Juin 2026

Note relative à l'absence d'incidences négatives notables sur l'environnement

Demande de permis d'urbanisme portant sur le projet de rénovation lourde et de réaménagement de l'immeuble de bureaux existant situé avenue des Arts 35

Projet Guim'Art
Avenue des Arts 35
1000 Bruxelles

Demandeur :

Avenue des Arts 35 SA

Auteur de l'étude :

ARIES CONSULTANTS

Table des matières

1. DESCRIPTION DU PROJET GUIM'ART 3
2. URBANISME, PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ 3
3. MICROCLIMAT 3
4. SOCIO-ÉCONOMIE 4
5. MOBILITÉ 4
6. EAU ET GESTION HYDROLOGIQUE 6
7. ÉNERGIE ET QUALITÉ DE L'AIR 7
8. BRUIT ET VIBRATIONS 7
9. CONCLUSION 8

1. Description du projet GUIM'ART

Le projet GUIM'ART est localisé à l'angle entre l'avenue des Arts et la rue Guimard. Il consiste en **la rénovation lourde et le réaménagement de l'immeuble de bureaux existant**. Celui-ci est situé dans un contexte urbain au sein du **Quartier Européen**. Il s'inscrit dans une **logique de requalification d'un bâti existant, sans extension significative ni artificialisation supplémentaire des sols**.

Les points suivants visent à mettre en évidence l'absence d'incidences négatives notables sur l'environnement.

2. Urbanisme, paysage et biodiversité

Les modifications apportées au bâtiment restent très limitées en termes de gabarit (maintien de la hauteur maximale du bâtiment) et d'implantation. Le projet **conserve la volumétrie générale existante** en y apportant des ajustements ponctuels.

Il s'inscrit dans une logique de **rénovation des façades en maintenant leur aspect patrimonial**, sans impact sur le tissu urbain environnant ni sur les perspectives urbaines.

Au niveau **paysager**, le projet développe une trame végétale multi-strates répartie entre l'intérieur d'îlot sur dalle et les toitures : 6 espèces d'arbres, 7 espèces arbustives et 9 espèces herbacées. Ceci constitue une **amélioration notable** en termes de diversification des milieux pour la **faune et la flore**, par rapport à la situation existante où aucune végétation n'est présente. Aucune des espèces envisagées n'est considérée comme invasive ou préoccupante au sens de la réglementation européenne ou bruxelloise. Du point de vue écologique, cette palette est plutôt favorable à la biodiversité locale, avec une majorité d'espèces indigènes (≈ 80%[1]).

Le détail des interventions projetées est développé dans la note explicative de la demande de permis d'urbanisme.

3. Microclimat

Les modifications volumétriques étant marginales, le projet n'induit pas de modification significative des conditions d'ensoleillement ou de circulation des vents. Par ailleurs, l'environnement immédiat ne comprend pas d'affectations sensibles susceptibles d'être impactées. Les incidences microclimatiques en termes d'**ombrage** et d'effets de **vent** peuvent donc être considérées comme **négligeables**.

De plus, le projet a une incidence **positive** en termes de **réduction locale de l'effet d'îlot de chaleur urbain**, via la création d'une cour végétalisée au rez-de-chaussée.

[1] Si l'on considère les arbres uniquement, 50% des espèces projetées sont indigènes.

4. Socio-économie

Le projet maintient la fonction principale de bureaux, tout en introduisant une diversification des usages (espaces de co-working, salles de conférence, fitness). L'activation du rez-de-chaussée par une fonction commerciale HoReCa et des espaces ouverts au public, ainsi que dans une moindre mesure la présence d'une terrasse en toiture (réservée exclusivement aux bureaux), contribuent positivement à l'animation urbaine, sans générer de pression excessive sur le quartier. Ces évolutions **renforcent la mixité fonctionnelle sans modification structurelle des équilibres socio-économiques locaux**.

La situation projetée prévoit ± 8.162 m² de superficie de plancher affectée aux **bureaux**, dont 6.917,5 m² hors sol. Pour les travailleurs, on considère l'hypothèse d'1 travailleur par 20 m² de superficie brute de plancher hors sol et une présence simultanée de 85% des travailleurs. Il est ainsi attendu environ **295 travailleurs présents simultanément**. Pour les visiteurs, on considère l'hypothèse maximaliste de 1 visiteur/10 travailleurs lors d'un jour de semaine, soit ± 30 visiteurs par jour et une présence simultanée de 40%, soit maximum 12 visiteurs présents simultanément.

Le **commerce** génèrera également une certaine fréquentation en fonction de sa nature. Cette fréquentation n'est pas possible à quantifier à ce stade mais devrait être relativement faible en raison de la superficie limitée de la cellule commerciale projetée.

5. Mobilité

Le projet s'inscrit dans la continuité de l'usage existant, avec un programme globalement similaire à la situation actuelle. Les flux générés restent dès lors comparables à ceux observés aujourd'hui, sans augmentation significative. Les accès au parking ne sont pas non plus modifiés, ils se font toujours par la rue Guimard. Le nombre d'emplacements de stationnement est **réduit de 42 à 38 emplacements**.

L'adéquation du parking au CoBrACE sera vérifiée dans le cadre de la demande de permis d'environnement à introduire ultérieurement à la présente demande. Pour information, à l'échelle du bâtiment Arts 35 qui disposera de 38 emplacements pour 8.162 m² de bureaux, **le CoBrACE est respecté** puisque le maximum d'emplacements autorisables est de 42 emplacements.

L'intégration d'un **nouveau local vélos** de 151,2 m² au niveau -1, proposant **65 emplacements** vélos (contre 10 en situation existante) et 5 cargos constitue une amélioration notable, favorisant les modes de déplacement durables, dans un quartier déjà bien desservi en transports en commun, repris en zone d'accessibilité A. Considérant le nombre de travailleurs attendus simultanément dans le bâtiment (voir chapitre Socio-économie), l'offre en stationnement vélos projetée permet théoriquement d'atteindre une part modale vélo de 22%, ce qui est supérieur aux 20% visés à l'horizon 2030 en Région bruxelloise.

Le projet prévoit ainsi 7,7% d'emplacements pour vélos cargos, répondant aux 5% minimum recommandés par le Guide du bâtiment durable pour les bureaux.

De plus, le local vélos respecte l'ensemble des exigences de Bruxelles Environnement en termes de qualité des aménagements (voir tableau ci-après).

Critères	Recommandations	Aménagements projetés	Adéquation
Surface minimale par vélo	Minimum 2 m² de zone de stationnement par vélo (emplacement et zone de manœuvre compris)	2,3 m²	Oui
Système d'accroche	U inversé fortement encouragé Râtelier autorisé Pince-roue interdit Interdiction des systèmes de stationnement étagés et verticaux (sauf dérogation)	Râtelier en surélévation alternée (système haut-bas)	Oui
Distance entre les systèmes d'accroche	1 m entre les U inversés 0,5 m entre les râteliers 0,4 m si surélévation alternée Pas de recommandation pour les systèmes étagés	0,4 m	Oui
Zone de manœuvre derrière le vélo	1,8 m	1,8 m minimum 3,0 m maximum	Oui
	2,65 m pour les vélos en hauteur	/	
Largeur minimale des portes d'accès	1 m	1,66 m	Oui
Localisation des emplacements	Rez-de-chaussée ou -1 De plain-pied	R-1	Oui
Dimensions des emplacements vélos cargos (stationnement « en perpendiculaire »)	Longueur : 3 m Largeur : 1,35 m Derrière le vélo : 2,8 m	Longueur : 3,0 m Largeur : 1,35 m Derrière le vélo : 2,80 m	Oui
Itinéraire vers le stationnement vélo	Cheminement sécurisé	Accès via la rampe de parking existante (rue Guimard) située en dehors du périmètre de la demande – Cheminement partiellement séparé de la circulation automobile avec goulottes + Signalétique demandant aux cyclistes de circuler pied à terre (voir photos dans la note explicative)	Oui
	Pour les rampes d'accès : - pente idéale : 5 % ; - pente maximale pouvant être franchie par un vélo : 10 % ; - pente maximale pouvant être franchie à pied : 22 %. Aucune largeur recommandée Minimiser le nombre d'obstacles (portes, marches, poteaux…) à franchir.	Pente de 17,3% maximum <1 m de large (insuffisante pour permettre un croisement de cyclistes) 3 portes à franchir depuis la rampe	Oui / Partiellement
Itinéraire depuis le stationnement vélo	Proximité des circulations verticales	25 m depuis les ascenseurs	Oui

Tableau 1 : Adéquation des aménagement du local vélos projeté avec les exigences de Bruxelles Environnement (ARIES, 2026)

6. Eau et gestion hydrologique

En situation existante, le site est **entièrement bâti** et repose sur un parking souterrain de 4 niveaux occupant l'ensemble de la parcelle (1.040 m²), ce qui rend impossible toute infiltration des eaux pluviales étant donné l'**absence de pleine terre**.

Le bâtiment possède actuellement des **toitures plates non végétalisées** et **sans temporisation**.

Cependant, un système de collecte des eaux pluie est déjà en place avec la présence de **citernes** offrant une capacité de **20.000 litres (20 m³)**.

Le projet intègre plusieurs améliorations en matière de gestion des eaux pluviales. Ces améliorations sont explicitées dans la note de gestion des eaux pluviales de MK Engineering, jointe à la demande de permis d'urbanisme. Elles sont résumées ci-dessous :

- □ La mise en place de **toitures végétalisées stockantes** (débit régulé à 2 L/s/ha) :
  - **Extensives** avec un substrat de 7 cm et une capacité de temporisation de 10 l/m² ;
  - **Semi-intensives** avec un substrat variant entre 15 et 60 cm et une capacité de temporisation de 17 l/m² ;
- □ L'aménagement d'une **terrasse végétalisée** en intérieur d'îlot ;
- □ Le **maintien des citernes de récupération** des eaux de pluie existantes afin d'alimenter :
  - Des **WC** (5 WC au niveau -1) ;
  - Des locaux de **nettoyage du parking** ;
  - Des robinets extérieurs pour l'**entretien des terrasses**.

Ces dispositifs permettent une **meilleure rétention et valorisation des eaux**, réduisant le ruissellement et contribuant positivement à la gestion des eaux pluviales. L'eau de toutes les toitures sera réutilisée à l'exception des toitures terrasses à usage intensif. Les calculs réalisés par MK Engineering à l'aide du calculateur Réutilisation de Bruxelles Environnement montrent que la capacité existante de 20 m³ de stockage est suffisante. Cette capacité permet de récupérer et valoriser environ 281 m³ d'eau de pluie par an, de **couvrir 95 % des besoins en eau non potable** du bâtiment et de **réutiliser 100 % du volume d'eau pluviale disponible**, avec un volume rejeté par trop-plein limité à 1 m³/an.

Cependant, les surfaces imperméables n'étant pas modifiées, le projet ne prévoit de changement au niveau des ouvrages de gestion des eaux à la parcelle. Ainsi, en l'absence de possibilité d'infiltration, la stratégie retenue repose sur la réutilisation maximale des eaux de pluie, complétée par la temporisation en toiture et la végétalisation des surfaces, permettant de réduire les débits rejetés à l'égout lors des épisodes pluvieux intenses et d'améliorer sensiblement la situation existante.

7. Énergie et qualité de l'air

Les installations techniques existantes sont remplacées par des équipements modernes, plus performants et conformes aux standards actuels.

Celles-ci sont intégralement localisées **en toiture ou en sous-sol**, limitant les nuisances pour l'environnement proche.

Par ailleurs, la rénovation du bâtiment est l'occasion de revoir l'isolation thermique de l'immeuble. Le projet entraîne ainsi une amélioration globale des performances énergétiques du bâtiment, ainsi qu'une maîtrise des impacts en termes de qualité de l'air. D'après la proposition PEB jointe à la demande de permis d'urbanisme, les **exigences PEB** sont **respectées sans dérogation**.

8. Bruit et vibrations

Une note acoustique réalisée par le bureau D2S International est jointe à la demande de permis d'urbanisme. Celle-ci analyse les émissions sonores de la **pompe à chaleur** en toiture et de la terrasse projetée au niveau +7. Les ventilateurs ne sont pas considérés, étant donné leur localisation dans des locaux techniques fermés. Il est à noter que la terrasse est prévue pour les bureaux exclusivement et ne constitue pas un service externe visant une activité nocturne. Dès lors, les heures d'ouverture de la terrasse sont similaires à celles des bureaux, c'est-à-dire 7h-20h.

Les installations techniques ont été modélisées afin de vérifier la conformité à l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale fixant les conditions générales d'exploitation (21 novembre 2002) et la norme acoustique la plus récente. Les limites les plus strictes (celles de nuit) sont considérées, et ce en zone administrative (zone acoustique 5) dans laquelle se situe le projet, c'est-à-dire 48 dB(A). Il en ressort que l'utilisation des installations situées en toiture, sous réserve d'un affaiblissement spectral au moyen d'un silencieux de type Allaway, permettra de respecter les limites réglementaires applicables.

Par ailleurs, la création d'une **surface HoReCa** avec terrasse(s) engendrera une augmentation locale de l'activité humaine et des émissions sonores associées, principalement liées aux conversations des usagers, aux livraisons et à l'exploitation des installations techniques éventuelles (espace livré casco dans la demande de permis). Compte tenu du contexte fortement urbanisé du Quartier européen, de la présence d'un bruit de fond routier important et du caractère actuellement tertiaire de l'environnement immédiat, l'impact acoustique attendu est considéré comme faible à modéré et dépendra, en particulier, des horaires de livraisons et d'ouverture des terrasses. Sous réserve d'une gestion appropriée des horaires des terrasses, des livraisons et des équipements techniques, aucune incidence significative sur l'environnement sonore du quartier n'est attendue.

9. Conclusion

Le projet GUIM'ART prévoit la rénovation et l'optimisation du bâtiment existant, sans modification substantielle de son implantation ni de ses fonctions principales. Les adaptations proposées restent mesurées et localisées. Elles s'accompagnent de **plusieurs améliorations environnementales** (eau, énergie, mobilité douce, biodiversité et microclimat) et ne génèrent **aucune pression supplémentaire significative sur le voisinage**.

Dès lors, le projet peut être considéré comme n'étant **pas susceptible d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement**, au sens de la réglementation applicable.