des procédures pour introduire une demande en consultant notre site internet.

Ce rapport est envoyé à

Initiateur de la demande

Nico Venegoni

Demandeur	Fast Forward Architects bvba
Maître d'ouvrage / Exploitant / Organisateur	W Group BV
Facturation	W Group BV