PROJET GUIM'ART
NOTE EXPLICATIVE

MAÎTRE DE L'OUVRAGE :

AVENUE DES ARTS 35, S.A.

L'ÉQUIPE :

SWECO ARCHITECTS + MK ENGINEERING + BUREAU GREISCH

DOSSIER 26.08.2026

PROJET GUIM'ART

Conformément à l'article 5, 2° de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2013 déterminant la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme, la présente note explicative complète et détaille les renseignements demandés dans le cadre X de l'annexe I - demande de permis d'urbanisme, et plus particulièrement les motivations des principales options du projet et des éventuelles dérogations sollicitées.



TABLE DES MATIERES

1. Introduction
1.1 Procédure en urbanisme
1.2 Procédure en environnement

2. Localisation du site

3. Cadre règlementaire
3.1 PRAS
3.2 PPAS, PAD et permis de lotir
3.3 Patrimoine
3.4 Règlement régional d'urbanisme (RRU)
3.5 Règlements communaux d'urbanisme
3.6 COBRACE

4. Objet de la demande
4.1 Objet de la demande
4.2 Contexte de la demande

5. Situation existante
5.1 Le site
5.2 Les bâtiments
5.3 Les parkings
5.4 Les permis
5.5 Les servitudes

6. Description du projet
6.1 Le contexte urbain – Le projet s'inscrit dans la Vision partagée du Quartier Européen
6.2 Le patrimoine
6.3 Le gabarit
6.4 Intégration du gabarit dans le paysage urbain.
6.5 La qualité architecturale / Le programme
6.6 La qualité paysagère
6.7 La durabilité (voir note d'incidences environnementales ARIES)
6.7.1 Approche durable du projet
6.7.2 Conservation de la structure et des façades patrimoniales
6.7.3 Réemploi des matériaux & matériaux durables
6.7.4 Enveloppe performante & énergie renouvelable
6.7.5 La gestion des eaux pluviales
6.7.6 La mobilité douce

7. Conformité réglementaire

8. La réponse de la réunion de projet PV + réponse

9. Charges d'urbanisme

10. Annexes
10.1 PV de réunion URBAN

1. Introduction

La présente demande de permis d'urbanisme porte sur la rénovation d'un immeuble de bureaux situé au 35 avenue des Arts à 1040 Bruxelles.



Image 1 : photo aérienne de la parcelle et de ses abords (source : www.google.be)

Le projet Guim'Art est porté par le Maître d'Ouvrage :
Avenue des ARTS 35, S.A.
Boulevard Louis Schmidt 87
B-1040 Bruxelles,

Le Maître d'Ouvrage Délégué :
IMMO-PRO

L'équipe de conception se compose des intervenants suivants :

Architecte :	Sweco Architects
Bureau de Stabilité :	Bureau Greisch
Bureau de techniques spéciales :	MK Engineering
Architecte paysagiste :	Sweco Architects
Sustainability Expert :	B4F
Circularité des matériaux :	Batiterre
Chargé d'étude pour la rédaction du RI :	ARIES Consultants
Bureau d'études acoustique :	D2S
Expert-incendie :	SECO
Consultant Légal :	2Build

1.1 Procédure

La présente demande de permis d'urbanisme porte sur la rénovation d'un bâtiment existant, qui ne modifie sensiblement ni les affectations, l'immeuble restant principalement affecté aux bureaux, ni les superficies, ni le gabarit, ni le nombre d'emplacements de parking. Les modifications apportées n'étant pas susceptibles d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement, comme cela est démontré dans la note d'absence d'incidences ci-jointe, elle n'est pas soumise à rapport d'incidences.

Conformément à l'AGRBC du 09/07/2019, la demande de permis n'est pas non plus soumise à l'avis préalable du Maître-Architecte, dans la mesure où les parties reconstruites ou transformées sont < 5000 m². (Le projet comporte un dernier étage démoli et reconstruit ainsi qu'une transformation des programmes aux niveaux -2, -1, +0, +7 et +8 ; la partie transformation + reconstructions après la démolition = 3757.7 m2)

Procédure en environnement

Par ailleurs, le projet implique des modifications aux installations classées actuellement couvertes par le permis d'environnement PLP/1B/2020/1737020 du 25 juin 2021 (valable jusqu'au 4 juillet 2036). Aucune de ces modifications ne dépasse le seuil de la classe 2. Plus particulièrement, pour le parking, l'on passe de 42 à 38 emplacements.

N° de rubrique	Installation	Puissance, capacité, quantité	Classe
68A	Parking couvert	38 places	2
72 - 2A	Gaz d'extinction	2 x 140 L	2
88-3A	Citernes à mazout	2.400 L	2
88-3A	Citernes à mazout	2.800 L	2
104B	Moteurs (groupes de secours)	320 kW	2
132-B	PAC	400 kWé - 26 kg R290	2
148A	Transformateurs statiques	2 x 1.000 kVA	3
N/A	Ventilateur - GE parking	7.600 m^3/h	N/A
N/A	Ventilateurs bâtiments	< 20.000 m^3/h	N/A

Ces modifications seront notifiées à Bruxelles Environnement conformément à l'article 7bis de l'Ordonnance relative au permis d'environnement.

Compte tenu de l'ampleur limitée des modifications, si une demande de permis d'environnement devait être introduite, ce sera une demande de classe 2, de sorte qu'il ne s'agira pas d'une procédure mixte avec la présente demande de permis d'urbanisme.

2. Localisation du site

Parcelle cadastrale

- parcelle cadastrale : BRU_5ème DIV_337h
- superficie : 1.040m²
- relief plat : 65.75

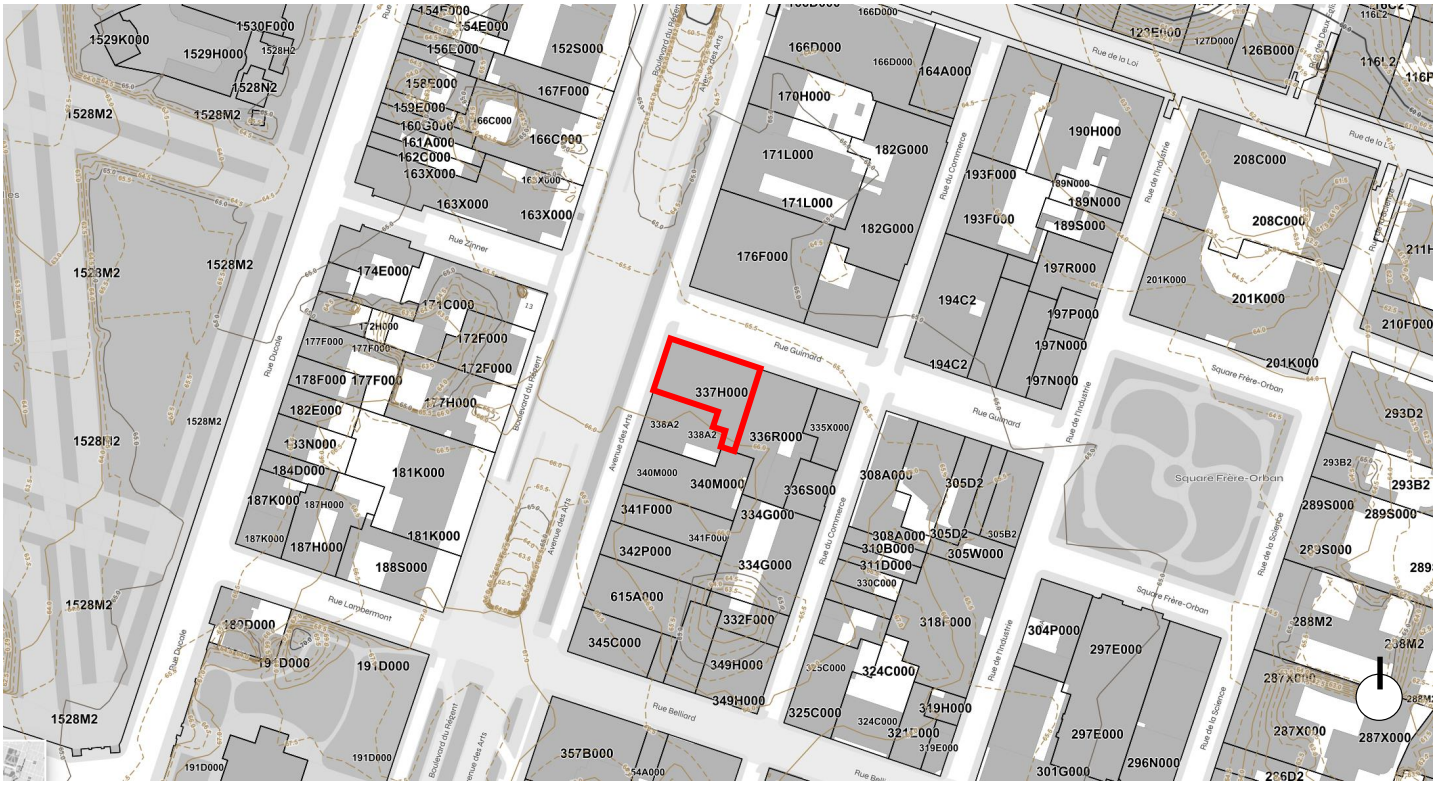


Image 2 : Parcelles cadastrales (source : www.brugis.irisnet.be)

3. Cadre règlementaire

3.1 PRAS

Au niveau du PRAS, l'îlot concerné est affecté en zone administrative. De plus, le site est couvert par une zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement. L'avenue des Arts, qui borde le site, est reprise en tant qu'espace structurant.

PRAS

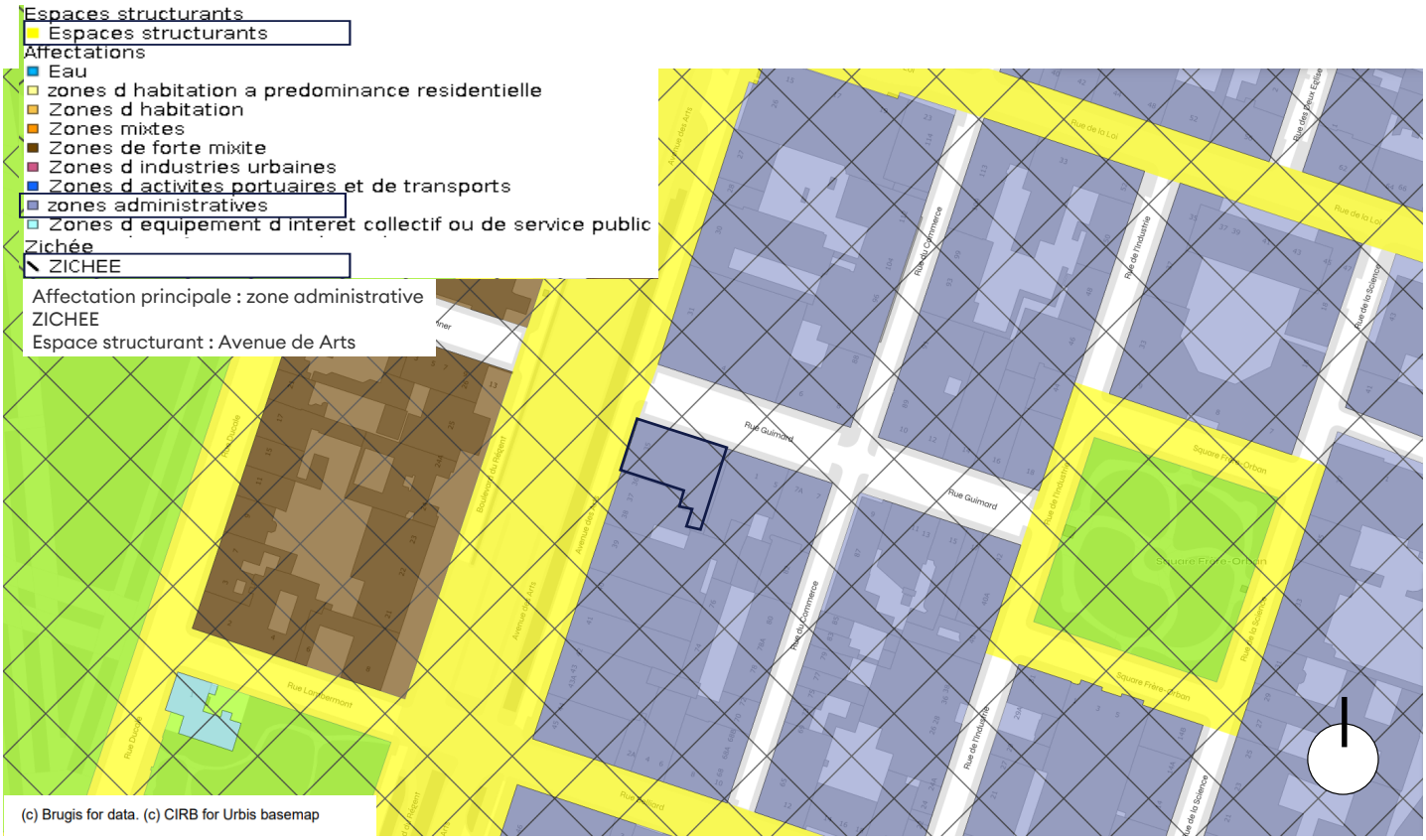


Image 4 : PRAS (source : www.brugis.irisnet.be) et extrait de la légende du PRAS carte 3 (source :http://urbanisme.irisnet.be)

3.2 PPAS, PAD et permis de lotir

La parcelle n'est pas reprise dans le périmètre d'un PPAS, ni dans celui d'un PAD, ni dans celui d'un permis de lotir.

3.3 Patrimoine

Le bien n'est pas classé et n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde. Le bien est inscrit à l'inventaire.

valeur règlementaire

Patrimoine

(Monuments et sites)



Image 5 : Monuments et sites (source : www.brugis.irisnet.be) (source :http://urbanisme.irisnet.be)

Le bien est repris, partiellement et en ce qui concerne la façade avant (avenue des Arts) dans le périmètre de protection d'un bien classé, à savoir le Palais des Académies et son Jardin, dont le dernier arrêté de classement date du 10/10/2001.

3.4 Règlement régional d'urbanisme (RRU)

En l'absence de PPAS, de PAD ou de permis de lotir, les dispositions du RRU s'appliquent au projet.

3.5 Règlements communaux d'urbanisme

Certains règlements communaux d'urbanisme de la ville de Bruxelles s'appliquent au projet :

- Règlement sur les bâtisses du 3 février 1936, partiellement d'application.
- Règlement sur les trottoirs du 20 décembre 1963.

3.6 COBRACE

Le bâtiment se situe en zone A, ce qui signifie qu'un emplacement de parking est autorisé par 200m2 de surface de bureau.



Image 7 : zone d'accessibilité CoBRACE (source : https://environnement.brussels/)

4. Description de la demande

4.1 Objet de la demande

4.1.1 Programme

Le projet consiste en la rénovation d'un bâtiment à usage de bureaux dans le respect de son patrimoine avec une forte ambition environnementale.
Le bâtiment existant possède 4 niveaux de sous-sol et 9 niveaux hors-sol. Le projet consiste à réduire les surfaces construites au rez-de-chaussée & au niveau +1 en apportant transparence et création d'un espace végétalisé et espace flexible.
Le projet prévoit de valoriser les surfaces des niveaux -1 & -2 en co-working et Fitness.
Le projet prévoit la transformation du dernier étage, enlevant le couronnement, dédié aux techniques en étage de bureau s'intégrant dans l'environnement urbain.

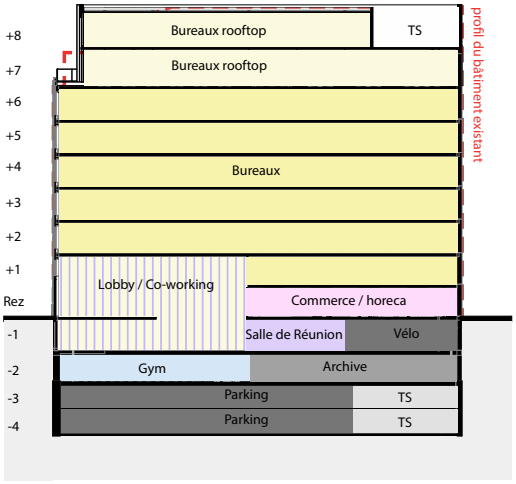
La présente demande comprend les éléments suivants :

La démolition / reconstruction des 2 derniers étages :

- Création de l'entrée des bureaux, avenue des Arts et de l'entrée du commerce/horeca rue Guimard
- Création de deux sorties de secours avenue des Arts et d'une sortie de secours rue Guimard.
- Suppression d'un escalier de secours, du niveau rez-de-chaussée au niveau +7 (côté rue Guimard)
- Remplacement du noyau de circulation existant (côté avenue des Arts) en 2 escaliers de secours à double flux conformes aux normes incendie
- Ouverture de la dalle au niveau du rez-de-chaussée
- Agrandissement de l'ouverture de la dalle au niveau +1
- Création d'une cour/jardin intérieur au niveau du rez-de-chaussée
- Réaménagement des noyaux sanitaires
- Isolation de la façade avant par l'intérieur et de la façade arrière par l'extérieur
- Démolition de l'ancien étage technique ainsi du niveau +7, qui possèdent une hauteur libre trop faible, et reconstruction d'un nouveau volume, afin de créer un langage architectural commun. La dalle du niveau +7 est conservée.
- Re réaménagement des sous-sols :
  - Au niveau -1, création d'une zone de co-working et de 80 emplacements vélos dont 5 vélos cargo
  - Au niveau -2, création d'une zone de fitness et des vestiaires femmes et hommes.
  - Au niveaux -3 & -4, suppression de 4 emplacements de parking voiture, 38 stationnements au total

4.1.2 Affectation

Le projet développe un total de 8593.2 m2 de superficies de plancher.
431.1 m2 de superficie de plancher d'horeca situées au rez-de-chaussée, 8162.1 m2 de superficie de plancher de bureau et les amenities situées du -02 au +08.



Superficie de Plancher (Projetée)		
Local / Niveaux		Superficie de Plancher
	Niv −4	
	Niv − 3	
	Niv − 2	511,9
	Niv −1	732,7
Sous−sol		1244,6
	RDC	842,2
	Niv +1	693,9
	Niv +2	882
	Niv +3	882
	Niv +4	882
	Niv +5	882
	Niv +6	882
	Niv +7	756,2
	Niv +8	646,3
Hors sol		7348,6
Total		8593,2

4.2 Contexte de la demande

Objet de la demande : Le client souhaite rénover le bâtiment, améliorer son efficacité énergétique, optimiser la qualité des espaces et réaménager le rez-de-chaussée en vue d'une activité horeca.

Le projet a été présenté lors d'une première réunion de projet qui a lieu le 27 juin 2025 chez URBAN. Une deuxième réunion de projet a lieu le 17 octobre 2025 chez URBAN, le projet a été accueilli positivement sur son intégration et sa qualité architecturale, ainsi que sur l'activation du rez-de-chaussée.

5. Situation existante

5.1 Le site

Le site possède une superficie de 1040 m2 est entièrement bâti et donc imperméable.
Il est situé dans un îlot délimité par :
L'avenue des Arts
La rue Guimard
La rue du Commerce
La rue Belliard

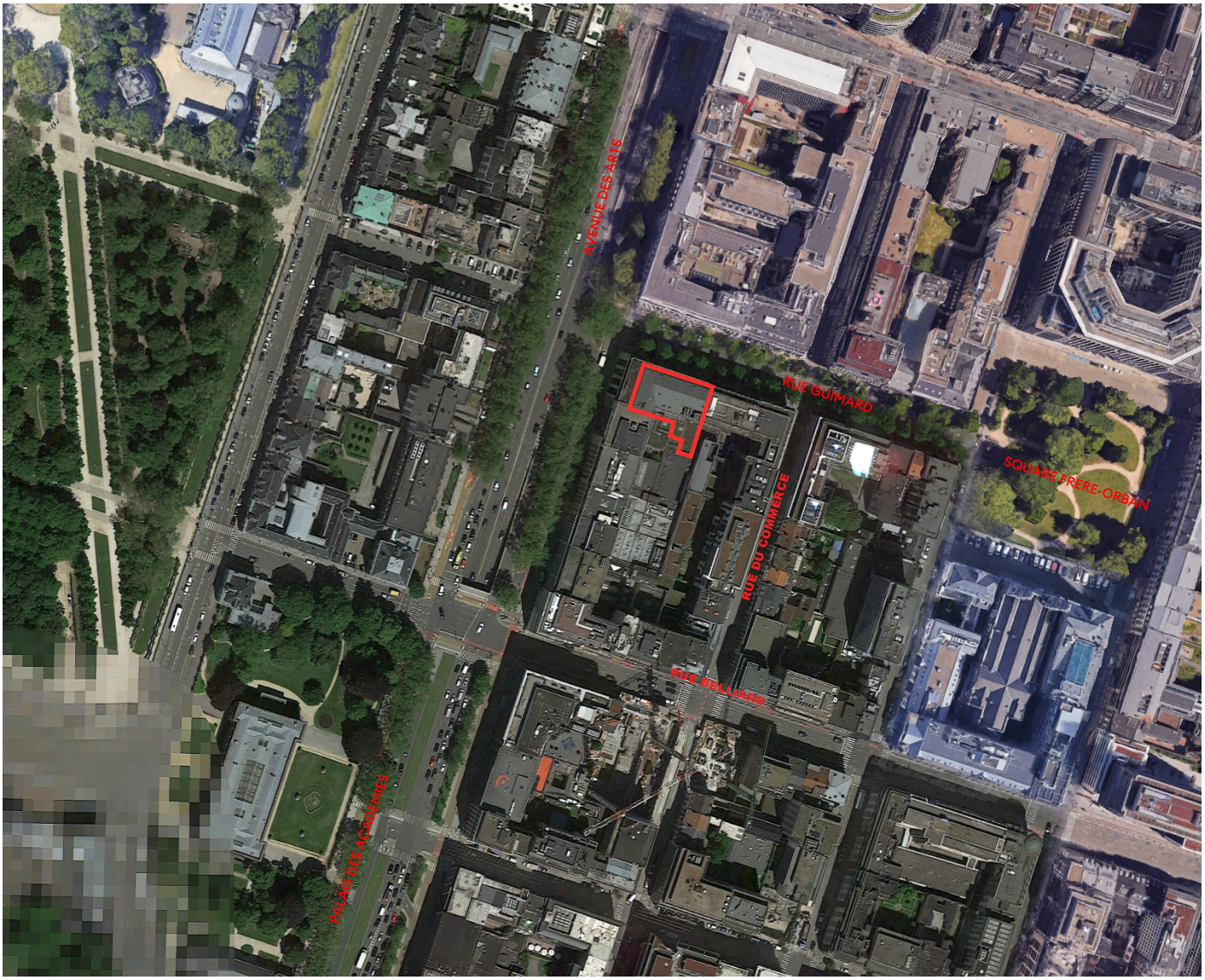


Image aérienne reprenant l'îlot.

5.2 Description du bâtiment existant

Actuellement, l'entrée de l'immeuble Guimard est située au 1A rue Guimard, à 1040 Bruxelles. Il s'agit d'un bâtiment à usage de bureaux, réparti sur 7 étages hors rez-de-chaussée, auxquels s'ajoute un niveau technique en toiture et 4 niveaux en sous-sol. La surface totale du bâtiment est d'environ 11.735 m². La surface totale du bâtiment se répartit comme suit : la superstructure, allant du rez-de-chaussée au 7e étage, développe environ 7.575m², auxquels s'ajoutent environ 540 m² dédiés aux installations techniques situées en toiture. L'infrastructure, composée de quatre niveaux en sous-sol (du -1 au -4), représente quant à elle environ 4.160 m². Les sous-sols accueillent diverses fonctions : les niveaux
-1 et -2 abritent des espaces polyvalents, des zones d'archives et un local informatique, tandis que les niveaux -3 et -4 sont réservés aux locaux techniques et à un parking comptant 42 emplacements. Le parking des niveaux -3 & -4 est relié a 2 autre parkings situés sous les immeubles voisins, au 1-7 Rue Guimard et au 39-40 Avenue des Arts. L'entrée du parking se fait par le 1 Rue Guimard et la sortie par le 82 Rue du commerce. Les niveaux -1 et -2 sont actuellement sous-exploités ; le niveau
-2 accueille notamment l'ancienne salle des coffres de la banque. Le bâtiment comprend un intérieur d'îlot bâti, ce qui limite les apports de lumière naturelle et les vues au niveau du rez-de-chaussée. À la suite du permis d'urbanisme délivré en octobre 2008, le bâtiment a fait l'objet de travaux, incluant notamment l'extension de la mezzanine au premier étage ainsi que le déplacement de l'entrée principale vers la rue Guimard. Le hall d'accueil bénéficie d'un volume en double hauteur, apportant un certain volume à l'espace d'entrée. Les étages supérieurs sont aménagés en plateaux de bureaux, avec un 7e étage en retrait, destiné à des bureaux de prestige.

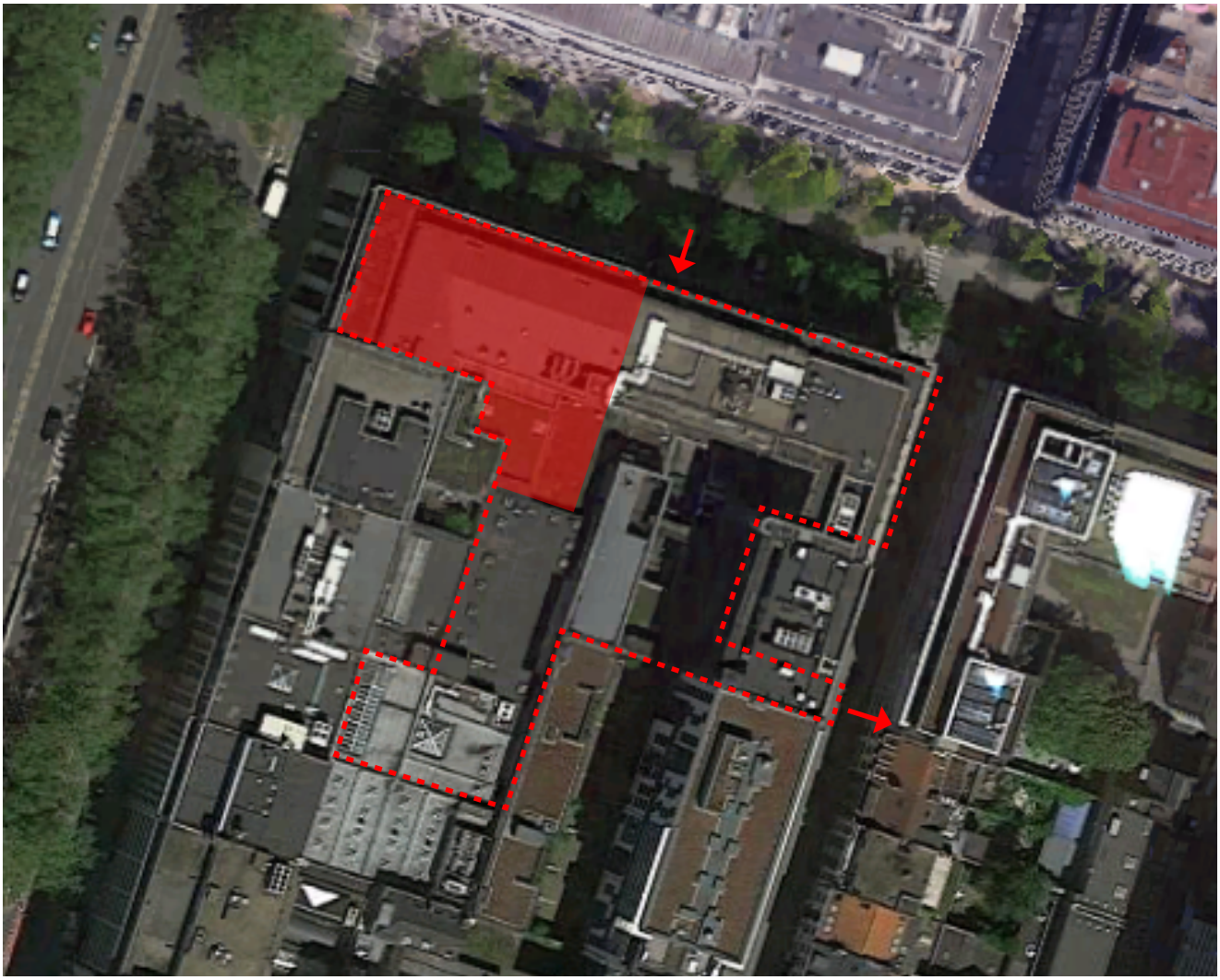






5.3 Le parking existant

Il est utile d'expliquer le contexte dans lequel se situent le parking du projet.
Au niveau des sous-sols, on a le parking Guimard qui se développe sur 5 niveaux et qui dessert plusieurs bâtiments (le bâtiment Projet Guimard Avenue des Arts n°35, le bâtiment Guimard n°1, le bâtiment Guimard n°7, le bâtiment Avenue des Arts n°40) avec une entrée commune au n°1 rue Guimard et une sortie commune au°82 rue du Commerce. Le parking projet est contigu aux niveaux -1, -3, -4 avec l'ensemble.

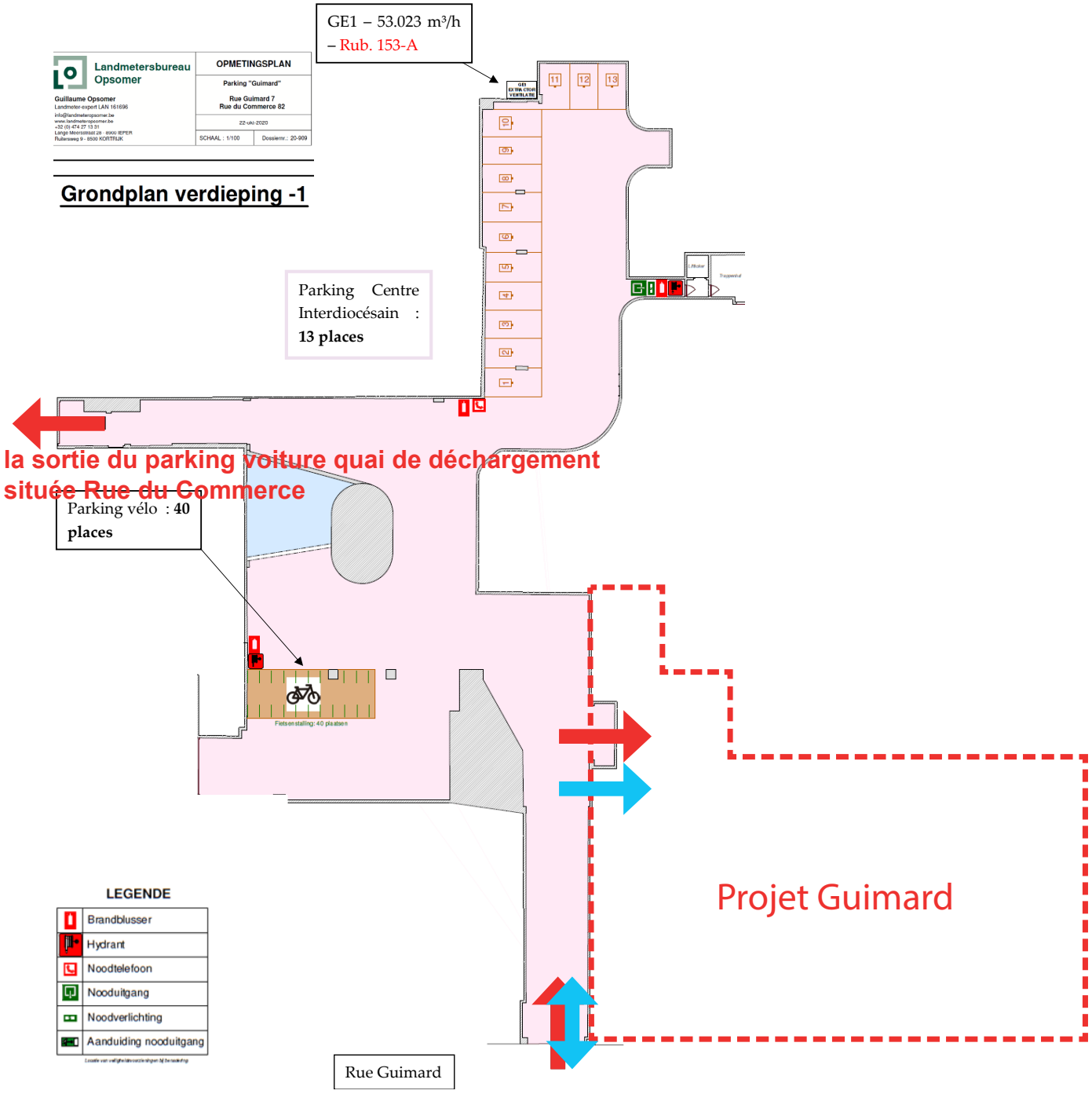




entrée du parking Guimard au n°7



sortie commune au°82 rue du Commerce


GE1 – 53.023 m³/h
– Rub. 153-A
Landmetersbureau Opsomer
OPMETINGSPLAN
Parking "Guimard"
Rue Guimard 7
Rue du Commerce 82
Grondplan verdieping -1
Parking Centre Interdiocésain : 13 places
la sortie du parking voiture quai de déchargement située Rue du Commerce
Parking vélo : 40 places
Fietsenstalling: 40 plaatsen
Projet Guimard
LEGENDE
Brandblusser
Hydrant
Noodtelefoon
Nooduitgang
Noodverlichting
Aanduiding nooduitgang
Rue Guimard
l'entrée du parking voiture / quai de décharge-ment située Rue Guimard
l'entrée & sortie des vélos
l'accès voiture
l'accès vélo

Ces accès sont consacrés par un acte notarié du 25 juin 1997, qui établit des servitudes :

- Au profit des immeubles sis Avenue des Arts, 35, 39, 40 et rue Guimard, 7 (fonds dominant) ;
- Grevant les immeubles sis rue du Commerce, 82 et rue Guimard 1 (fonds servant).

Aux termes de cet acte :

« Ces servitudes consistent dans le droit de passage à pied et pour tous véhicules sur les fonds servant pour accéder aux parkings sous les bâtiments construits sur les fonds dominant. En l'état actuel des choses, ce passage s'exerce sur les couloirs, dégagements, aires de manœuvres et rampes d'accès des biens précités. Ces servitudes sont consenties perpétuellement et irrévocablement, au profit des fonds dominant quelconque en soit le propriétaire, ainsi qu'à ses locataires, visiteurs ou employés.

Ce droit de passage doit permettre l'accès depuis la rue Guimard aux cinq niveaux de sous-sols construits sous chacun des immeubles bénéficiaires de la servitude, et la sortie vers la rue du Commerce, ou vice-versa.

L'entrée se fait rue Guimard, numéro 1; elle conduit au premier sous-sol et se poursuit par une hélice formée de rampes qui, après une révolution complète, conduit ainsi aux deuxième, troisième, quatrième et cinquième sous-sol.

L'accès à chacun des niveaux de parking se fait au départ de cette hélice chaque fois à l'endroit où elle jouxte la limite des fonds dominant et servant.

La sortie se fait depuis la partie supérieure de l'hélice directement vers la rue du Commerce, le long du pignon gauche de l'immeuble portant le numéro 82, ou directement vers la rue Guimard, numéro 1 ».

6. Description du projet

6.1 Contexte urbain – Le projet s'inscrit dans la Vision partagée du Quartier Européen

La vision pour le Quartier européen repose sur la création d'un environnement urbain mixte.

Elle prévoit le développement d'espaces publics apaisés, conçus en faveur des modes de déplacement actifs, tout en maintenant une densité équilibrée.

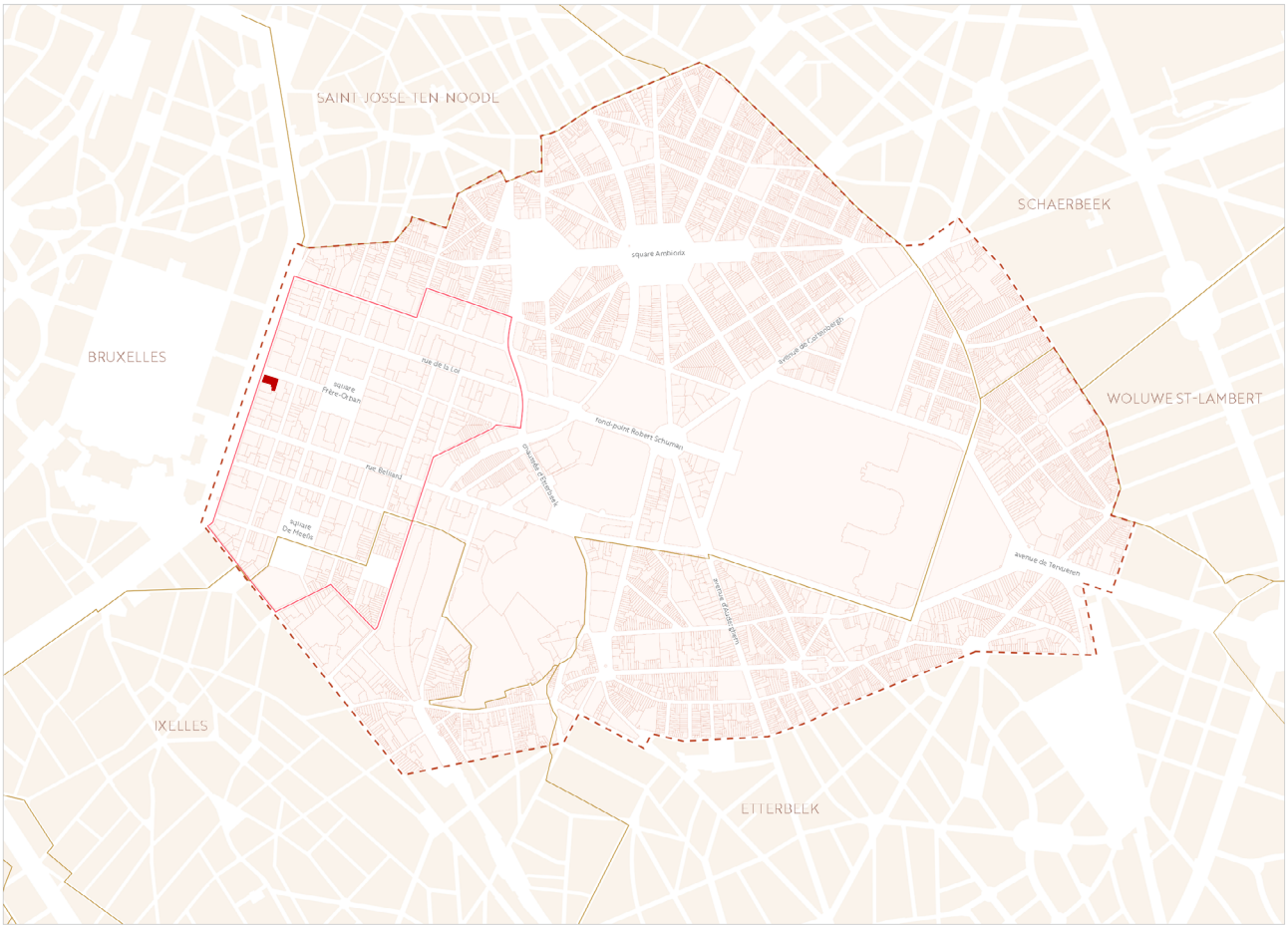
Cette approche s'accompagne d'une volonté de dédensifier et de déminéraliser les intérieurs d'îlots ainsi que les espaces publics, afin de renforcer la qualité environnementale et paysagère du quartier.

Une attention particulière est portée à la valorisation des typo-morphologies historiques, contribuant ainsi au renforcement de l'attractivité culturelle et touristique du Quartier européen.

PÉRIMÈTRE DE LA VISION ET DES RECOMMANDATIONS

- Périmètre d'application des recommandations
- Limites communales
- Quartier Léopold

4 communes sont concernées : Ville de Bruxelles, Ixelles et Etterbeek et, dans une moindre mesure, Schaerbeek (3 îlots)



source : perspective.brussels – QUARTIER EUROPEEN: VISION PARTAGEE – Cahier de vision – Juin 2023

6. Description du projet

6.1 Contexte urbain – Le projet s'inscrit dans la Vision partagée du Quartier Européen

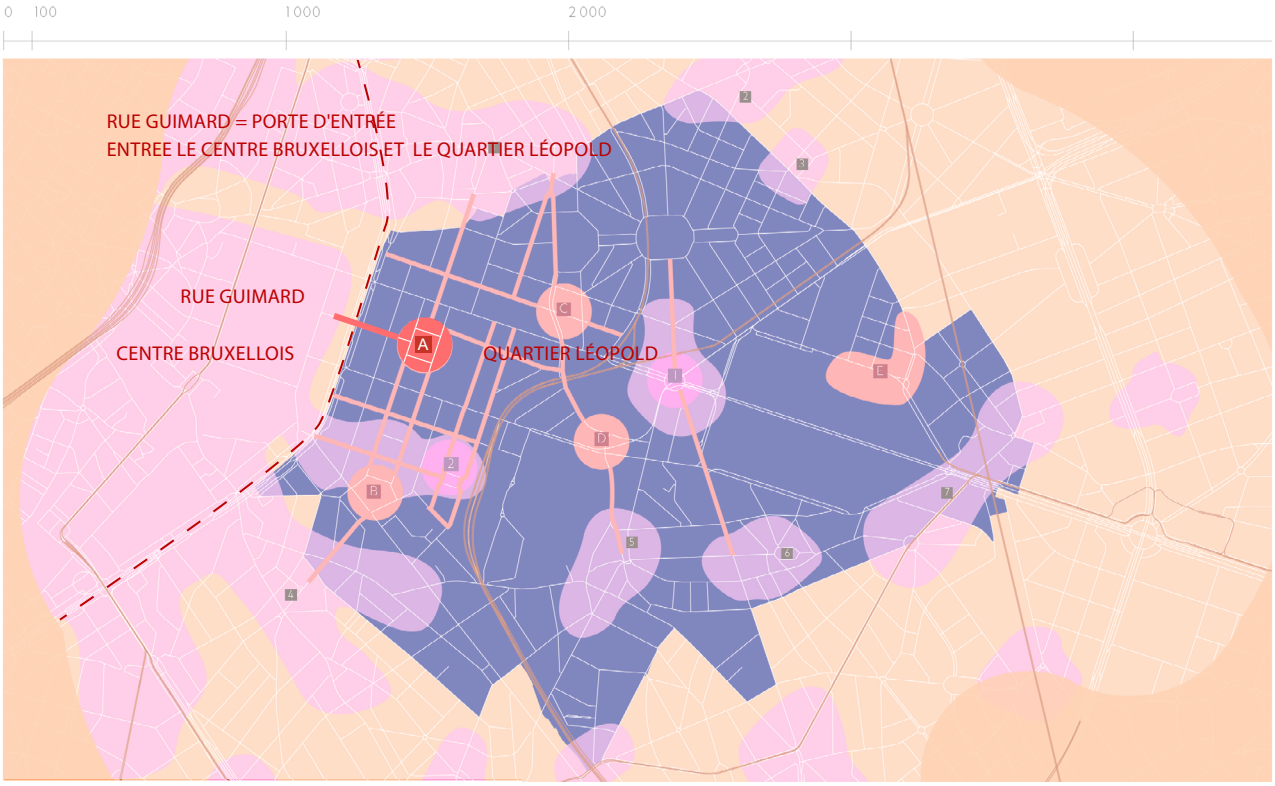
LA VILLE « 10 MINUTES A PIED »

Le Noyaux d'Identité Locale Frère-Orban :
Dans l'axe des squares identifié comme axe de développement prioritaire de la fonction résidentielle, le square et ses alentours ont le potentiel de devenir un petit centre résidentiel tourné vers les espaces publics locaux et les services de proximité.

La rue Guimard et ses atouts paysagers constitue une connexion importante entre le centre Bruxellois et le quartier Léopold : elle doit être considérée comme une porte d'entrée sur les espaces résidentiels du quartier européen.

Insérer des programmes d'activation au sein d'immeubles de bureaux, favoriser la mixité des fonctions et de publics.

Le quartier européen a vocation à rester un quartier de bureaux, il est donc essentiel de repenser le rôle de ces bureaux dans un quartier multifonctionnel. Les immeubles de bureaux doivent notamment contribuer à améliorer la convivialité du quartier en mettant à disposition dans les rez-de-chaussée des programmes actifs et ouverts sur le quartier.



NOYAUX D'IDENTITÉ LOCALE DANS LE QUARTIER EUROPÉEN

Noyaux d'identité locale à renforcer
1 Bruxelles - Schuman
2 Bruxelles - Luxembourg

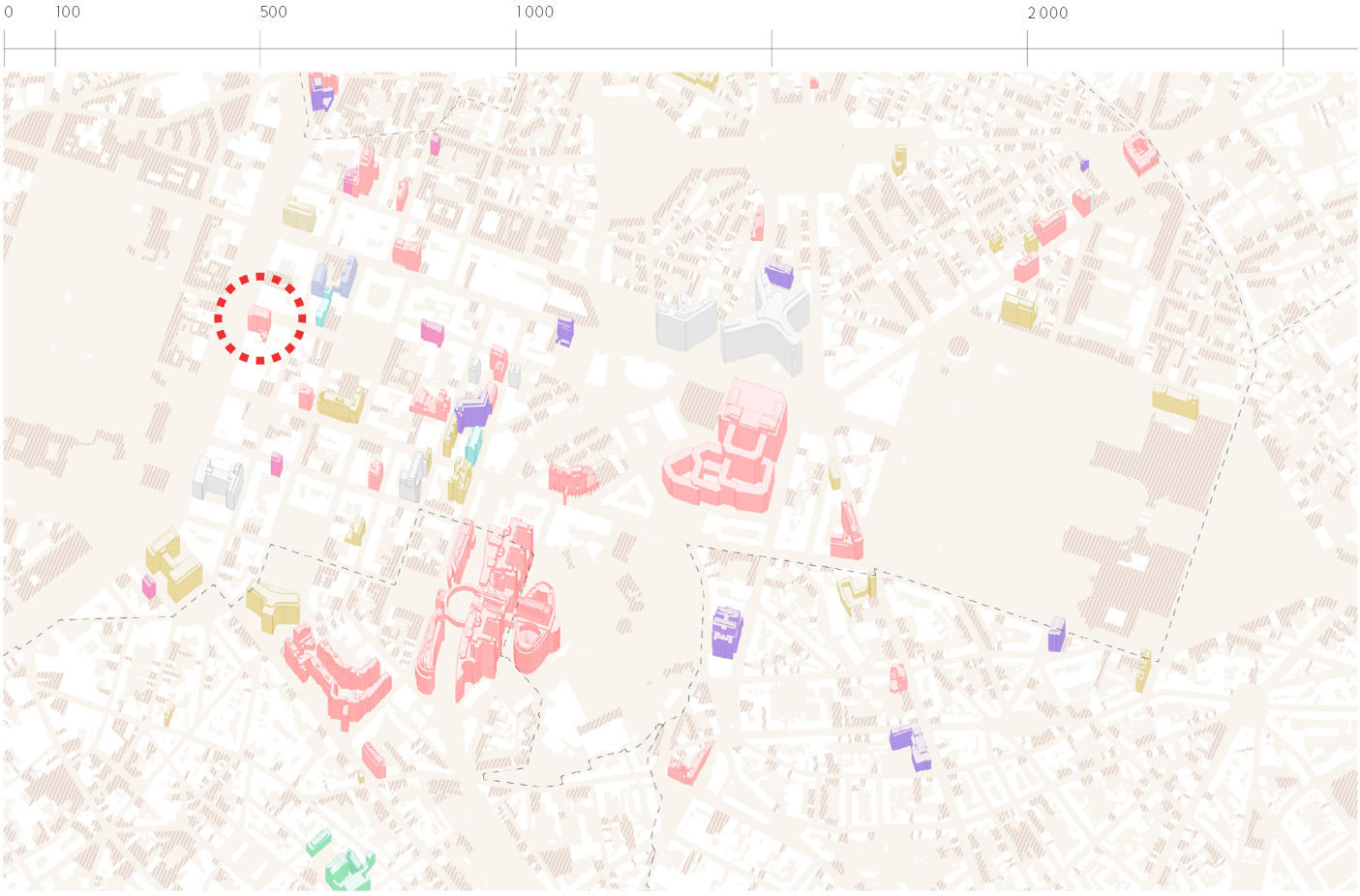
Noyaux d'identité à créer
A Bruxelles - Frère - Orban
B Bruxelles - De Meeûs
D Bruxelles - Jean Rey
E Bruxelles - Cinquantenaire-Noyer

Autres Noyaux d'identité locale existants au sein du périmètre
1 St-Josse - Verbist
2 Schaerbeek - Dailly
3 Schaerbeek - Chasseurs Ardennais
4 Ixelles - Matonge
5 Etterbeek - Jourdan
6 Etterbeek - Van Meyel
7 Etterbeek - Mérode - St-Pierre

Axe de développement prioritaire de la fonction résidentielle

OPEEN: VISION PARTAGEE – Cahier de vision – Juin 2023

Valoriser les édifices patrimoniaux



ÉDIFICES À INTÉRET PATRIMONIAL REMARQUABLECONSTRUITS

édifices repris à l'inventaire d'Urban construits avant 1945

édifices d'après-guerre à intérêt patrimonial :

- postmodernisme
- modernisme d'après-guerre
- brutalisme
- international
- classicisme moderne
- néo-classicisme / beaux-arts
- high-tech
- éclectisme et divers

source : perspective.brussels – QUARTIER EUROPEEN: VISION PARTAGEE – Cahier de vision – Juin 2023

6.2 Le Patrimoine

Le bâtiment a fait l'objet d'une rénovation, sur la base d'un permis en date du 29/10/2008. La situation de fait est légèrement différente des plans de ce permis, en ce qui concerne :

- les matériaux des façades
- le volume d'étage technique de +8

Voir les nuages rouge sur les plans situation de droite.

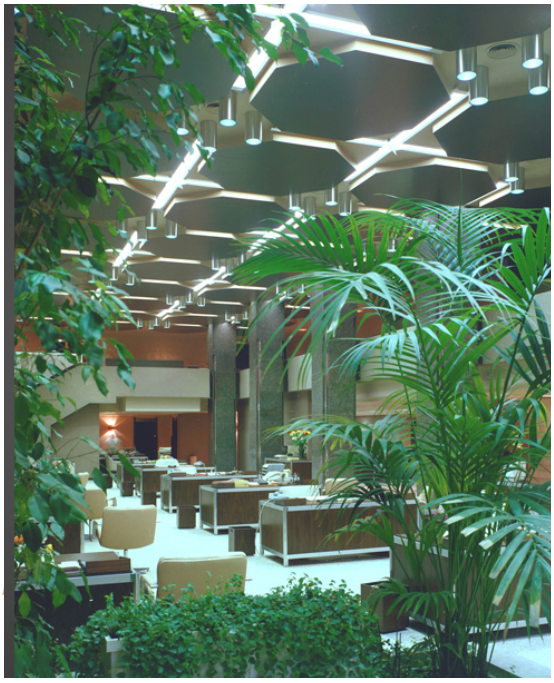
Le bâtiment Guimard est repris à l'inventaire du Patrimoine architectural depuis le 19 août 2024.

Les autorités publiques souhaitent conserver cet édifice postmoderniste.

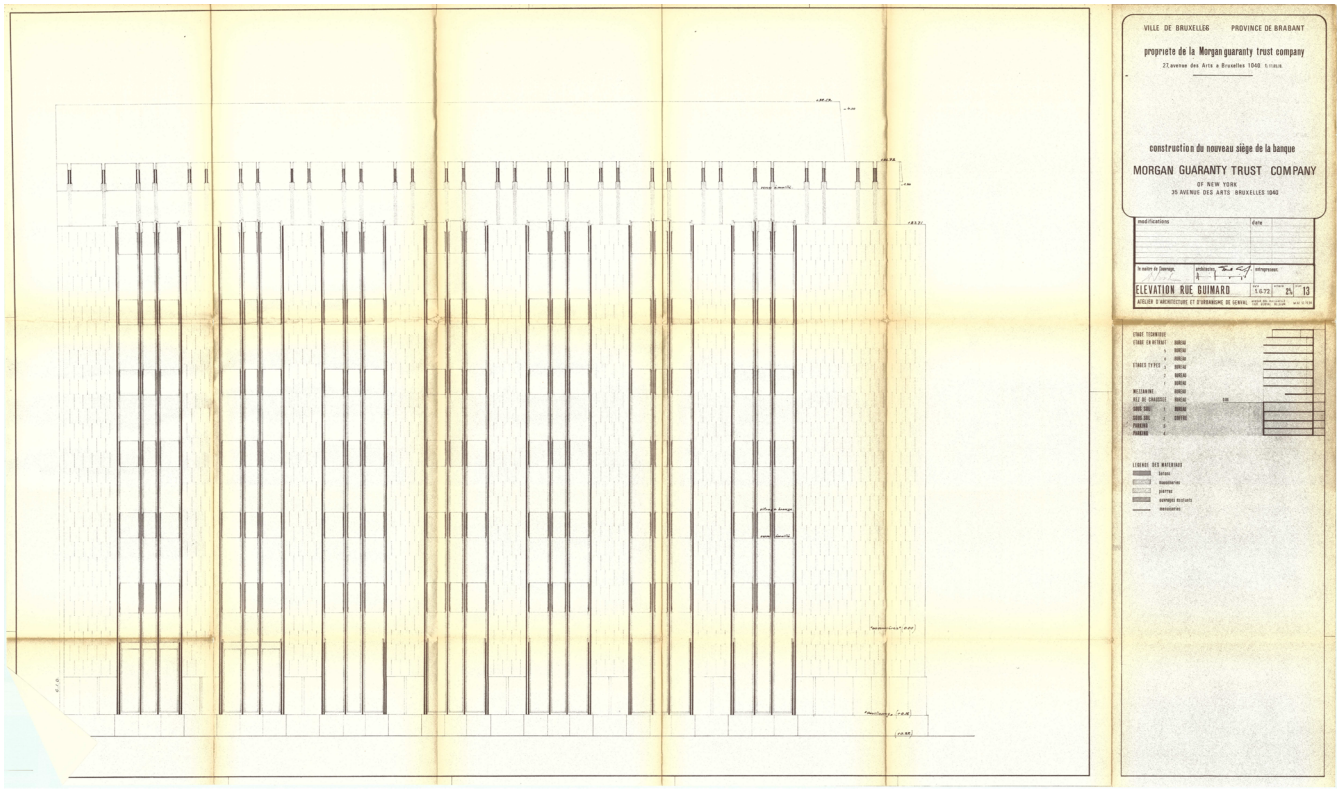
La verticalité de la structure imprime un rythme marqué à la façade. Les niveaux sont visuellement unifiés, donnant l'impression d'une double hauteur, ce qui atténue la lecture classique des étages.

Les façades, caractérisées par un vitrage sombre et une apparence fermée, reflètent la fonction initiale du bâtiment en tant qu'établissement bancaire. Le projet prévoit de conserver et nettoyer les façades existantes en pierre de Magny jusqu'au 6e étage, sur la rue Guimard et sur l'avenue des Arts. Un travail sur la transparence des vitrages, ainsi que l'abaissement des allèges du rez-de-chaussée, permettront d'apporter davantage de lumière naturelle à l'intérieur du bâtiment, renforcer le lien visuel entre l'extérieur et l'intérieur et ainsi ouvrir le bâtiment sur son environnement.





6.2 Le Patrimoine





Plans d'archives

6.2 Le Patrimoine

Le bâtiment Guimard est repris à l'inventaire du Patrimoine architectural depuis le 19 août 2024.

Les autorités publiques souhaitent conserver cet édifice postmoderniste.

La verticalité de la structure imprime un rythme marqué à la façade. Les niveaux sont visuellement unifiés, donnant l'impression d'une double hauteur, ce qui atténue la lecture classique des étages.

Les façades, caractérisées par un vitrage sombre et une apparence fermée, reflètent la fonction initiale du bâtiment en tant qu'établissement bancaire. Le projet prévoit de conserver et nettoyer les façades existantes en pierre de Magny jusqu'au 6e étage, sur la rue Guimard et sur l'avenue des Arts. Un travail sur la transparence des vitrages, ainsi que l'abaissement des allèges du rez-de-chaussée, permettront d'apporter davantage de lumière naturelle à l'intérieur du bâtiment, renforcer le lien visuel entre l'extérieur et l'intérieur et ainsi ouvrir le bâtiment sur son environnement.







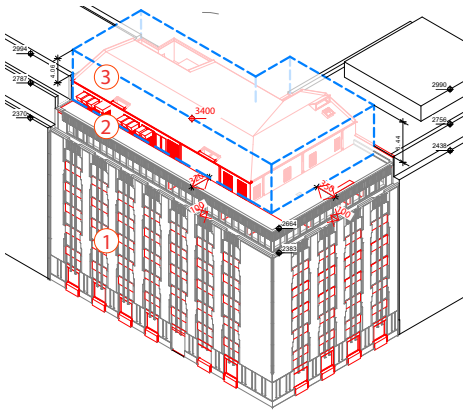
6.3 Le Gabarit

Le niveau existant en retrait (+7) présente une hauteur libre de 2,48 m. Son retrait d'un mètre par rapport aux deux façades principales ne permet pas l'usage de ces espaces extérieures. C'est pourquoi, dans la première proposition de projet, cet étage avait été reconstruit presque à l'identique, mais avec une hauteur libre plus importante afin d'en améliorer l'habitabilité.

Dans le projet actuel, la surélévation du niveau +9 a été supprimée. L'étage technique (+8) ainsi que le niveau +7 en retrait ont été repensés afin de réduire l'impact sur le paysage urbain. Cette démarche simplifie la volumétrie et permet de distinguer nettement deux composantes : le corps du bâtiment et sa couronne.

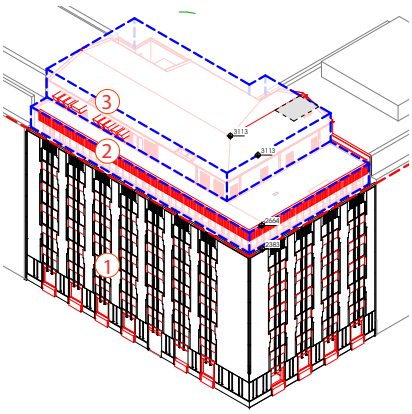
Le corps du bâtiment se caractérise par une ligne de corniche nette, en continuité avec celle des immeubles voisins. Ce dispositif permet le développement d'une couronne en retrait, composée de terrasses, qui adopte un langage architectural cohérent avec l'existant.

1 ème Réunion de projet :
3 strates



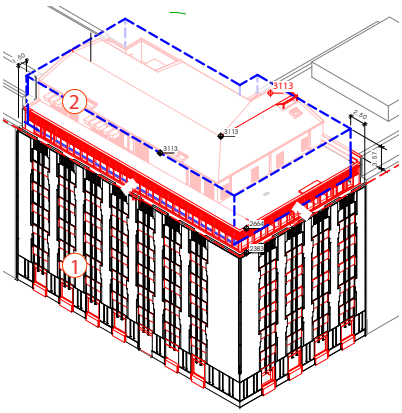
étage +8 : transforme étage technique en bureau + la rehausse +9

volume stratifié :
3 strates



étage +8 : transforme étage technique en bureau

2 ème Réunion de projet :
2 strates

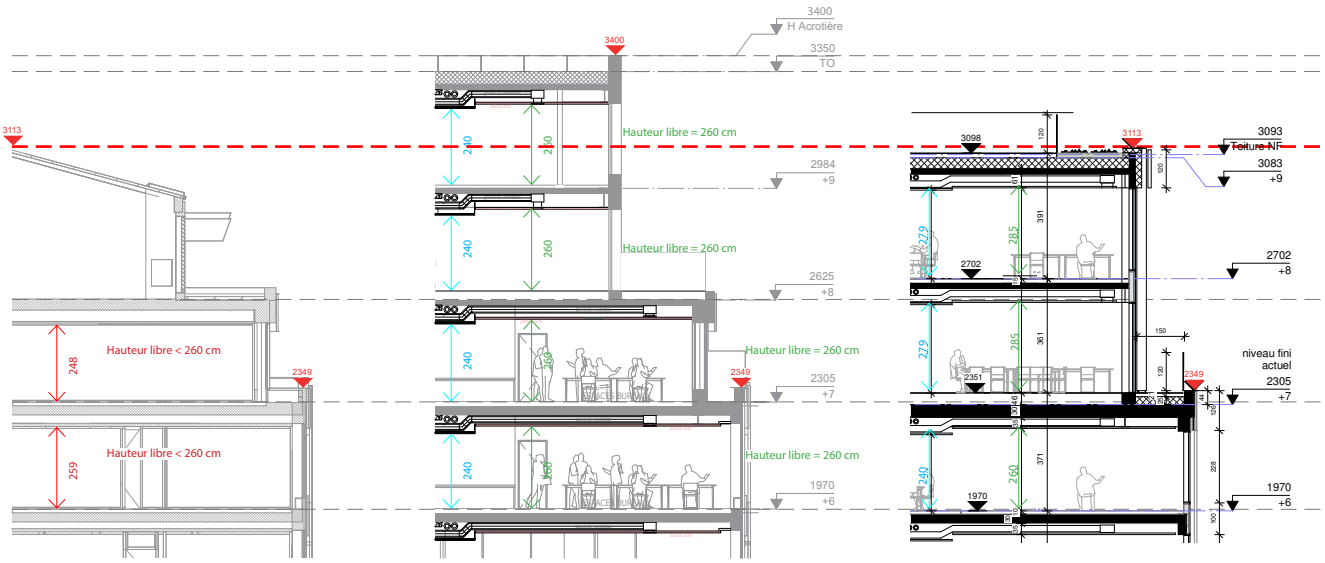


lecture : corps + couronne = bâtiment d'origine étage +8 : transforme technique en bureau

Situation Existante

1 ème Réunion de projet

2 ème Réunion de projet



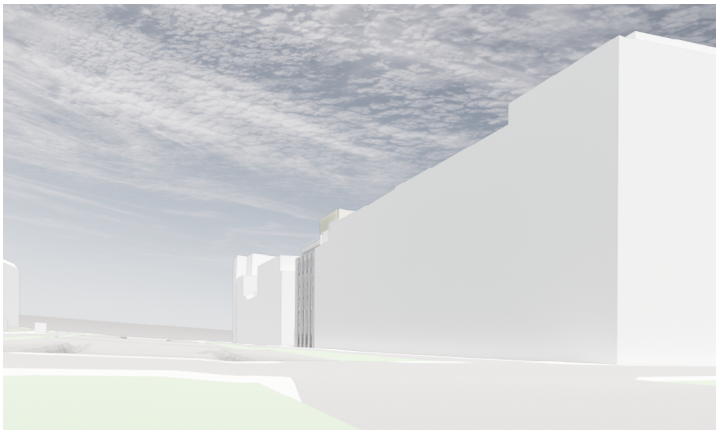
6.4 Intégration du gabarit dans le paysage urbain.

Vue depuis le palais des académie

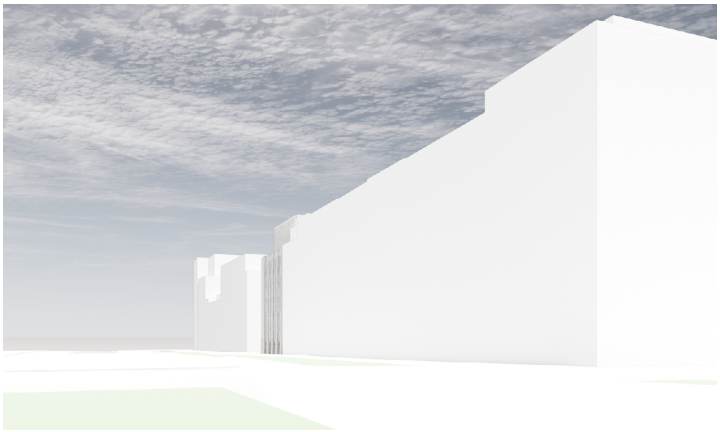


Grâce à la réduction du gabarit de Rez +9 (réunion de projet 1) à Rez +8 (réunion de projet 2), le projet s'intègre harmonieusement dans le paysage urbain.

1 ème Réunion de projet



2 ème Réunion de projet



Vue depuis l'Avenue des Arts vers le square



1 ème Réunion de projet



2 ème Réunion de projet



6.4 Intégration du gabarit dans le paysage urbain.

Vue depuis l'Avenue des Arts



1 ème Réunion de projet



2 ème Réunion de projet



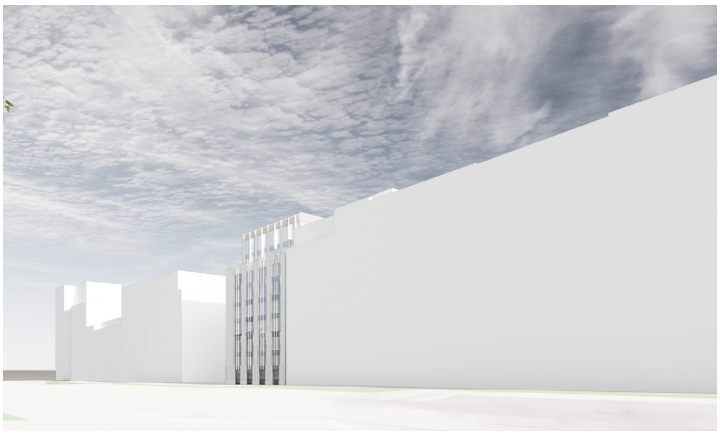
Vue depuis l'Avenue des Arts



1 ème Réunion de projet



2 ème Réunion de projet



6.5 Le Programme

Le projet, intégrera une fonction publique du type horeca sur une partie du rez-de-chaussée afin qu'il puisse être un réel moteur de changement dans le quartier. 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 cœur 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 entrée séparé pour l'horeca / commerce située rue Guimard.

La toiture offre l'opportunité d'être transformée en rooftop, accessible aux employés et visiteurs, avec une terrasse et des aménagements paysagers qui offrent 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 t situé au niveau -1 , l'accès se fait également via la rampe du parking situé rue Guimard.

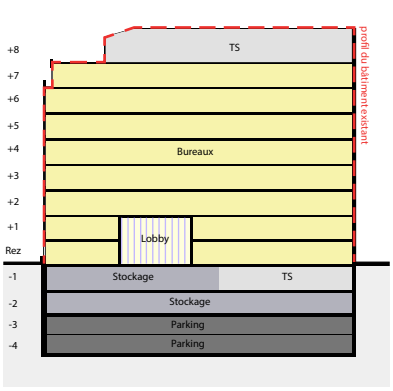
Dédensification
Le projet s'attache à une dé-densification du cœur d'îlot et
des niveaux du rez /+1 favorisant l'éclairage naturel au rez-de-chaussée
et améliorant la qualité des espaces intérieurs.

Rue Guimard :
l'activation du rez
La rue Guimard est la première à être transformée selon le "Plan directeur pour la verdurisation du quartier européen".

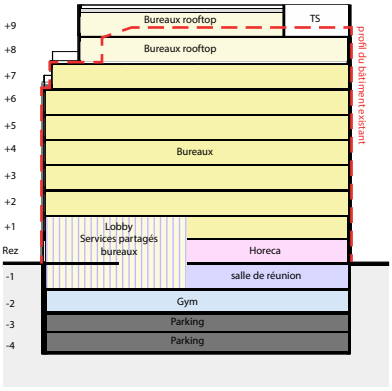
Le projet prévoit la suppression de 679 m² de surfaces imperméables, dont 434 m² deviendront semi-perméables, facilitant l'infiltration de l'eau de pluie. Les arbres sont conservés, et de nouvelles plantations auront lieu (arbres, plantes vivaces, arbustes, etc.). Les trottoirs sont élargis, les places de parking réaménagées, et des fosses de plantation créées. Un espace de livraison est aussi prévu, et la rue passera en sens unique entre la rue du Commerce et le square Frère-Orban.



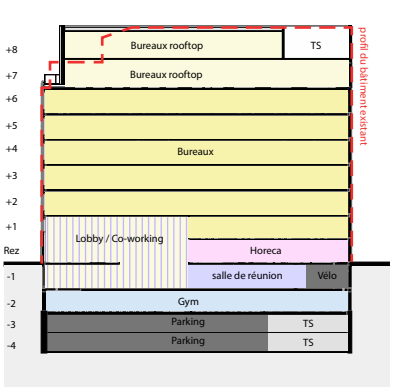
Situation Existante
bureaux



1ème réunion de projet
horeca (évolutif)



2ème réunion de projet
horeca (définitif)



Réception
Bureaux
Lobby
Services partagés bureaux
Commerce
Parking
Gym
Parking Vélo
TS
Archive / Stockage

Programme du projet




image de reference / ambiance

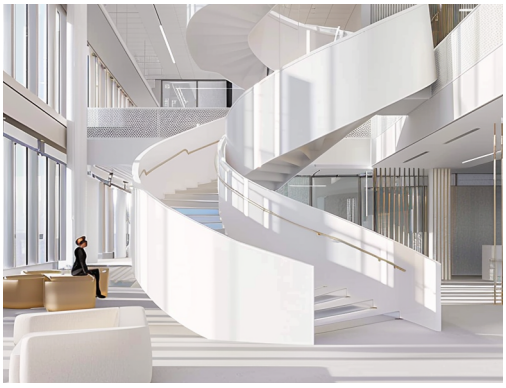


image de reference / ambiance

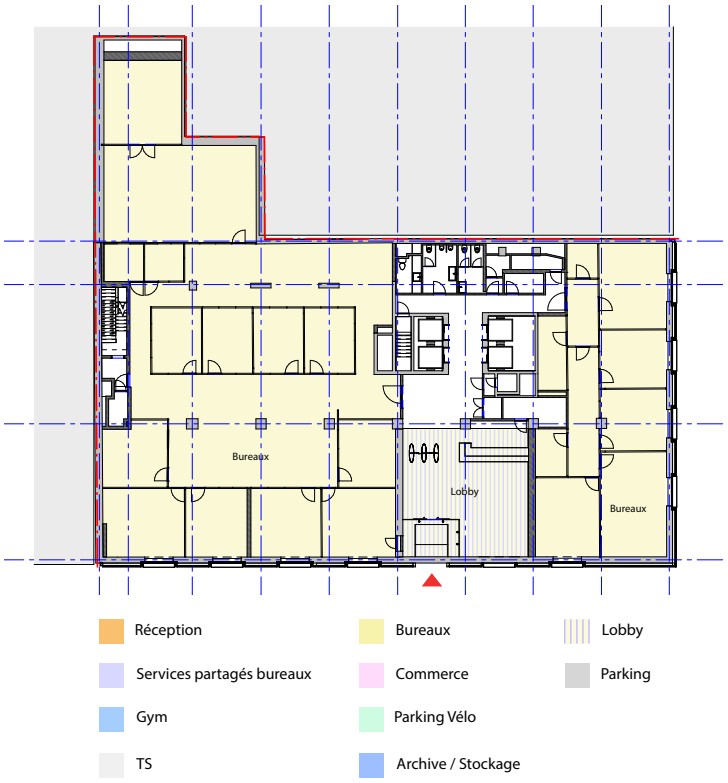
6.5 Le Programme

Flexibilité du projet

Une terrasse-jardin a été aménagée à l'intérieur de l'îlot.
L'entrée des bureaux a été déplacée de la rue Guimard vers l'avenue des Arts.
Un espace dédié à l'horeca a été ajouté afin de animer l'espace public, avec une entrée indépendante donnant sur la rue Guimard.

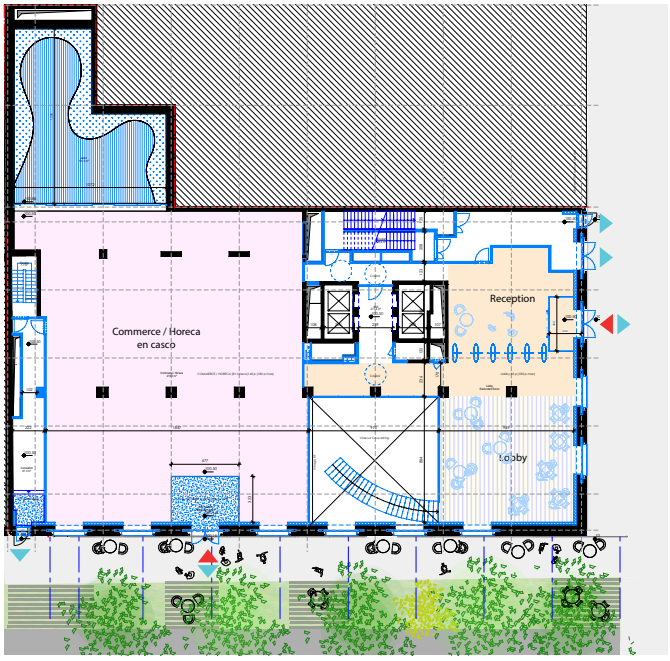
Situation Existante

Niveau Rez



Situation Projetée

Niveau Rez



6.5 Le Programme

Commerce Horeca
L'arrêté du 16 mai 2024 distingue deux types d'établissements horeca :

« 1° un commerce où il y a la possibilité de consommer sur place boissons et/ou nourriture, sauf si cette utilisation est accessoire à l'activité principale, qu'elle occupe une superficie de plancher inférieure à celle de l'activité principale et que les heures d'ouverture du commerce ne s'étendent pas au-delà de 20 heures ;
2° un commerce de restauration rapide exploitant à titre principal une activité de friture et/ou de rôtisserie et/ou de grill et/ou de gaufre ; ».

Il précise qu'un même commerce peut entrer dans plusieurs catégories en même temps (le texte parle en effet d'« un commerce relevant d'une ou de plusieurs des rubriques ».

Dans notre cas, nous souhaitons demander un commerce mixte avec ces deux rubriques.

Cette possibilité de commerce mixte est confirmée et précisée comme suit dans le préambule de l'arrêté :

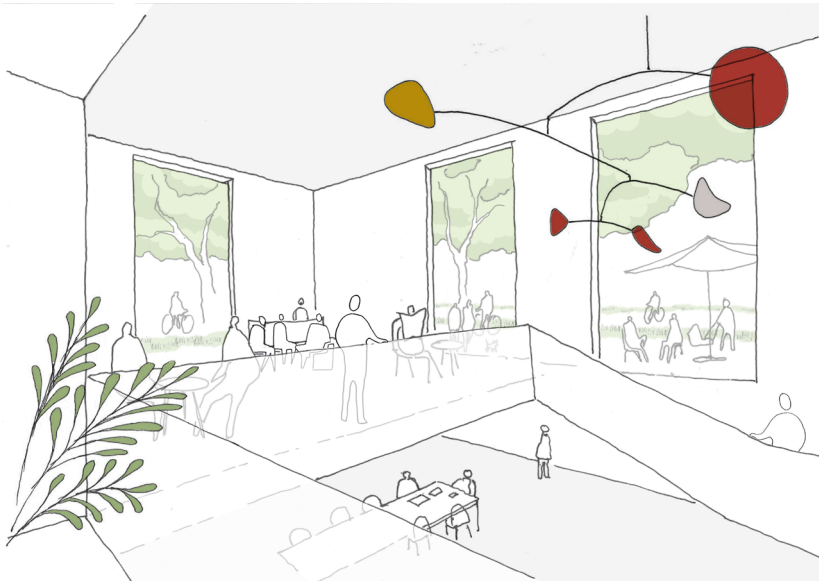
« Considérant que la modification de l'utilisation d'un commerce au sein d'une même rubrique ne nécessite pas de permis d'urbanisme dans la mesure où cette modification n'emportera pas de changement notable des nuisances pour les riverains ; que sont uniquement soumis à permis les changements d'utilisation commerciale vers une autre rubrique ainsi que les changements d'utilisation consistant soit à ajouter, dans un commerce non visé par l'arrêté, une activité qui relève d'une de ses rubriques, soit à ajouter, dans un commerce déjà visé par l'arrêté, une activité qui relève d'une autre rubrique que celle pour laquelle un permis a été obtenu ; que, ce faisant, le présent arrêté encadre également les commerces mixtes qui tendent à devenir de plus en plus fréquents, c'est-à-dire les commerces dont une partie seulement des activités relèvent d'une rubrique de l'arrêté ainsi que les commerces dont les activités ressortent d'au moins deux rubriques distinctes, sans qu'un rapport d'accessoire à principal puisse être déterminé dans le cas d'espèce ;

Considérant que deux rubriques concernent les commerces du secteur de la restauration afin de tenir compte de leurs impacts respectifs, ce qui justifie un traitement différentié ; qu'une première rubrique vise de manière indifférenciée l'ensemble des commerces où il est possible de consommer sur place boissons et/ou nourriture, tels qu'un café, une sandwicherie, un restaurant ou une friterie ; que sont néanmoins expressément exclus les commerces qui, parallèlement à leur activité principale, proposent accessoirement boissons et/ou nourriture à consommer sur place, pour autant que les heures d'ouverture ne s'étendent pas au-delà de 20 heures ;

Considérant que la deuxième rubrique est plus restreinte en ce qu'elle ne comprend que les commerces du secteur de la restauration rapide qui génèrent des nuisances olfactives, c'est-à-dire les commerces qui proposent principalement des plats préparés à base de friture ou préparés à l'aide d'un rôtisseur, grill ou gaufrier, et ce nonobstant la possibilité ou non de consommer sur place ; qu'il en découle qu'un même commerce, par exemple une friterie, répond aux conditions tant de la rubrique 1 que de la rubrique 2 s'il est possible de consommer sur place les plats préparés, alors qu'il ne relève que de la deuxième rubrique si aucune consommation sur place n'est prévue ; » (souligné par nous).

Programme du projet

Flexibilité du projet, adaptabilité & réversibilité





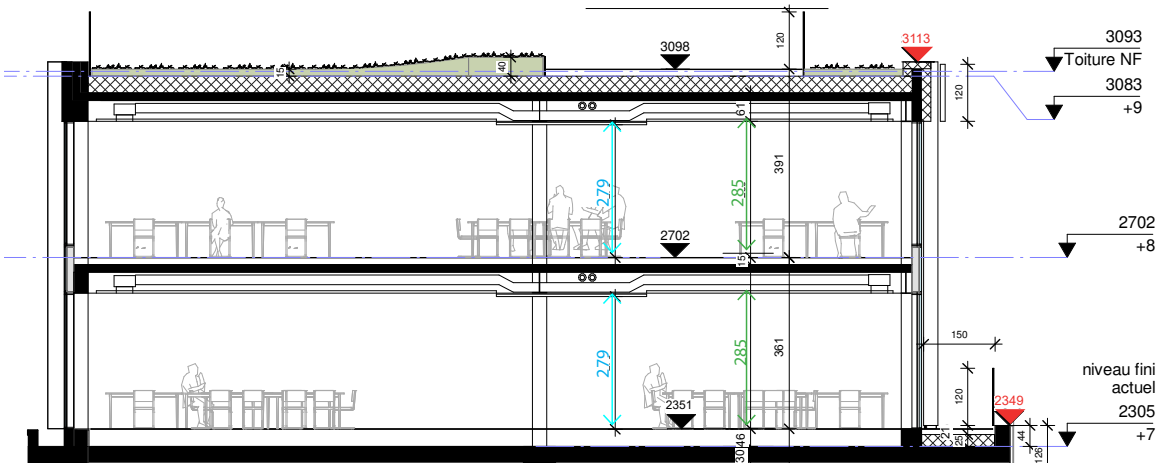


6.6 La qualité architecturale

La couronne

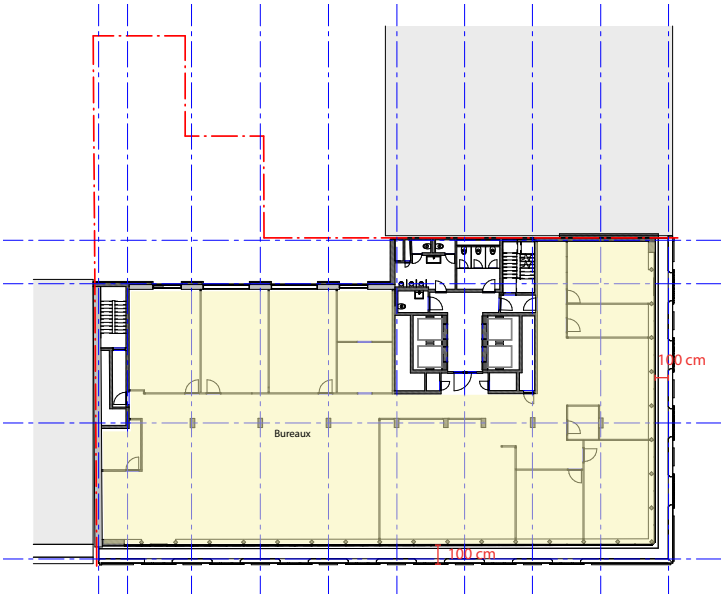
La hauteur du niveau +7 a été augmentée afin de créer une couronne architecturale avec les niveaux +7 et +8 pour une lecture claire qui se démarque du corps principal.

Hauteurs des 2 derniers étages +7 / +8 / Roof Terrasse (couronne du bâtiment)



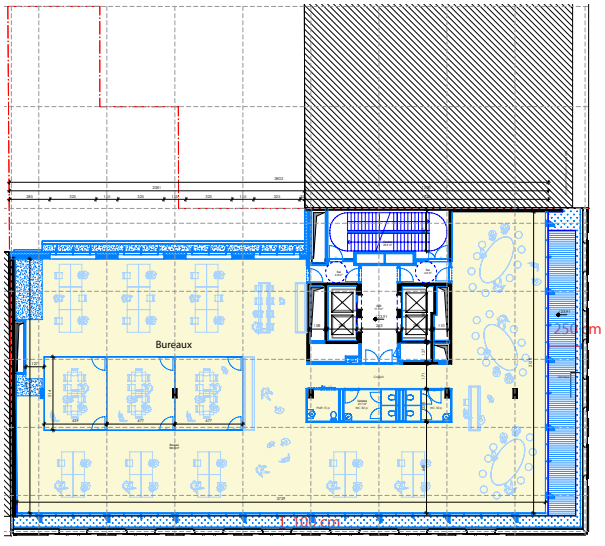
Situation Existante

Niveau +7



Situation Projetée

Niveau +7



Réception
Bureaux
Lobby
Services partagés bureaux
Commerce
Parking
Gym
Parking Vélo
TS
Archive / Stockage

La profondeur de la terrasse côté avenue des Arts a été augmentée de 100 cm à 250 cm. Le retrait de la façade côté rue Guimard est aligné sur le bâtiment voisin, avec une profondeur de 100 cm et un aménagement végétalisé.

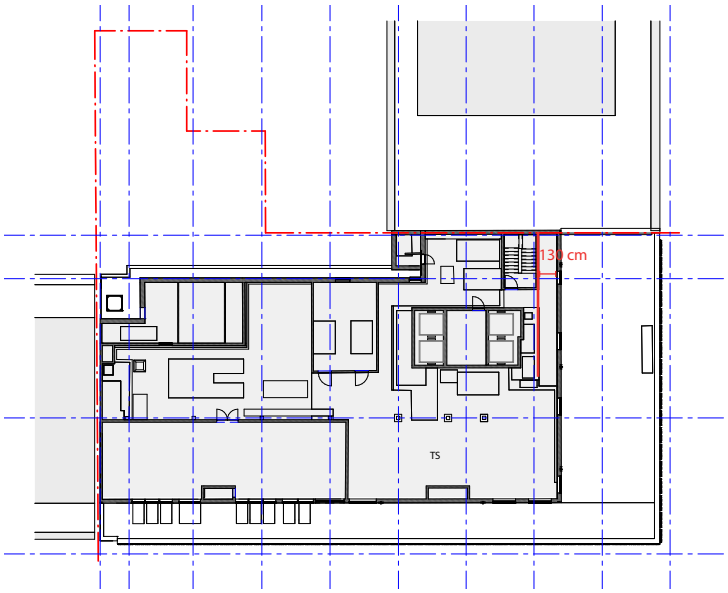
6.6 La qualité architecturale

La couronne

Hauteurs des 2 derniers étages +7 / +8 / Roof Terrasse (couronne du bâtiment)

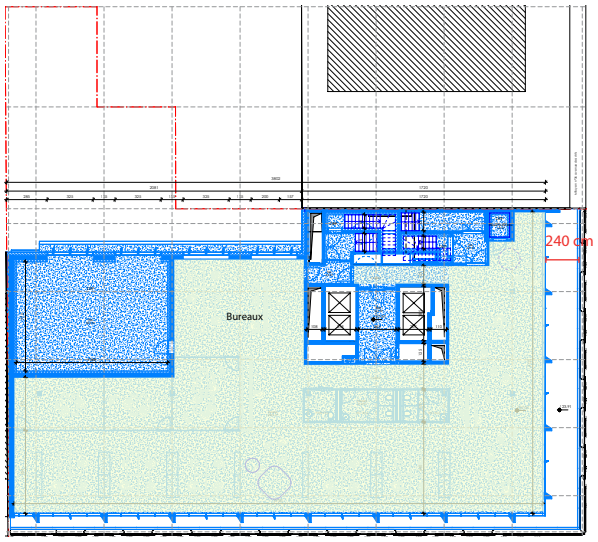
Situation Existante

Niveau +8



Situation Projetée

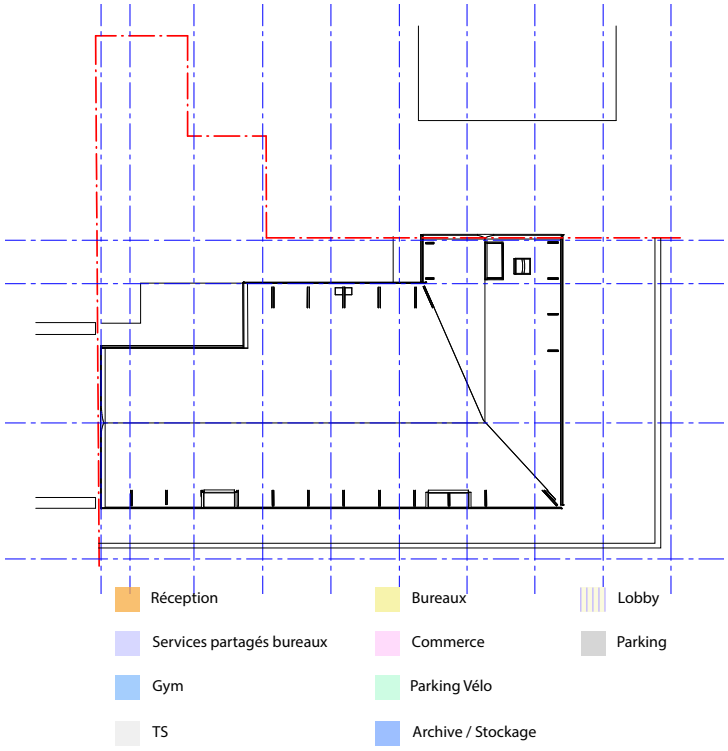
Niveau +8



Le dernier étage technique a été transformé en espace de bureaux.

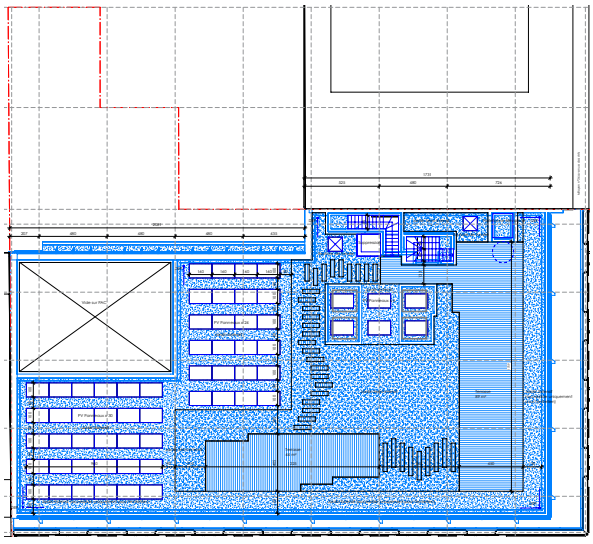
Situation Existante

Niveau +Toit



Situation Projetée

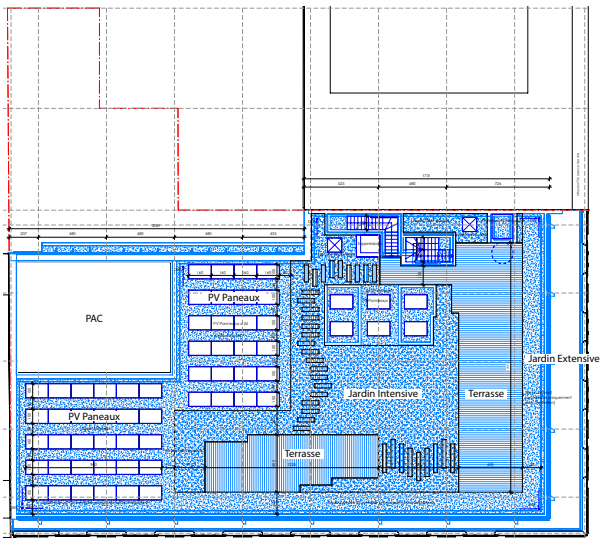
Niveau +Toit



Une toiture terrasse a été aménagée avec des jardins extensifs dans la zone des panneaux solaires ; des jardins semi-intensifs ont été plantés entre les deux terrasses et aux deux extrémités des bâtiments adjacents afin de former des zones tampons. Le toit est accessible par les 2 escaliers et 1 plateforme élévatrice de PMR.

6.6 La qualité architecturale

La Terrasse Rooftop



Terrasse Jardin Rooftop

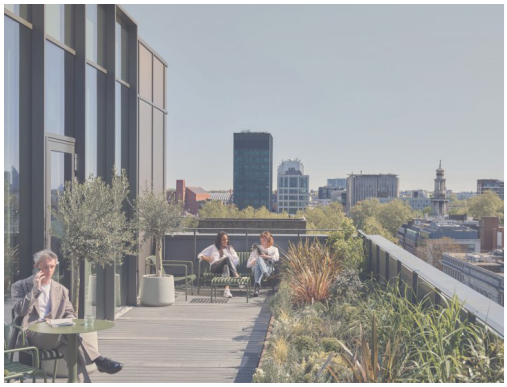


image de reference / ambiance

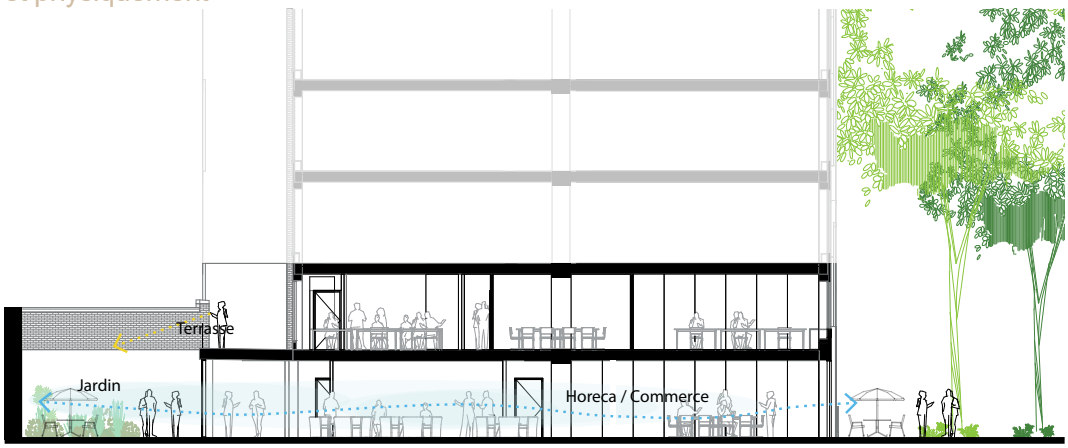


image de reference / ambiance

La transparence vers le jardin

l'activation du Rez

Au rez-de-chaussée, une transparence a été créée entre l'intérieur de l'îlot et la rue Guimard visuellement et physiquement



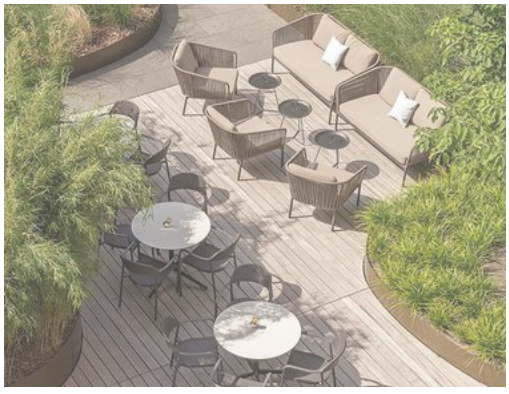


image de reference / ambiance



image de reference / ambiance

6.6 La qualité architecturale

Les allèges

Le rez-de-chaussée du bâtiment existant présente des espaces sombres, accentués par des hauteurs sous plafond relativement basses. Les allèges, particulièrement élevées, réduisent la transparence visuelle vers l'extérieur et limitent fortement l'apport de lumière naturelle.

Initialement conçues pour assurer la sécurité du bâtiment, ces allèges – même abaissées – ne trouvent plus leur justification dans le contexte actuel du projet. Cette configuration génère une atmosphère intérieure fermée et peu accueillante, en décalage avec les standards actuels de confort et de luminosité. Le projet propose un abaissement de celles-ci afin d'apporter de la lumière et de la transparence, et de créer une connexion physique et visuelle avec l'espace public.



Les allèges au rez-de-chaussée



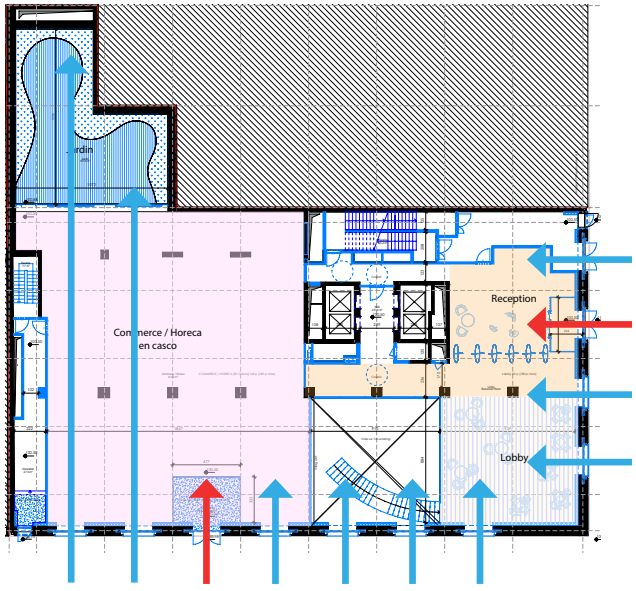
L'espace commun au rez-de-chaussée

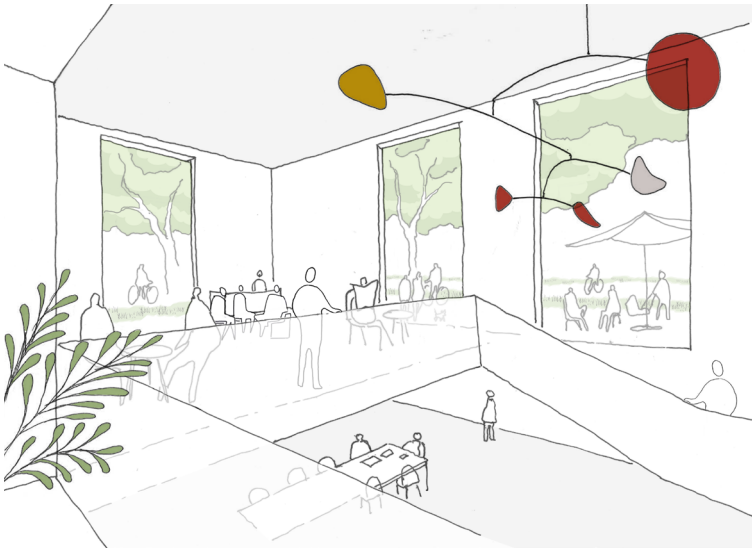


Vue de la cabine de bureau vers l'extérieur au rez-de-chaussée

Situation Projetée

Niveau Rez





Vue vers le lobby

l'accès
connexion visuelle

6.6 La qualité architecturale

Les façades

Les façades de la couronne (+7/+8), tant sur rue qu'en intérieur d'îlot, sont conçues selon une trame de 120 cm, identique à celle du niveau +7 existant. Les deux façades sur rue présentent de larges surfaces vitrées, favorisant un apport généreux de lumière naturelle et offrant une ouverture visuelle sur l'environnement urbain depuis les deux derniers niveaux. Ces façades vitrées sont rythmées par des éléments verticaux, qui structurent la composition et renforcent la verticalité de l'ensemble. Les joints horizontaux des shadow-box, rappellent subtilement l'horizontalité de l'ancien bandeau.

La couronne est en lien avec le langage architectural des façades existantes, en soulignant la verticalité et le rythme par l'utilisation de piliers aspect pierre, de lames en inox et d'un bandeau de pierre marquant son couronnement. La façade arrière de la couronne, côté sud, s'élève également sur deux niveaux (+7/+8) afin de conserver le module de 120 cm. Elle se distingue par des trumeaux plus larges et des lames verticales destinées à protéger des surchauffes du soleil. Une corniche assure la transition et l'articulation avec la partie inférieure de la façade.

La façade existante est rénovée, notamment par un nettoyage de la pierre de Magny. Le socle du bâtiment est modifié avec l'abaissement des allèges au rez-de-chaussée, l'ajout de deux sorties de secours (dotée d'un habillage en pierre) et le déplacement de l'entrée principale vers l'avenue des Arts. De nouveaux châssis et vitrages sont installés sur les façades donnant sur la rue ainsi qu'en l'intérieur de l'îlot, afin de répondre aux normes énergétiques actuelles.



Avenue des Arts

6.6 La qualité architecturale

Les façades



Rue Guimard



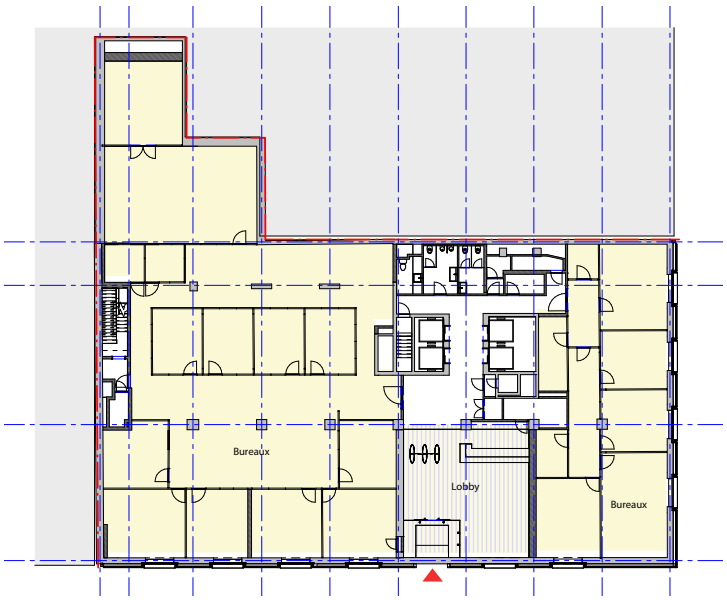
Intérieure

6.6 La qualité architecturale

L'espace double hauteur

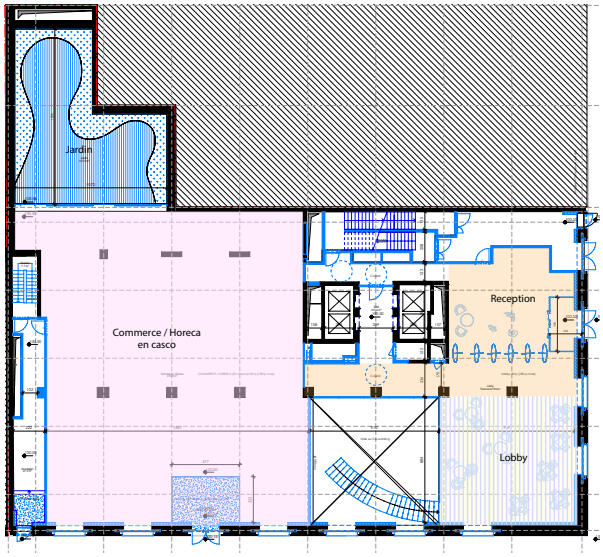
Situation Existante

Niveau Rez



Situation Projetée

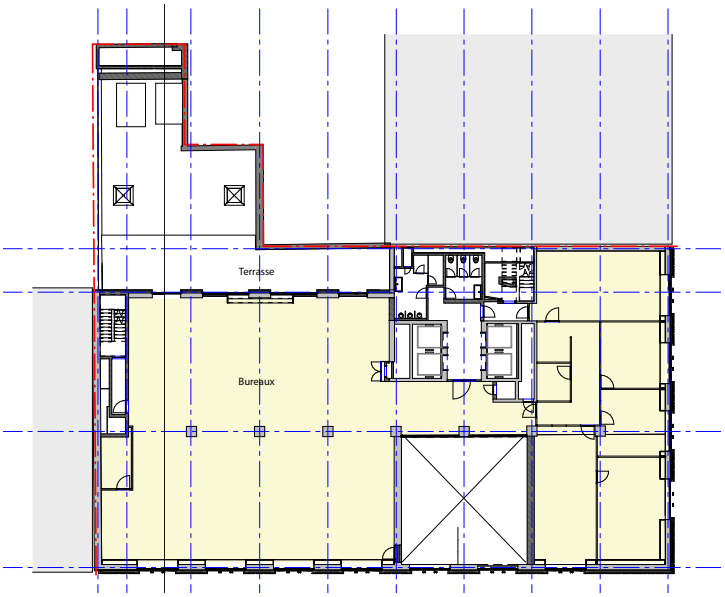
Niveau Rez



Une partie de la dalle du rez-de-chaussée a été enlevée afin de créer une ouverture entre le rez-de-chaussée et le niveau -1 de l'espace de coworking.

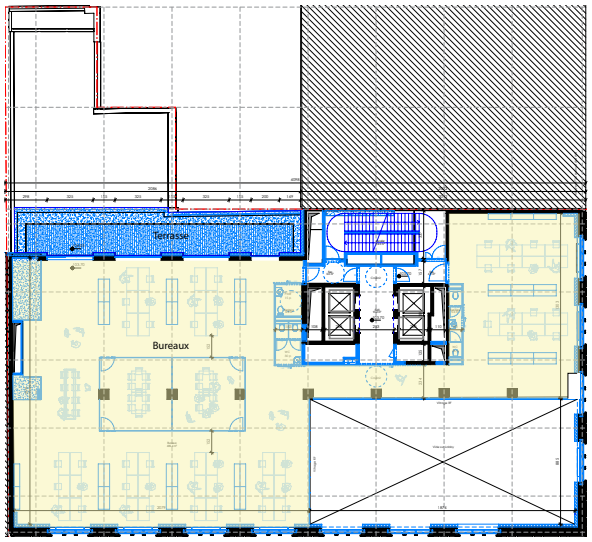
Situation Existante

Niveau +1



Situation Projetée

Niveau +1

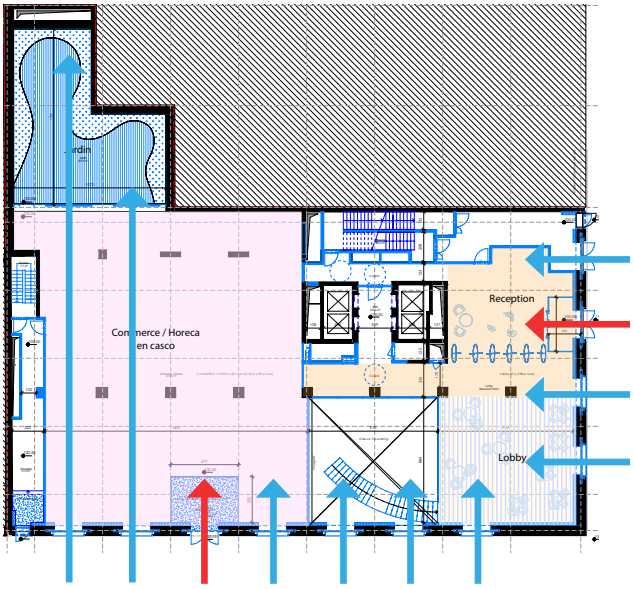


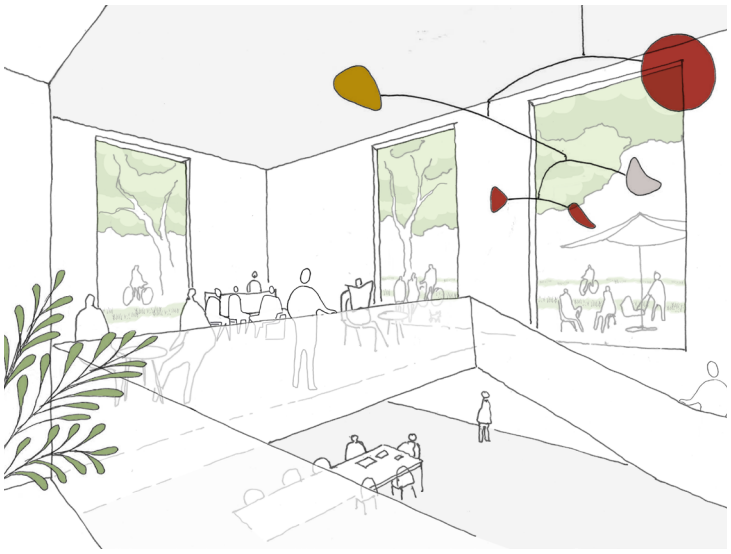
Une partie de la dalle du premier étage a été supprimée afin de créer un magnifique espace à double hauteur au rez-de-chaussée. (voir images)

Réception
Bureaux
Lobby
Services partagés bureaux
Commerce
Parking
Gym
Parking Vélo
TS
Archive / Stockage

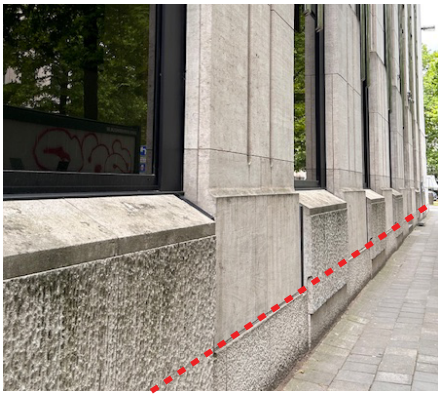
6.6 La qualité architecturale

Patrimoine : L'alignement des allège aux plinthes existantes du rez-de-chaussée tout en gardant une connexion avec l'espace extérieur.





Vue de l'interieur vers l'exterieur





Vue de la cabine de bureau vers l'extérieur au rez-de-chaussée



Avenue des Arts

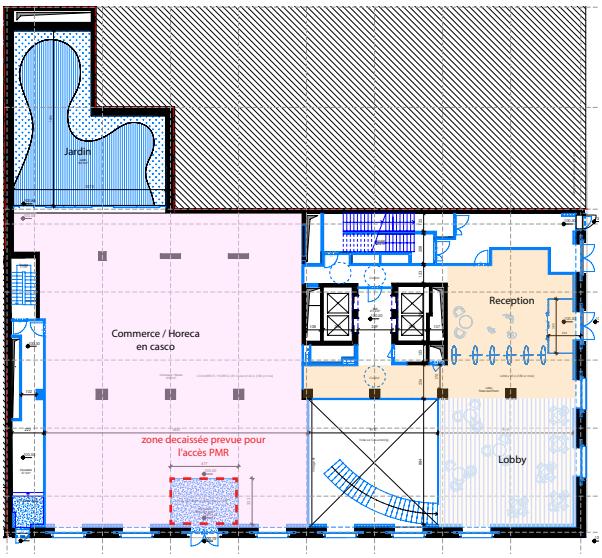
6.6 La qualité architecturale

PMR : Le projet est conforme au RRU

- les deux entrées
- les accès: les dimensions des portes, des couloirs
- le nombre de toilette et leur dimension
- le nombre de douche et leur dimension
- le nombre de parking et leur dimension

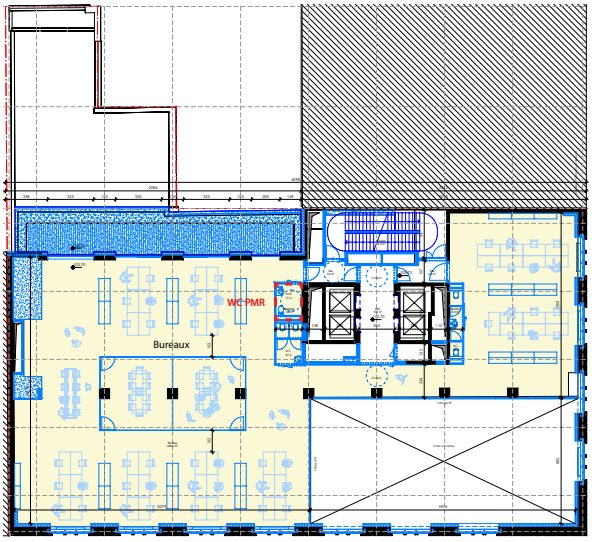
Situation Projetée

Niveau Rez



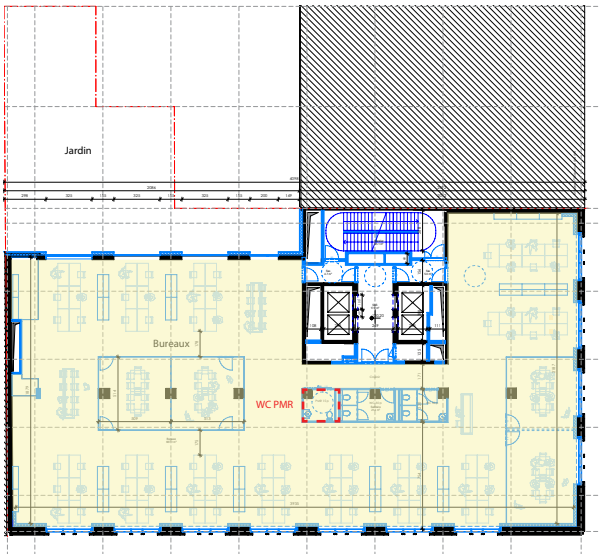
Situation Projetée

Niveau +1



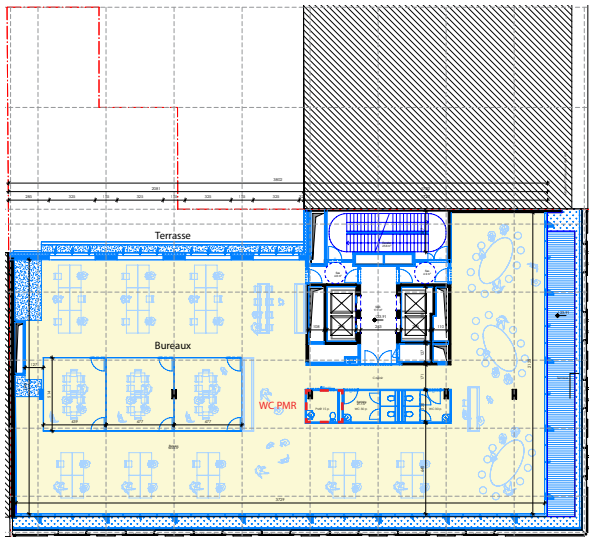
Situation Projetée

Niveau Bureaux (+2 - +6)



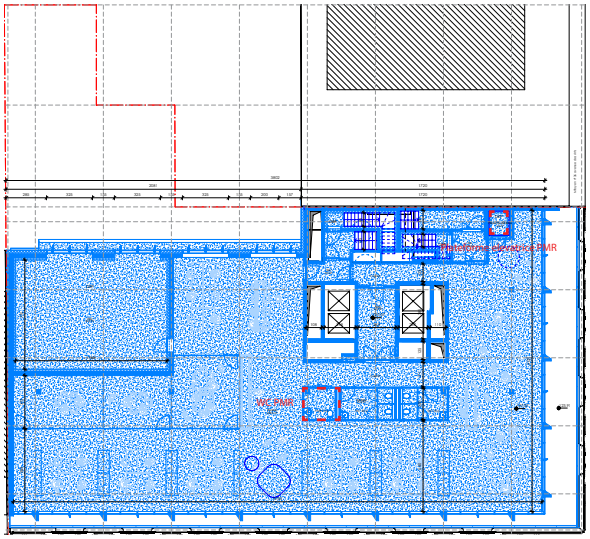
Situation Projetée

Niveau +7



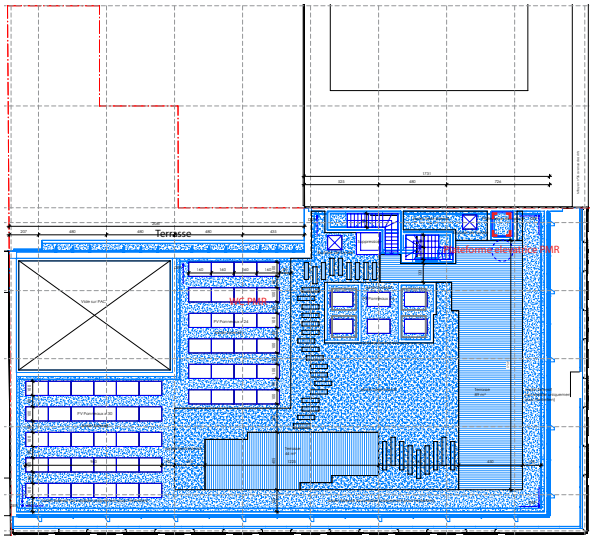
Situation Projetée

Niveau +8



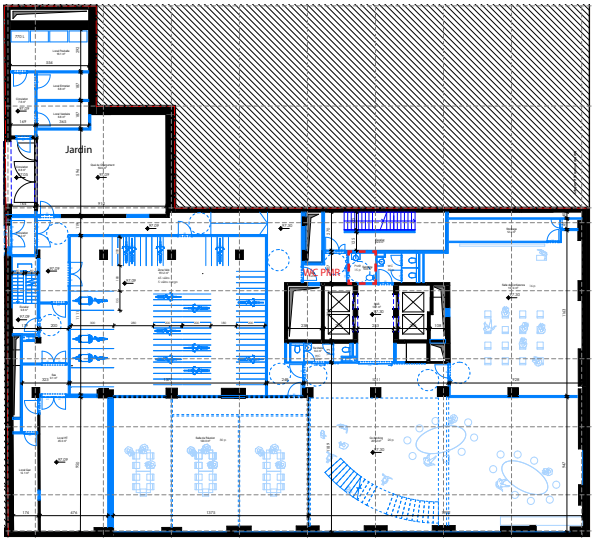
Situation Projetée

Niveau Toit



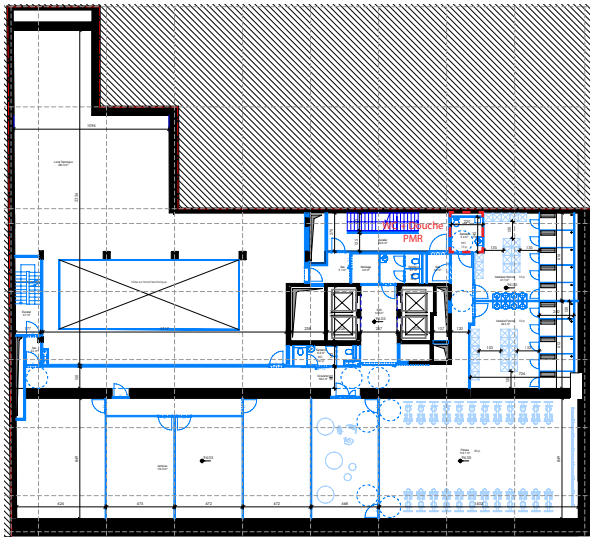
Situation Projetée

Niveau -1



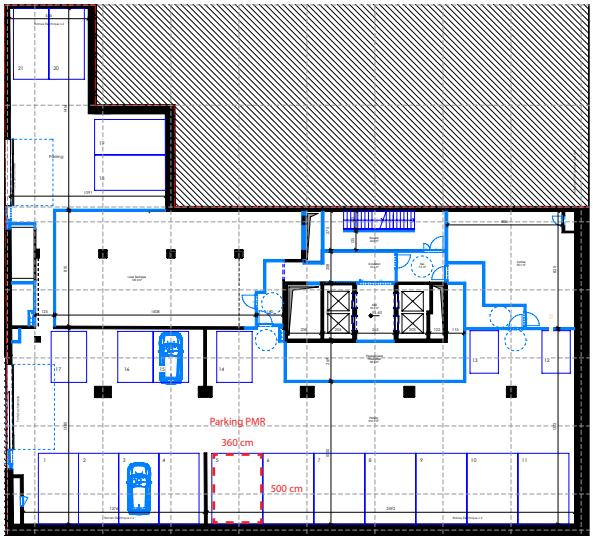
Situation Projetée

Niveau -2



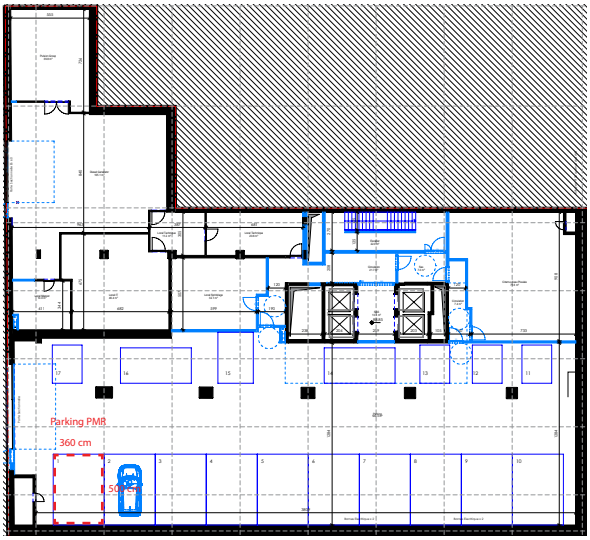
Situation Projetée

Niveau -3



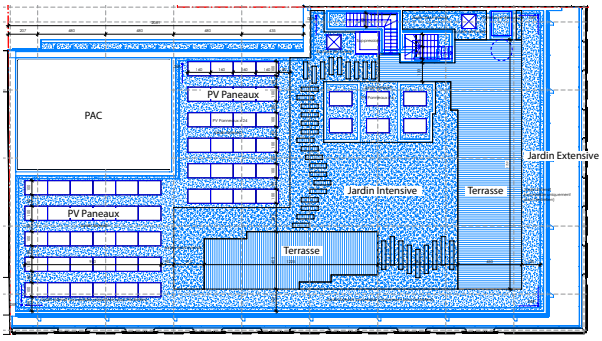
Situation Projetée

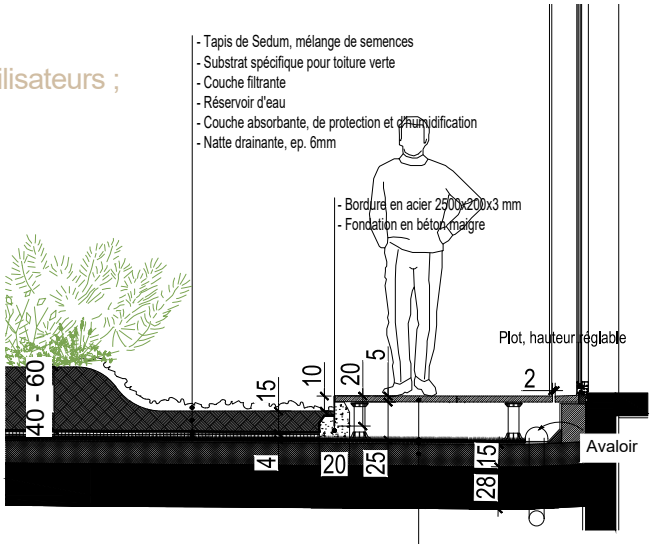
Niveau -4



6.7 La qualité paysagère & biodiversité

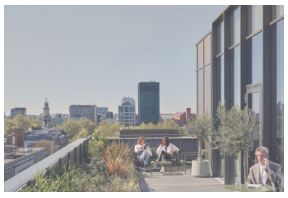
La végétalisation en intérieur d'ilot et la toiture
- Gestion de l’eau ;
- Atténuation de la chaleur urbaine ;
- Biodiversité ;
- Bien-être des utilisateurs ;
- Qualité des vues vers l’extérieur pour les utilisateurs ;





Mesures pour la biodiversité :
- Milieux divers
- Plusieurs strates végétales : couvre-sol,
- graminées, fleurs vivaces, arbustes et arbres à mi-tige ;
- Plantes indigènes résistantes aux périodes de sécheresse ;
- Plantes intéressantes pour répondre aux besoins alimentaires de la faune locale ;
- Possibilité d’insertion aléatoire de plantes spontanées ;
- Abris pour la faune :
- nichoirs, insectarium, plantes mellifères ;
- Point d’eau à disposition ;
- Entretien écologique des plantations ;

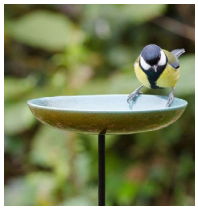
Type d’ambiance







Mesures pour la biodiversité









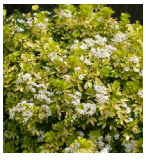




Vivaces graminées et couvre sol :
Salvia pratensis, vinca minor, deschampsia cespitosa,...







Arbustes :
Cornus sanguinea, amelanchier ovalis, choisya alternata,...



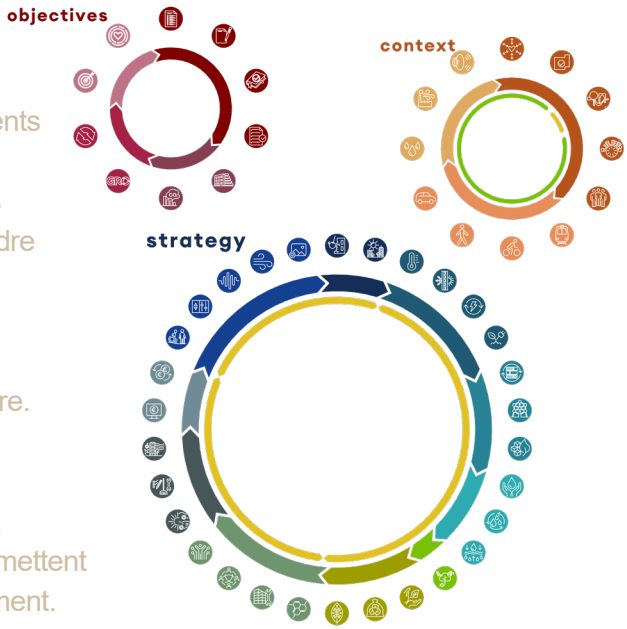




Arbres mi-tige :
Cornus controversa, cercis canadensis, prunus lisitanica,....

6.7 La durabilité

6.7.1 Approache Durable



Notre équipe a développé une expertise certaine dans la conception et l'accompagnement de bâtiments exemplaires d'un point-de-vue durabilité.
Parmi des thématiques multiples, nous en illustrons quelques-unes qui sont incontournables dans le cadre d'une rénovation ambitieuse :

- Contribuer aux objectifs de réduction des é missions directes et indirectes de gaz à effet de serre.

- Le projet vise une optimisation des besoins énergétiques au-delà des standards imposés par la législation. Les interventions sur le bâti existant permettent d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment.

- Le projet privilégie un degré d'ensoleillement optimal pour favoriser l'apport d'éclairage naturel dans les locaux tout en évitant les surchauffes. Un bon équilibre entre réduction des pertes d'énergies et qualité d'habitabilité est recherché.

- Le recours aux énergies renouvelables est privilégié pour couvrir la demande résiduelle en énergie.

- Tout projet de rénovation étudie la possibilité d'intégrer des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques, …).

- Opter pour une économie circulaire et un choix avisé des matériaux :
le potentiel spatial et technique du bâtiment et de ses éléments constructifs sera examiné à la lumière des aspects suivants afin de déterminer son potentiel de réemploi et de transformation :

- Analyse structurelle : étude de la stabilité, identification de la distinction entre les éléments porteurs et non porteurs, identification des dommages et problèmes éventuels au niveau de la structure du bâtiment, détermination de la capacité de charge des différentes parties de la structure par rapport aux charges fixes, variables et autres afin d'évaluer si la réparation, la rénovation ou l'entretien de la structure est nécessaire et faisable.

- Analyse infrastructurelle : établir l'état des différents équipements techniques présents dans le bâtiment afin d'évaluer ce qui peut être réemployé. Inventaire des matériaux : faire un inventaire des matériaux utilisés dans les différentes parties du bâtiment, identifier la valeur d'isolation, l'étanchéité à l'air et la valeur acoustique de l'enveloppe du bâtiment afin de déterminer quels matériaux, parties du bâtiment ou enveloppe du bâtiment sont réemployables.

- Analyse spatiale : hauteur utile de tous les étages, profondeur du bâtiment, dimensionnement des différents éléments de circulation (ascenseurs, gaines, escaliers, couloirs, rampes, voiries...), détermination de la période de construction de chaque élément de construction afin d'étudier précisément la conservation / rénovation / transformation du bâtiment la plus adaptée et intelligente.

6.7 La durabilité

6.7.2 Conservation de la structure et des façades patrimoniales du bâtiment

Interventions Structurelles Nouveaux Etages

Ancien étage technique + toiture existante démolie.

Nouvelle structure à partir du R+7. (structure légère : ossature métallique / dalle mixte fine (tôle acier + béton) Dalle du R+7 conservée.

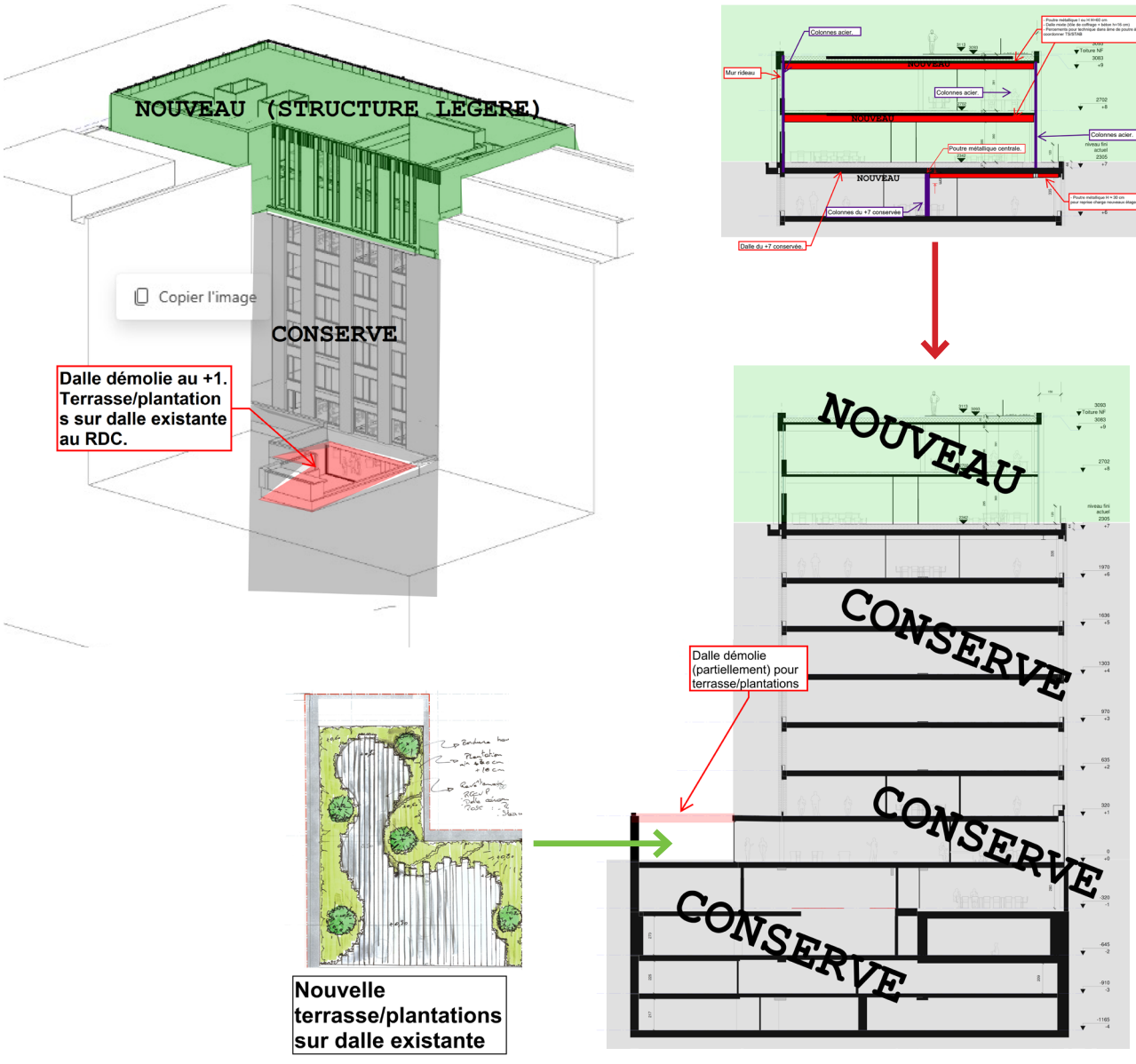
Etages Existants

Escalier de secours existant côté avenue des Arts prolongé jusqu'au niveau -4. Escalier de secours côté rue Guimard prolongé jusqu'au niveau +8.

Escalier de secours central supprimé pour ne conserver que deux escaliers de secours principaux.

Terrasse / Plantations Arrière

Démolition de dalle au +1. Création d'une zone de terrasse/plantations sur la dalle existante du RDC.



6.7 La durabilité

6.7.3 Réemploi des matériaux & matériaux durables

Matériaux existant – Maintien, Réemploi et Recyclage

Face aux défis environnementaux du secteur de la construction, la rénovation et le réemploi sont devenus des pratiques de bon sens. La préservation intelligente du bâtiment existant est le point de départ. Le projet de rénovation vise un impact minimal sur l'environnement, notamment par le choix de matériaux durables et le réemploi de matériaux existants sur le site.

La société BatiTerre réalise actuellement un inventaire Déchet et Réemploi. Cet inventaire identifie les matériaux à déconstruire et leur destination la plus vertueuse entre le traitement des déchets dangereux, la récupération des matériaux réemployables et le recyclage des autres matériaux.
Au-delà du maintien qui devrait représenter 85 à 90% des matériaux du bâtiment, le bâtiment existant présente un potentiel de réemploi moyen à élevé pour de nombreux matériaux présents

1) Structure : structure acier du +8 ;
2) Enveloppe : bac acier, garde-corps, portes sectionnelles ;
3) Aménagement intérieur : système de cloison, faux-plancher et revêtement de sol, menuiseries intérieures, ensemble de mobiliers fixes (cuisine, ..) ;
4) Technique : Groupe de froid, unité de ventilation, équipements sanitaires, éclairage.

Sur la base de cet inventaire, des actions circulaires (réemploi sur site, réemploi hors site, réutilisation par détournement ou recyclage à haute valeur) pourront être développées et opérationnalisées lors du futur chantier afin de minimiser l'impact du déchet et réduire le besoin en nouveaux matériaux.

Choix des matériaux – Bilan Carbone

Les matériaux seront choisis dans un compromis de robustesse, performance et respect de l'environnement et du confort intérieur. Les critères d'analyse de cycle de vie, les certifications environnementales et les labels sont alors privilégiés.

De manière systématique, la stratégie suivante sera adoptée pour le choix des matériaux : S'assurer que leur durée de vie effective sera longue et leur entretien faible voire nul. Tenir compte de leur bilan environnemental pour les choisir.
Privilégier les matériaux issus de ressources renouvelables, peu transformés et produits localement.
Privilégier l'utilisation de matériaux présentant des chutes et déchets limités à la mise en œuvre. S'assurer que les matériaux de finition n'émettent pas de polluants dans les espaces occupés.

Certifications BREEAM & WELL

Le projet ambitionne d'atteindre la certification BREEAM niveau 'Outstanding' ainsi que la certification WELL niveau 'Platinum / Gold'.

6.7 La durabilité

6.7.4 Réemploi des matériaux & matériaux durables

Enveloppe de la façade & énergie renouvelable

Vitrage performant





Façades Patrimoiniales
Image emblématique
Robuste et pérenne
Isolation intérieure



Biodiversité:
terrasse verdurisée avec vue sur la ville



Couronne
- Système de construction démontable



panneaux photovoltaïques en toiture



Façade arrière
– isolation par l'extérieur



Pompes à chaleur en toiture

6.7 La durabilité

6.7.4 Réemploi des matériaux & matériaux durables

Enveloppe Performante Du Bâtiment

Les choix d'amélioration de l'enveloppe sont une clé de voûte de tout projet de rénovation actuel. Ces choix s'inscrivent dans la recherche permanente de la position la plus juste entre efficacité énergétique, limitation de l'empreinte carbone et stratégies de récupération, qualité spatiale, respect de l'identité forte de l'immeuble et bien d'autres facteurs.

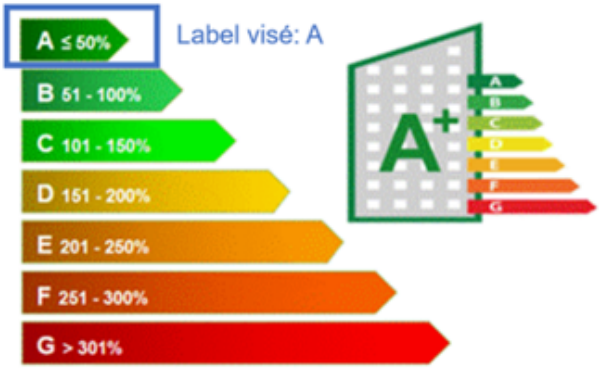
Notre équipe pluridisciplinaire permet de couvrir l'ensemble de ces facteurs pour établir des choix parfaitement maîtrisés et raisonnés.

Parmi les interventions envisagées à ce stade, nous identifions les points suivants :
Stratégies d'isolation par l'intérieure respectueuse de l'identité de l'immeuble pour la partie Patrimoine. Remplacement des châssis par des châssis et vitrage à haute performance énergétique et présentant une transparence élevée maximisant les apports en lumière naturelle.

Isolation des dalles et toitures.
Amélioration du traitement des nœuds constructifs et de l'étanchéité.

La certification PEB renseigne la performance énergétique du bâtiment par rapport à un bâtiment de référence. Nous visons ici d'atteindre un label A. atteignable grâce aux mesures suivantes : Isolation par l'intérieur conforme PEB (U = 0.24 W/m²K)
Double vitrage à haute performance (Ug = 1.1 W/m²K, Uw = 1.5 W/m²K, g = 60%)
Isolation de la dalle et de la toiture en fonction de la performance souhaitée et des contraintes techniques.

Pompes à chaleur et installations climatiques à haute performance. Ventilation avec récupération de chaleur.
Système d'émission performant (régime de température basse en hiver et haut en été).
Eclairage LED avec régulation en fonction des besoins (sondes de présence, capteurs de lumière du jour, …).
Energie renouvelable : maximisation du nombre de panneaux photovoltaïques en toiture.



PARTIE I DESCRIPTION DU PROJET

1. PROJET

1.1. SITUATION EXISTANTE

Le projet s'implante à l'angle entre la rue des Guimard et l'avenue des Art.

Le projet est un immeuble de bureaux situé dans un contexte urbanistique dense et totalement bâti. La présence d'un parking souterrain sur 4 niveaux sur toute la parcelle n'offre aucune surface de pleine terre.

SITUATION EXISTANTE		
	Surf. (m²)	**(%)**
Surface construite >< Abords		
Parcelle	1040	-
Construction(s)	1040	100%
Abords	0	0%

Tableau 1 Surface global du projet situation existante

Actuellement, le bâtiment à des toitures plates non-végétalisée et sans temporisation.

D'un point de vue gestion des eaux pluviale, un système de collecte des eaux pluie est déjà en place. Avec la présence des citernes offrant une capacité de 19.000 L.

1.2. SITUATION PROJETÉE

Le projet prévoit la rénovation/transformation du bâtiment sans modifier son emprise au sol. Le bâtiment sera rehaussé par conséquent, l'ensemble des toitures et leur aménagement seront revu.

Ces modifications sont conçues de manière à favoriser la biodiversité et à s'inscrire dans une gestion des eaux raisonnées, majoritairement axé sur la rétention d'eau en toiture et la revalorisation des eaux pluviales.

D'un point de vue réglementaire, étant donné que l'emprise au sol du bâtiment reste inchangée mais que l'ensemble du système de collectes des toitures est revu. Il est tenu des respecter les obligations pour réutiliser les eaux de pluie qui viennent des toitures.

Toitures :

Les nouvelles toitures mises en place seront végétalisée extensive et semi-intensive avec temporisation – voir plans architecture.

Abords :

Comme indiqué précédemment, la présence d'un parking sur toute la parcelle rend impossible la création de zone de pleine terre. Néanmoins, une zone de terrasse végétalisée sera créée au R00 - Voir plan d'architecture R00.

Comme le montre le tableau ci-dessous, les surfaces construites sont identiques à la situation existante.

SITUATION PROJETEE		
	Surf. (m²)	**(%)**
Surface construite >< Abords		
Parcelle	1040	-
Construction(s)	1040	100%
Abords	0	0%

Tableau 2 Surface globale en situation projetée

1.2.1. Plan de repérage (Cfr plan d'architecture)

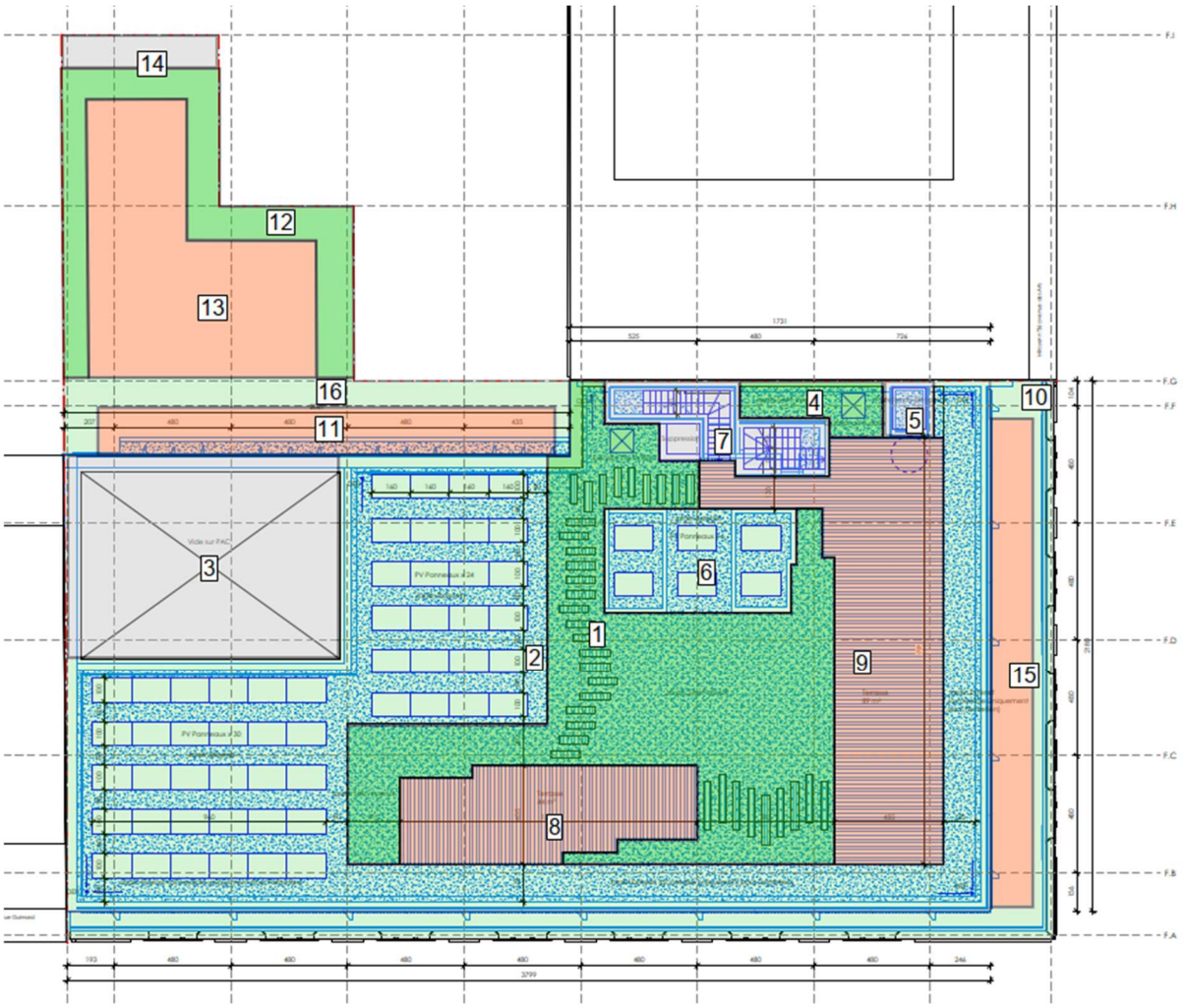
Plusieurs types de toitures sont identifié :

- Les toitures en technique ;
- Les toitures végétalisées de type 1 - Extensive composées :
    - d'une couche de substrat d'une épaisseur de 7 cm
    - d'une couche de temporisation d'une capacité de 10 L/m²
- Les toitures végétalisées de type 2 – Semi-intensive composées :
    - d'une couche de substrat d'une épaisseur variant de 15-60 cm
    - d'une couche de temporisation d'une capacité de 17 L/m²

1.2.2. Tableau de surfaces

SURFACES PAR TYPOLOGIE				
	n°	Surf. (m²)	Coef. de ruiss. (%)	Surf. de ruiss. (m²)
Toitures technique				
R00	14	10	100%	10
R+8	3	95	100%	95
R+8	5	5	100%	5
R+8	7	26	100%	26
Sous-total : surface toitures non-végétalisées		136		136
Toiture végétalisée type 1 - Extensif				
R+8	2	302	90%	272
R+8	6	33	90%	30
Sous-total : toiture végétalisée type 1		335		302
Toiture végétalisée type 2 - Semi-intensif				
R00	12	44	30%	13
R+8	1	160	30%	48
R+8	4	11	30%	3
Sous-total : toiture végétalisée type 2		215		65
Toiture végétalisée non-récupérée				
R+1 (extensif)	16	27	90%	24
R+7 (extensif)	10	66	90%	59
Sous-total : Toiture vététalisée non-récupérée		93		84
Toitures terrasse (vers citerne)				
R+8	8	23	100%	23
R+8	9	88	100%	88
Sous-total : Toiture terrasse récupérée		111		111
Toitures terrasse à usage intensif (eau usée)				
R00	13	78	100%	78
R+1	16	37	100%	37
R+7	15	35	100%	35
Sous-total : Toiture terrasse à usage intensif		150		150
Sous-total : SURFACES CONSTRUITES		1040		847

Tableau 3 Surfaces par typologie @MKEngineering



Plan 1 : repérage des surfaces

2. CONTRAINTES DU SITE

2.1. CONTRAINTES EXTERNES

Afin d'étudier la faisabilité d'une gestion intégrée des eaux de pluies sur le site, l'outil InfiltraSoil de Bruxelles Environnement a permis de vérifier rapidement la proximité d'éléments sensibles et des questions liées à l'hydrogéologie.

	OUI	*NON*	*Précisions*
DISPOSITION REGLEMENTAIRE			
RRU	☒	☐	-
RCU	☐	☒	-
PAD	☐	☒	-
PPAS	☐	☒	-
PATRIMOINE	☐	☒	-
PROXIMITE D'ELEMENT SENSIBLES			
Zone de protection des captages d'eau souterraine exploitées par VIVAQUA au bois de la Cambre/Forêt de Soignes et qui alimentent le réseau de distribution en eau potable	☐	☒	-
Eaux de surfaces	☐	☒	-
Site Natura 2000 ou d'une réserve naturelle	☐	☒	-
ETAT DU SOL			
Inventaire des états des sols	Non repris à l'inventaire		-
INONDATION			
Risque & aléa	Hors zone d'aléa et risque		-
HAUTEUR DE NAPPE (Selon Brussels Phreatic System Model)			
Présence de nappe subaffleurante	☐	☒	Profondeur de nappe = - 19,1 m
TAUX D'INFILTRATION			
Résultat de test d'infiltration	☐	☒	

Il n'a donc été relevé aucune contrainte externe spécifiques empêchant d'envisager l'infiltration des eaux de pluie sur site.

2.2. CONTRAINTES LIÉS AU PROJET

Le projet est étudié de manière à récupérer autant que possible l'eau de pluie issus des toitures du bâtiment tout en s'adaptant aux contraintes du bâti existant.

La contrainte majeure du projet est la présence d'un parking sur 4 niveaux sur toute l'emprise de la parcelle n'offrant aucune possibilité d'infiltration sur site.

3. INTENTIONS

L'objectif principal est de revaloriser l'eau de pluie. Ensuite, d'améliorer la situation existante en temporisant autant que possible l'eau en toiture.

3.1. REVALORISATION DES EAUX DE PLUIES

Les eaux de toutes les toitures donnant sur la cour intérieure seront collectées et renvoyées vers des citernes d'eau de pluie.

Ces citernes serviront à l'alimentation :

- Des WC ;
- Des locaux de nettoyage du parking ;
- Des robinets extérieurs pour l'entretien des terrasses ;

L'eau de toutes les toitures sera réutilisée à l'exception des toitures terrasses à usages intensif. En effet, ces terrasses seront fortement fréquentées et il est difficile de garantir que l'eau de ces surfaces ne soit pas polluée par les activités.

3.2. GESTIONS DES EAUX DE PLUIES SUR SITE

Le projet suit autant que possible la philosophie de gérer la pluie là où elle tombe.

Pour ce faire, l'eau sera d'abord temporisée sur les toitures qui le permettent.

Temporisation en toiture

Temporisation à l'aide d'une couche dédié à cet effet (voir figure ci-après), et avaloirs à débit régulé à 2 L/s/ha.

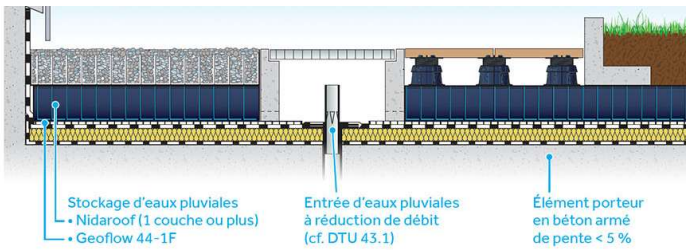


Figure 1 : système de temporisation selon différents types de toiture @Nidaroof

PARTIE II CALCULS ET DIMENSIONNEMENTS

1. HYPOTHÈSES PLUVIOMÉTRIQUE

Le dimensionnement des équipements et ouvrages destinés à la gestion des eaux de pluies se fait :

1) Via le calculateur de BE basé sur les données pluviométriques de 2016 de la station météorologique de Uccle ;
2) Via le calculateur MK Engineering basé sur les statistiques des précipitations extrêmes des communes belges → la table IDF (intensité-durée-fréquence) de l'IRM (institut Royal Météorologique) pour la commune d'Uccle (INS 21016).

2. MÉTHODOLOGIE

1) Encodage dans l'outils de calcul Bruxelles Environnement ;
2) Contrôle des résultats dans outils de calcul MK Engineering et implémentation réaliste du projet ;

3. RÉVALORISATION DES EAUX PLUVIALES

3.1. DONNÉES

Toutes les toitures, à l'exception des toitures terrasses à usage intensif seront récupérées.

Les toitures végétalisées du R+7, ayant le même réseau d'évacuation que les terrasses à usage intensif, ne sont pas récupérées.

3.2. ENCODAGE DANS OUTIL DE CALCUL DE BRUXELLES ENVIRONNEMENT

Encodage détaillé (Voir annexe 1)

Les surfaces encodées dans le calculateur « réutilisation » de Bruxelles Environnement correspondent aux surfaces détaillées dans le tableau de surfaces par typologie.

Besoins

Les besoins en eaux de pluies ont été définis comme suit :

- 5 WC R-1 ;
- Point d'eau terrasse arrière (R00) ;
- Point d'eau nettoyage parking ;

Résultats

- Citerne : 19 m³
- Alimentation de 4 WC de type « bureau/commerce/atelier »

3.3. VÉRIFICATION DU DIMENSIONNEMENT SELON OUTIL MK ENGINEERING

Encodage

Les surfaces encodées correspondent aux surfaces détaillées dans le tableau de surfaces par typologie.

Besoins :

Les besoins correspondent à ceux encodés dans la feuille BE.

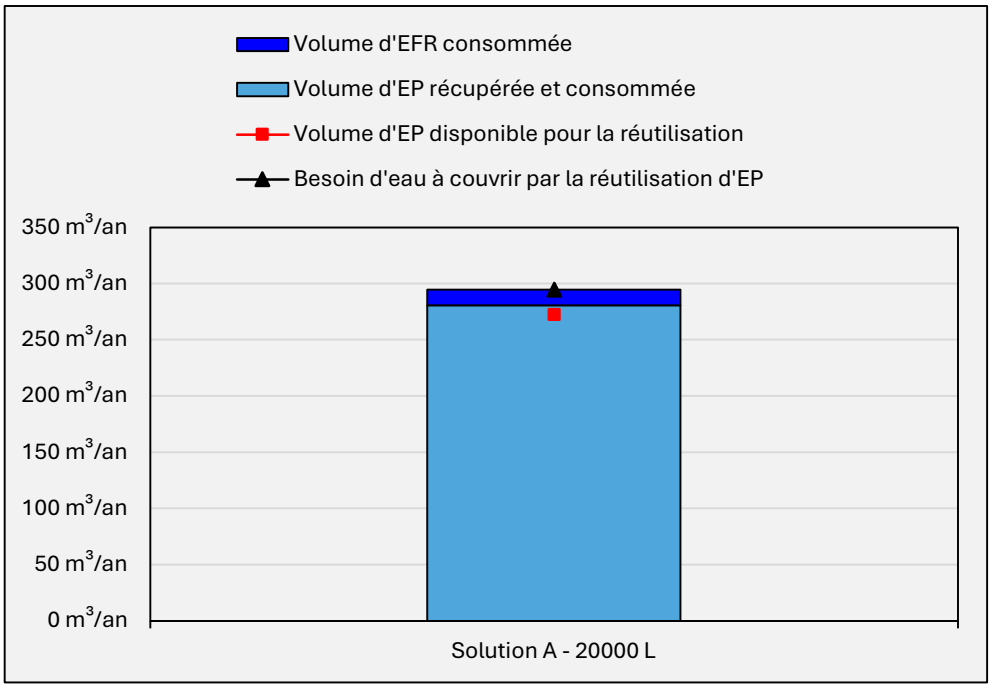
Soit un total de 5 WC dont la consommation par équipement correspond à 225 L/j/WC soit 1.125 L/jour.

Calculs et résultats

Sur base du volume total disponible (272 m³/an) et des besoins repris ci-avant. Le volume des citernes existantes a été vérifié.

Volume de la citerne	**L**	20.000 L
Volume d'EP récupérée et consommée	**m³/an**	**281 m³/an**
Taux de couverture des besoins à couvrir par l'EP	m³/an	95%
Taux de couverture des besoins totaux	m³/an	23%
Volume d'EFR consommée	**m³/an**	**14 m³/an**
Taux de réutilisation de l'EP disponible	m³/an	100%
Taux de réutilisation de l'EP tombant sur les toitures	m³/an	44%
Volume d'EP rejeté via le trop-plein	**m³/an**	**1 m³/an**

Tableau 4 Comparatif des volumes de citernes @MKEngineering



Graphique 1 Comparatif des volumes EP consommer en fonction des volumes de citerne @MKEngineering

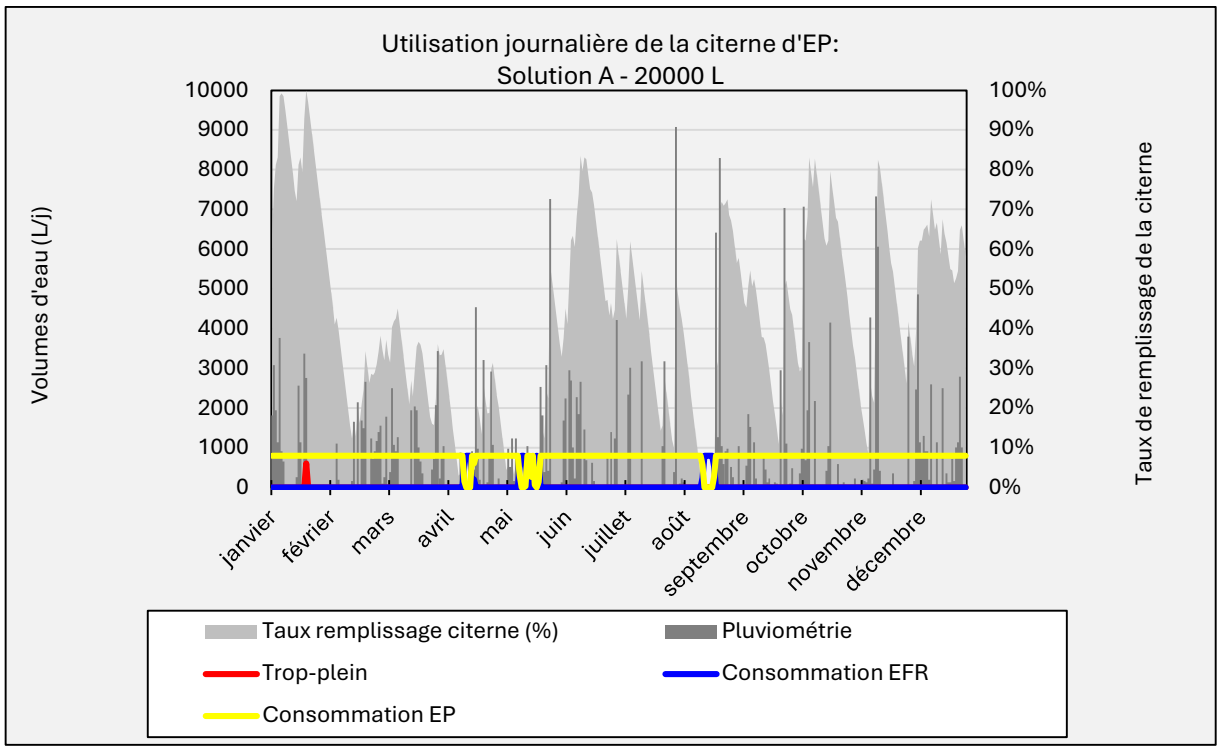
Le graphique ci-dessus démontre que les 20.000 L, de citerne disponible permettent est suffisant pour alimenter les 5 WC. Il n'y a pas d'intérêt à augmenter la capacité de la citerne des citernes existantes.

3.4. SOLUTION RETENUE

Suivant les paramètres des besoins et la pluviométrie, une capacité de récolte de 20.000 L est optimale.

Ce volume permet de couvrir 95 % des besoins et de réutiliser 100 % de l'eau pluviale disponible.

Comme le démontre le graphique ci-dessous, l'eau de pluie sera consommée tout au long de l'année. Le trop-plein s'activera ponctuellement durant les mois d'hivers permettant un nettoyage des filtres.



Graphique 2 : Utilisation journalière de l'eau de pluie @MKEngineering

4. GESTION À LA PARCELLE

Comme expliqué précédemment, il est impossible de gérer une pluie centennale via des ouvrages d'infiltration en raison de la présence d'un parking souterrain sur 4 niveaux.

Néanmoins, la végétalisation des terrasses et la mise en place de couche de temporisation en toiture permettent d'améliorer la situation et de limiter le débit de rejet à l'égout en cas de pluie intense.

6.7 La durabilité

6.7.6 La mobilité douce

Afin de rationaliser les différents flux dans le bâtiment. L'ensemble du parking vélo est situé au niveau -1. Le parking vélo est redimensionné afin de permettre de manœuvrer plus facilement.
L'entrée du parking des voitures, des vélos et du quai de déchargement se fait via la rampe dont l'accès est situé rue Guimard.

Le stationnement des véhicules automobiles est aménagé sur les niveaux -3 et -4, et les accès sont mutualisés entre trois bâtiments, dont le bâtiment Guimard.
L'accès des voitures est commun : l'entrée s'effectue depuis la rue Guimard, tandis que la sortie est positionnée sur la rue du Commerce, assurant une circulation fluide.
L'accès au parking vélos du bâtiment Guimard comprenant entrée et sortie, est également situé rue Guimard, favorisant la continuité des parcours cyclables et la lisibilité des accès.

Reglementation RRU et Brussels Environnement

1 emplacement par 200m² de superficie plancher et minimum 2 m²** de zone de stationnement par vélo (emplacement et zone de manœuvre compris)

Nombres de vélos requis par BE : situation existante

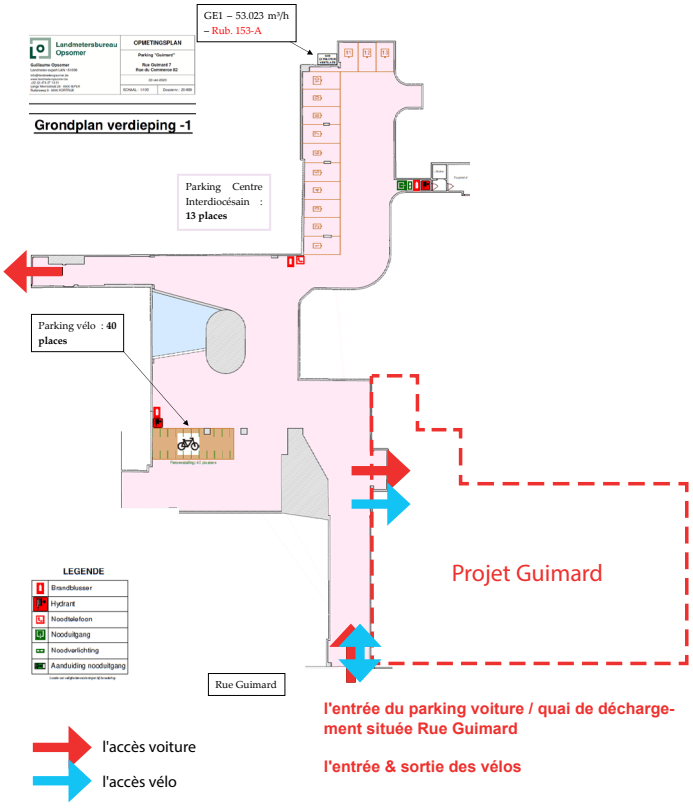
Nr. Vélo Geo/Ex +8	
	Nr. vélo
Vélo	38
Vélo Visiteur	11
Vélo Cargo	5
Total	54

Nombres de vélos requis par BE : situation projetée

Nr. Vélo RRU/PR +8	
	Nr. vélo
Vélo	39
Vélo Visiteur	11
Vélo Cargo	5
Total	55

Nombres de vélos obtenus (maximum capacité système haut-bas) : situation projetée

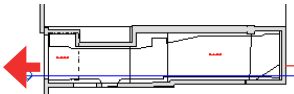
Nr. Vélo					
Niveaux		Vélo	Vélo Visiteur	Vélo Cargo	Nr. Vélo Total
sous-sol	Niv –4	0	0	0	
	Niv – 3	0	0	0	
	Niv – 2	0	0	0	
	Niv –1	54	11	5	
Hors sol	RDC	0	0	0	
Total		54	11	5	70



6.7 La durabilité

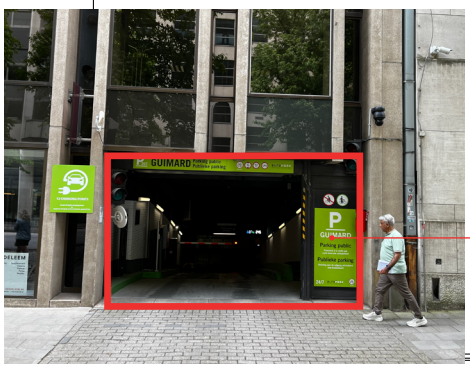
6.7.6 La mobilité douce

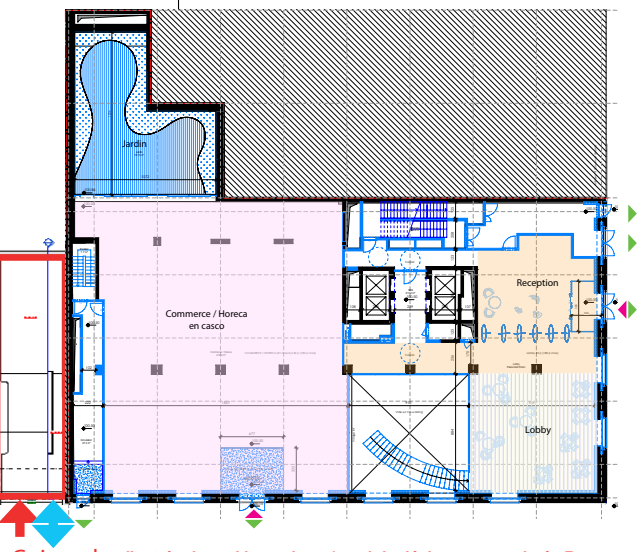




Rue du Commerce

la sortie du parking voiture quai de déchargement située Rue du Commerce





l'accès voiture

l'accès vélo

Rue Guimard

l'entrée du parking voiture / quai de déchargement située Rue Guimard

l'entrée & sortie des vélos







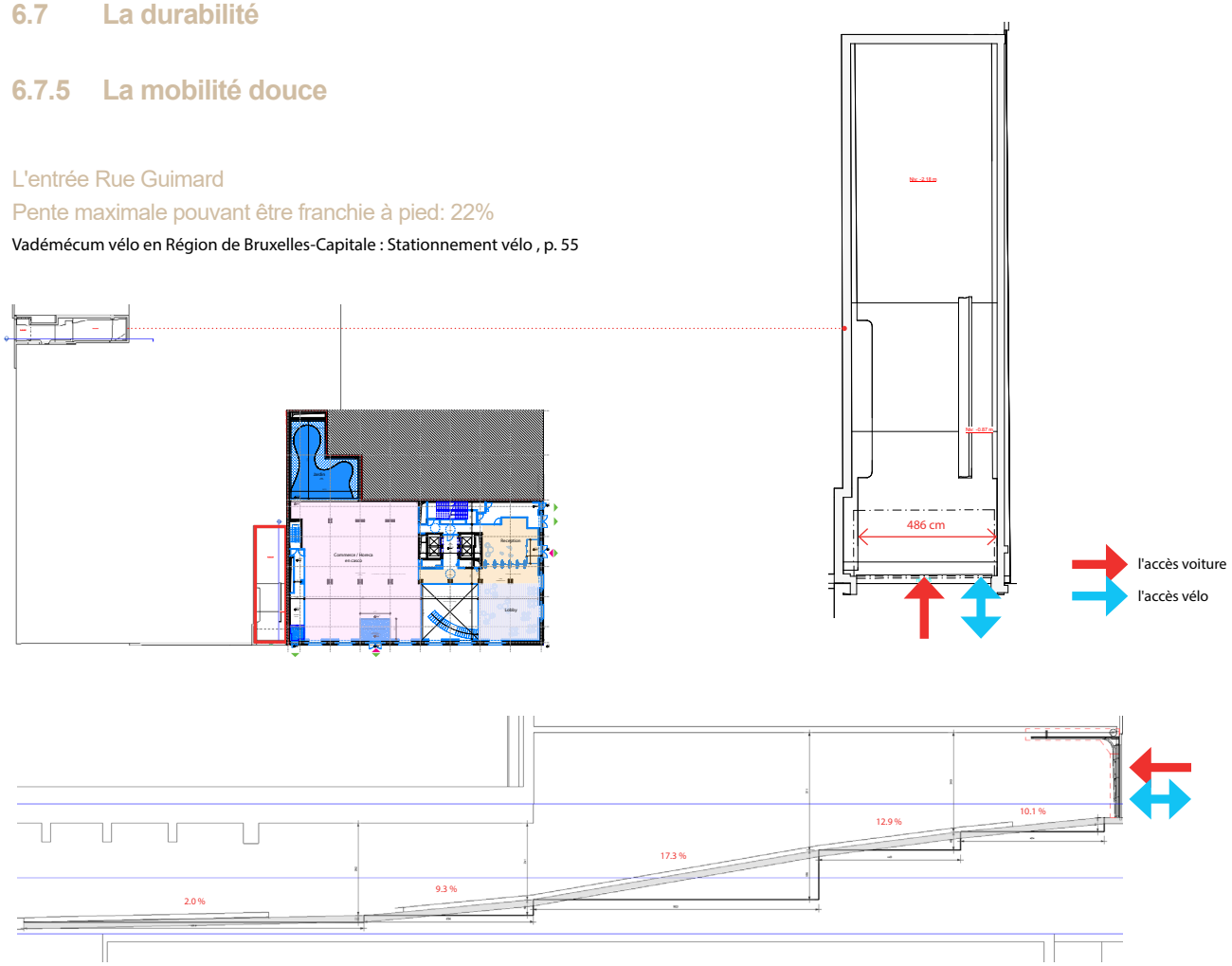
6.7 La durabilité

6.7.5 La mobilité douce

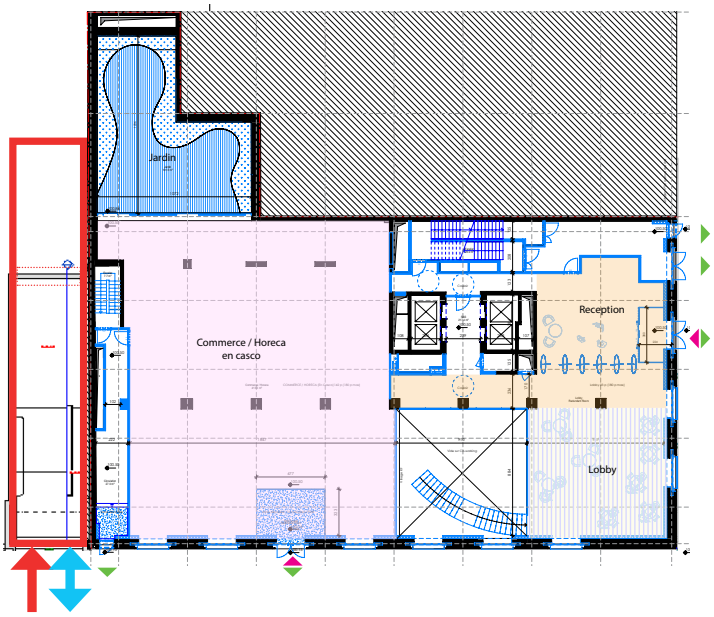
L'entrée Rue Guimard

Pente maximale pouvant être franchie à pied: 22%

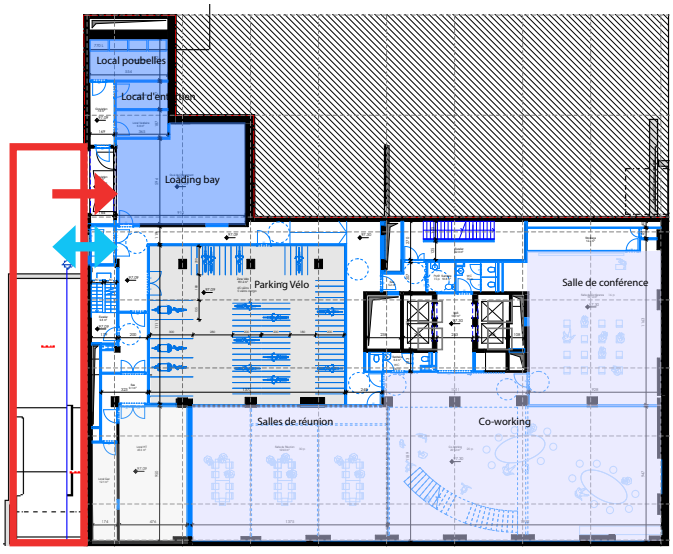
Vadémécum vélo en Région de Bruxelles-Capitale : Stationnement vélo , p. 55



Situation Projetée
Niveau Rez



Situation Projetée
Niveau -1



l'accès voiture
l'accès vélo

7. Conformité réglementaire

Conformité aux règlements régionaux d'urbanisme
Règlement régional d'urbanisme (RRU)

Le projet est conforme à l'ensemble des dispositions du RRU, à l'exception des articles suivants :

- Titre I : caractéristiques des constructions et de leurs abords
ARTICLE 6 LA TOITURE

§ 1. La toiture répond aux conditions suivantes : 1° ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5 ; les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence ; (Fig. 7A ; 7B) 2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5. (Fig. 8A ; 8B ; 8C ; 8D)

2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5. (Fig. 8A ; 8B ; 8C ; 8D)

Dans la situation existante, le point plus haut de la toiture existante (en pente) dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut de 1.4 m ; le profil plus bas de 3.63 m.

La toiture projetée vient s'aligner sur le point le plus haut de la toiture existante. S'agissant d'une toiture plate, alors que la toiture existante était en pente, une dérogation à l'article 6 est demandée pour les parties du volume de la nouvelle construction qui dépassent le volume existant.

- Titre I : caractéristiques des constructions et de leurs abords
ARTICLE 6 LA TOITURE

§ 3. La toiture visée au § 1 comprend les étages techniques, les étages en retrait et les cabanons d'ascenseurs ; ceux-ci sont intégrés dans la toiture. (Fig. 10A) Seules les souches de cheminée ou de ventilation, les panneaux solaires et les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture.

Dans la situation projetée, pour garantir la hauteur libre minimale des étages de bureaux aux niveaux +7 et +8, la hauteur de ces deux étages est adaptée, et la cage d'ascenseur est adaptée correspondante. Par conséquent, le cabanon de la cage d'ascenseur dépasse celle de l'acrotère.

Ces dérogations mineures, pas ou peu visibles de l'espace public, ne remettent pas en question les objectifs poursuivis par le RRU qui sont la préservation de l'harmonie et la création d'ensembles urbains cohérents.

7. Conformité réglementaire

Conformité aux règlements communal d'urbanisme
VILLE DE BRUXELLES - Règlement sur les Bâtisses - LE CONSEIL COMMUNAL

Le projet est conforme à l'ensemble des dispositions du VILLE DE BRUXELLES - Règlement sur les Bâtisses - LE CONSEIL COMMUNAL, à l'exception des articles suivants :

Hauteur de la façade a rue Art 43. — Sauf pour les immeubles à ériger dans les zones de servitude de vue, ainsi que pour les maisons frappées de servitude architectonique, la hauteur des façades longeant les voies publiques est déterminée par la largeur de ces voies.
Le maximum de la hauteur des façades est:
1° De 21 mètres sur les places publiques, les boulevards et les rues de 15 mètres de largeur et au-delà;

L'article 43 du Règlement sur les bâtisses, pour les façades bordant les rues de 15 m de largeur et au-delà, prévoit une hauteur maximale de façade de 21 m. Dans la situation projetée, le bâtiment développe un gabarit de R+8 en gardant le point le plus haut de la toiture existante, et sa façade dépasse de la limite de 21m de +- 2.69 m.

Toutefois, cette disposition doit être considérée comme implicitement abrogée par le RRU, qui prévoit une règle différente pour la hauteur de la façade. En outre, il s'agit d'une dérogation existante, qui n'est pas aggravée par la présente demande. Il n'y a donc pas lieu de demander une dérogation sur ce point.

Par mesure de sécurité juridique, nous demandons toutefois une dérogation à titre conservatoire. Celle-ci est justifiée par le fait que nous souhaitons préserver la qualité architecturale et faire entrer autant que possible la lumière naturelle dans les deux derniers étages de bureaux, raison pour laquelle nous conservons une hauteur de plafond autant que possible sans dépasser le volume existant.

Soubassement Art. 54. — Toute façade longeant la voie publique doit être pourvue d'un soubassement ou plinthe en pierre de taille ou en matériaux à approuver par le Collège, dont la hauteur, à partir du trottoir, ne peut être inférieure à 0 m 50.

Les allèges existantes en pierre créent une barrière visuelle et physique qui empêche la transparence et la communication entre la rue et le rez-de-chaussée, et limitent la quantité de lumière naturelle qui rentre dans le bâtiment.

Dans la situation projetée, les allèges sont abaissées et alignées sur les plinthes existantes pour préserver la cohérence esthétique en respectant le caractère architectural original.

En conséquence, les allèges modifiés qui font le soubassement du côté de l'avenue des Arts, mesurent moins de 50 cm, et se trouve donc en dérogation à cette disposition.

Portes ouvrant vers l'extérieur Art. 70. — Les portes et fenêtres de rez-de-chaussée, les portes et les contrevents des souterrains ne peuvent s'ouvrir extérieurement. Toutefois, la manœuvre des vantaux peut se faire du côté de la voie publique, à la condition de ne pas dépasser la saillie de la plinthe.

Quant aux portes des souterrains, le Collège peut en autoriser la manœuvre à l'extérieur lorsqu'elle ne présente aucun inconvénient pour la circulation.

Dans la situation projetée, les portes de sortie situées au rez-de-chaussée s'ouvrent vers la rue pour permettre l'évacuation en cas d'incendie. Les sorties de secours sont nécessaires pour des raisons de conformité à 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.
Quant aux portes des souterrains, le Collège peut en autoriser la manœuvre à l'extérieur lorsqu'elle ne présente aucun inconvénient pour la circulation.

Dans la situation projetée, les portes de sortie situées au rez-de-chaussée s'ouvrent vers la rue pour permettre l'évacuation en cas d'incendie. Les sorties de secours sont nécessaires pour des raisons de conformité à 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.

Un engagement unilatéral du demandeur est joint à la présente demande à cet égard.

8. La réponse de la réunion de projet PV + réponse

03. RECOMMANDATIONS	
1.	Prévoir le maintien de certaines allèges, qui font partie intégrante de l'esthétique et de la massivité du bâtiment. Le cas échéant, la solution de réduire certaines des allèges maintenues (sans nuire à l'uniformité) peut être examinée. La CRMS demande de poursuivre la réflexion sur le maintien des allèges sans nuire à l'uniformité de l'ensemble.
2.	Selon la CRMS, la rehausse est encore trop perçue comme un volume vertical, tandis que le bandeau existant est un élément horizontal. Elle estime que la réflexion doit être poursuivie afin de rendre le couronnement plus horizontal.
3.	Veiller à garder l'idée de verticalité et d'homogénéité des façades dans le choix du vitrage (opter pour un vitrage chromatique et réfléchissant). Affiner la recherche sur la couleur du vitrage, avec la possibilité de prévoir éventuellement une nuance plus claire au niveau du rez-de-chaussée.
4.	Porter une attention particulière au traitement architectural des deux sorties de secours prévues avenue des Arts ainsi que rue Guimard prévues avec un revêtement en pierre (comme annoncé).
5.	Tenir compte de la visibilité du bâtiment depuis le Palais des Académies et de manière plus globale évaluer l'impact sur le paysage urbain.
6.	Limiter l'éclairage trop important des façades, ce type d'éclairage étant réservé aux monuments.
7.	Mobilité : ne pas prévoir que des emplacements vélos sur double hauteur, et vérifier la praticabilité de certains emplacements parking.

1. Les allèges :

Le rez-de-chaussée du bâtiment existant présente des espaces sombres, accentués par des hauteurs sous plafond relativement basses. Les allèges, particulièrement élevées, réduisent la transparence visuelle vers l'extérieur et limitent fortement l'apport de lumière naturelle.

Initialement conçues pour assurer la sécurité du bâtiment, ces allèges – même abaissées – ne trouvent plus leur justification dans le contexte actuel du projet. Cette configuration génère une atmosphère intérieure fermée et peu accueillante, en décalage avec les standards actuels de confort et de luminosité. Le projet propose un abaissement de celles-ci afin d'apporter de la lumière et de la transparence, et de créer une connexion physique et visuelle avec l'espace public.

D'un point de vue patrimonial, l'alignement des allèges aux plinthes existantes du rez-de-chaussée tout en gardant une connexion avec l'espace extérieur.

2. Les façades :

Les façades de la couronne (+7/+8), tant sur rue qu'en intérieur d'îlot, sont conçues selon une trame de 120 cm, identique à celle du niveau +7 existant. Les deux façades sur rue présentent de larges surfaces vitrées, favorisant un apport généreux de lumière naturelle et offrant une ouverture visuelle sur l'environnement urbain depuis les deux derniers niveaux. Ces façades vitrées sont rythmées par des éléments verticaux, qui structurent la composition et renforcent la verticalité de l'ensemble. Les joints horizontaux des shadow-box, rappellent subtilement l'horizontalité de l'ancien bandeau.

3. Les façades :

La couleur du vitrage de la façade présente un aspect légèrement chromatique et réfléchissant, ce qui minimise la différence entre les shadow-boxes et ceux du mur-rideau.

Au rez-de-chaussée, où se trouvent l'espace à double hauteur et les commerces, où des interactions avec le public prennent place, on propose un vitrage avec une nuance plus claire.

4. Les façades :

Tout en préservant la finition actuelle du corps du bâtiment, il est proposé d'utiliser la pierre de Magny récupérée de la façade existante pour le revêtement des deux portes de sortie situées au rez-de-chaussée.

5. La visibilité du bâtiment depuis le palais des academies:

Par rapport à la proposition présentée à la première réunion du projet, le gabarit a été réduit d'un étage. Il s'intègre harmonieusement dans le contexte urbain. Il n'y a pas d'impact visuel majeur depuis le palais. (voir page 25)

6. L'éclairage:

L'éclairage extérieur a été retiré de la proposition présentée à la première réunion du projet, afin de réduire l'impact environnemental dans le quartier. En revanche, le vitrage du rez-de-chaussée, où se trouvent les commerces et l'espace à double hauteur, apporte plus de transparence, ce qui permet à la lumière d'illuminer l'angle en fonction des activités.

7. La mobilité douce:

Un parking vélos a été prévu au niveau -1, accessible facilement depuis la rampe existante. Les parkings de 65 vélos et de 5 vélos cargo sont situés au même niveau ; il n'y a pas de râteliers doubles afin de garantir une utilisation plus fluide.

9. Charges d’urbanisme

Le projet n’augmentant pas la superficie de bureaux, et la partie commerciale étant inférieure à 2.000 m², il n’y a pas lieu d’imposer des charges d’urbanisme.

10. Annexe

10.1 PV de réunion URBAN

PV REUNION DE PROJET

PROCES-VERBAL (Réf. 04/PROJ/1990910)

DATE DE LA REUNION : 17/10/2025
NOM DE REFERENCE DU PROJET : Guimard_Av des Arts 35_Bruxelles
DEMANDEUR : Avenue des Arts 35 - S.A.

Intervenants	Nom (titre)	e-mail
Instances publiques		
Direction de l'Urbanisme (DU)	F. Timmermans H. Telen B. Annegarn P. Jelli	ftimmermans@urban.brussels htelen@urban.brussels bannegarn@urban.brussels pjelli@urban.brussels
Direction du Patrimoine Culturel (DPC)	T. Jacobs	tjacobs@urban.brussels
Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS)	V. Boone	Crms@urban.brussels
Département Urbanisme de la Commune de Bruxelles	M. Goetynck	michael.goetynck@brucity.be
Demandeur		
Maitre d'ouvrage (MO)	[redacted]	[redacted]
Bureau d'architectes / Architecte (AR)	S. Kuen I-C. Lee M. Velickovic M. Van Snick	SKU@assar.com ILE@assar.com m.velickovic@mkengineering.be m.vansnick@mkengineering.be

La réunion de projet a pour objectif de discuter des grandes orientations du projet, et ce sans préjuger de la décision de l'autorité délivrante dans le cadre de la procédure d'instruction du permis. La réunion de projet et l'éventuel procès-verbal y relatif ne constituent en aucun cas une décision administrative.

01. DONNÉES GÉNÉRALES	
Nom du projet	Guimard_Av des Arts 35_Bruxelles
Localisation	Avenue des Arts 35 - 1040 Bruxelles
Parcelle cadastrale	21805E0337/00H000
Zonage	- PRAS : Zones administratives, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), espaces structurants. - PPAS : Le bien **ne se situe pas** dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol **(PPAS)**. - Permis de lotir : Le bien **ne se situe pas** dans le périmètre d'un permis de lotir **(PL)**. - Natura 2000 : /
Demandeur (Nom/Société + Adresse)	Avenue des Arts 35 - S.A. Boulevard Louis Schmidt 87 1040 Etterbeek
Propriétaire / Option exclusivité / Autre	Propriétaire
Stade du projet	Avant-projet
Objet de la demande	Demande de PU & PE pour le projet Guimard. La demande concerne la rénovation d'un bâtiment de bureaux.
Contexte de la demande (phase du projet) et historique des réunions préalables (indiquer la date, les instances présentes, …)	/
Date envisagée pour l'introduction de la demande de permis	Fin 2025
Description du projet (démolition/reconstruction, nouvelle construction, extension, … en m²) et programme	Le projet consiste en la rénovation et l'extension d'un bâtiment à usage de bureaux dans le respect de son patrimoine avec une forte ambition environnementale. Le bâtiment existant possède 4 niveaux de sous-sol et 9 niveaux hors-sol. Le projet consiste à réduire les surfaces construites au rez-de-chaussée & au niveau +1 en apportant transparence et création d'un espace végétalisé et espace flexible.

	Le projet prévoit de valoriser les surfaces des niveaux -1 &-2 en co-working et Fitness. Le projet prévoit la transformation du dernier étage, enlevant le couronnement, dédié aux techniques en étage de bureau ainsi que la création d'un étage supplémentaire également à usage de bureau s'intégrant dans l'environnement urbain.
Superficie de plancher du projet (Existante/Projetée)	☒ > 5.000 m² Superficie existante : 9.306 m² Superficie projetée : 9.537 m²
Surface de la parcelle	1.054 m²
Bien à l'inventaire / bien ou site classé / qui fait l'objet d'une mesure de protection / protégé	- Classement / liste de sauvegarde : Le bien **n'est pas** classé./ Le bien **n'est pas inscrit** sur la liste de sauvegarde. - Zone de protection : Le bien est situé dans la zone de protection du Palais des Académies et son jardin. - Inventaire : oui, le bien est inscrit à l'inventaire.
Y a-t-il des points ou des questions spécifiques sur lesquels vous souhaiteriez avoir un avis ?	Nous souhaitons présenter l'intégration du projet dans son contexte urbain avec ses qualités patrimoniales et architecturales afin de valider le programme et le gabarit.
02. POINTS D'ATTENTION ABORDÉS EN RÉUNION	
Généralités / Contexte	Il s'agit de la deuxième réunion de projet (projet de transformation d'un immeuble de bureaux prévoyant une rehausse). Le projet a évolué positivement. L'intégration et la qualité architecturale de la rehausse ont été améliorées, ainsi que l'activation du rez-de-chaussée. L'intérêt d'ensemble du bâtiment est davantage pris en compte, mais la fonctionnalité du bâtiment ne doit pas se faire au détriment de ses qualités patrimoniales.
Cadre planologique et règlementaire	Vision partagée pour le Quartier Européen (VP). Le projet ne prévoit plus d'augmentation de la densité bâtie : OK. L'activation des rez-de-chaussée est améliorée ainsi que sa transparence visuelle et le lien avec l'espace public.

Urbanisme	L'option de maintien maximal des structures et façades est apprécié, compte tenu de leur intérêt patrimonial. La restitution d'une entrée principale sur l'avenue des Arts est également un élément positif.
Programme	Un commerce horeca est prévu au rdc, ce qui apporte une mixité au sein du projet et contribue au changement de paradigme du quartier.
Implantation	Pas de modification par rapport au projet précédent : la légère dédensification au rez-de-chaussée arrière est positive.
Gabarit	Le gabarit est revu à la baisse par rapport au projet précédent. Le dernier étage projeté se situe environ 45 cm plus haut que l'existant, et son traitement permet la lecture d'une strate en moins que le projet précédent et de distinguer plus nettement le corps du bâtiment et sa couronne, ce qui est positif. Le recul de 2,5 m côté boulevard et de 1,5 m côté rue Guimard se justifie par la volonté de disposer d'une terrasse et d'être aligné au voisin côté rue Guimard : OK
Patrimoine	La disparition totale des allèges, bien qu'elle se justifie par une volonté d'augmenter la transparence et l'interaction du rdc, reste trop radicale. Il y a lieu de poursuivre la réflexion et d'analyser le maintien de certaines allèges, qui font partie intégrante de l'esthétique et de la massivité du bâtiment. Le cas échéant, la solution de réduire certaines des allèges maintenues (sans nuire à l'uniformité) peut être examinée. La CRMS demande de poursuivre la réflexion sur le maintien des allèges sans nuire à l'uniformité de l'ensemble. Selon la CRMS, la rehausse est encore trop perçue comme un volume vertical, tandis que le bandeau existant est un élément horizontal. Elle estime que la réflexion doit être poursuivie afin de rendre le couronnement plus horizontal. Veiller à garder l'idée de verticalité et d'homogénéité des façades dans le choix du vitrage (opter pour un vitrage réfléchissant). La récupération du bandeau existant est prévue et intégrée dans le volume de couronnement, ce qui est positif. Tenir compte de la visibilité du bâtiment depuis le Palais des Académies et de manière plus globale évaluer l'impact sur le paysage urbain. Limiter l'éclairage trop important des façades, ce type d'éclairage étant réservé aux monuments.
Qualité architecturale	Le traitement architectural de la rehausse tient davantage compte de la trame verticale de la façade existante et de sa matérialité, ce qui est une amélioration sensible.

	Porter une attention particulière au traitement architectural des deux sorties de secours prévues avec un revêtement en pierre, avenue des Arts ainsi que rue Guimard. Affiner la recherche sur la couleur du vitrage en lien avec l'aspect du vitrage existant, et prévoir éventuellement une nuance plus claire au niveau du rez-de-chaussée.
Qualité paysagère	Le projet s'intègre de manière adéquate dans le paysage urbain.
Mobilité	Le local vélo est prévu au -1, ce qui le rend plus accessible. Ne pas prévoir que des emplacements sur double hauteur. Vérifier la praticabilité de certains emplacements parking.
Environnement (Circularité, durabilité, gestion des eaux, pleine terre, biodiversité, gestion du site etc…)	GIEP : verdurisation maximale des toitures, rétention, récupération et réutilisation de l'eau prévues pour les WC : OK Contacter le Facilitateur Eau.
Qualités relationnelles humaines générées par le projet	L'activation des rez-de-chaussée est améliorée par la présence d'un horeca et d'un lobby/coworking dans l'espace triple hauteur à l'angle.
Procédure (PFU, SOC, avis BMA mixte, étude d'incidence..)	Sauf en cas de mixité, il s'agira probablement procédure communale avec avis BMA : à clarifier et vérifier auprès de BE pour le PE parking en UTG PLP/1B/2020/1737020 (jlpeeters@environnement.brussels).
Charges d'urbanisme	Le cas échéant, sur les superficies de bureau ajoutées.
03. RECOMMANDATIONS	
	Prévoir le maintien de certaines allèges, qui font partie intégrante de l'esthétique et de la massivité du bâtiment. Le cas échéant, la solution de réduire certaines des allèges maintenues (sans nuire à l'uniformité) peut être examinée. La CRMS demande de poursuivre la réflexion sur le maintien des allèges sans nuire à l'uniformité de l'ensemble. Selon la CRMS, la rehausse est encore trop perçue comme un volume vertical, tandis que le bandeau existant est un élément horizontal. Elle estime que la réflexion doit être poursuivie afin de rendre le couronnement plus horizontal. Veiller à garder l'idée de verticalité et d'homogénéité des façades dans le choix du vitrage (opter pour un vitrage chromatique et réfléchissant). Affiner la recherche sur

	la couleur du vitrage, avec la possibilité de prévoir éventuellement une nuance plus claire au niveau du rez-de-chaussée. Porter une attention particulière au traitement architectural des deux sorties de secours prévues avenue des Arts ainsi que rue Guimard prévues avec un revêtement en pierre (comme annoncé). Tenir compte de la visibilité du bâtiment depuis le Palais des Académies et de manière plus globale évaluer l'impact sur le paysage urbain. Limiter l'éclairage trop important des façades, ce type d'éclairage étant réservé aux monuments. Mobilité : ne pas prévoir que des emplacements vélos sur double hauteur, et vérifier la praticabilité de certains emplacements parking.