Récapitulatif des données précédemment introduites

Informations générales

Référence de la demande
Demande PU #35376 - Projet GUIM'ART
Adresse de la demande
Avenue des Arts 35, 1040 - Bruxelles
Autorité compétente
Bruxelles

Intervenants de la demande

Demandeur

AVENUE DES ARTS 35 (Copropriétaire)
#0445.919.094
Boulevard Louis Schmidt, 87 - 1040 Etterbeek (Belgique)
Représenté légalement par: [redacted]
[redacted]

Architecte

Sweco Architects (Auteur des plans et responsable du contrôle)
#0477.809.231 - #B000154
Rue d'Arenberg, 11 - 1000 Bruxelles (Belgique)
Représenté légalement par l'architecte: M. Renaud Chevalier #70.11.03-095.04
Salima.kuen@swecobelgium.be 0032472881272

Informations de la demande

Les travaux pour cette demande ont-ils déjà été réalisés ? : Non

Objet de la demande
La présente demande de permis d'urbanisme porte sur la rénovation d'un bâtiment de bureaux existant, création d'une surface commerciale avec affectation HORECA, sans augmentations des surfaces et du gabarit, sans augmentation du nombre d'emplacements de parking.

Repérage

Adresse principale : Avenue des Arts, 35 1040 Bruxelles
Parcelles détectées :
21805E0337/00H000

Plan Régional d'Affectation du Sol

- Affectations: zones administratives
- Espaces structurants
- Zone d'Intérêt Culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

Règlement Régional d'Urbanisme

- Zone d'accessibilité: A *
- Zone liée aux enseignes: RESTREINTE *
- Zone liée aux publicités: INTERDITE, RESTREINTE *

Monuments et Sites

- Zone de protection *
- Zone de protection dans les 20m *
- Atlas archéologique : zone d'extension de site *
- Atlas archéologique : zone d'extension de site à 20m *
- Inventaire IrisMonument *

Règlement Communal d'Urbanisme

- Règlement communal d'urbanisme (RCU) *

Types de travaux

Construire, reconstruire, transformer et/ou placer une installation fixe avec l'intervention obligatoire d'un architecte (cfr chap. II et chap. III, section 1, sous-section 1 de l'arrêté)

Modifier la destination ou l'utilisation de tout ou partie d'un bien bâti (cfr chap. II et chap. III, section 3 de l'arrêté)

Détail du projet

Superficies, destinations, utilisations et stationnement

La **superficie de plancher** du bien est-elle modifiée ? : Oui

L'utilisation du bien ou sa destination est-elle modifiée ?
Exemples :
Un logement devient-il du bureau ?
Un commerce devient-il un restaurant ?
Un snack devient-il un restaurant ?
etc.
: Oui

Impact sur le stationnement : Oui

Infrastructure

- Voiries : Non
- Aménagement : Non
- Eclairage public : Non
- Cours et étendues d'eau : Non
- Espaces verts : Non
- Ouvrages d'art & autres infrastructures : Non

Questions supplémentaires

Des travaux touchant les surfaces de déperdition thermique sont-ils réalisés ? : Oui

Impact sur le nombre de niveaux ? : Oui

Niveaux (existant) : -4 au 8

Niveaux (planifié) : -4 au 8

Les travaux vont-ils modifier un équipement d'intérêt collectif ou de service public ? : Non

Les travaux vont-ils modifier un bien affecté au logement ? : Non

Superficies de plancher

	Existant (m²)	Projeté (m²)

Niveau 8

Autre (à préciser) - techniques et archives et parking en sous-sol

540.8 m² | 0 m²

Bureau

0 m² | 646.3 m²

Niveau 7

Bureau

790.9 m² | 756.2 m²

Niveau 6

Bureau

882 m² | 882 m²

Niveau 5

Bureau

882 m² | 882 m²

Niveau 4

Bureau

882 m² | 882 m²

Niveau 3

Bureau

882 m² | 882 m²

Niveau 2

Bureau

882 m² | 882 m²

Niveau 1

Bureau

795.5 m² | 693.9 m²

Niveau 0

Bureau

1 040 m² | 441.1 m²

Commerce

0 m² | 431.1 m²

Niveau -1

Bureau

0 m² | 732.7 m²

Autre (à préciser) - techniques et archives et parking en sous-sol

1 040 m² | 307.3 m²

Niveau -2

Bureau

0 m²	511.9 m²
Autre (à préciser) - techniques et archives et parking en sous-sol	
1 040 m²	462 m²
Niveau -3	
Autre (à préciser) - techniques et archives et parking en sous-sol	
1 040 m²	1 040 m²
Niveau -4	
Autre (à préciser) - techniques et archives et parking en sous-sol	
1 040 m²	1 040 m²

Particularités de la demande

Demande ne présentant aucune des particularités précédentes

Caractéristiques du projet

Superficie	1,040 m²	

- Etablissement hôtelier : Non
- Logement : Non
- Citerne d'eau de pluie : Oui
- Logement collectif : Non
- Bassin d'orage : Non
- Construction hors-sol, Emprise de la construction, Superficie imperméable, Superficie de toiture verte ou verdurisée/végétalisée : Oui

	Existant	Projeté
Construction hors-sol		
Total de la superficie de plancher de tous les niveaux hors-sol (totalement ou partiellement) (m²) P	7 574.2	7 348.6
Rapport plancher hors-sol/superficie du terrain P/S	7.28	7.07
Volume total de la construction hors-sol (m³)	27 148	28 378
Emprise de la construction		
Superficie au sol, calculée en projection horizontale sur la(les) parcelle(s), occupée ou surplombée par des constructions hors-sol, déduction faite des auvents et marquises (m²) E	1 040	1 040
Taux d'emprise (E/S)	1	1
Superficie imperméable		
Superficie totale de la (des) construction(s), cumulée à la superficie de toutes les surfaces imperméables égouttées, telles que les voies d'accès, aires de stationnement, terrasses, constructions enterrées, ... (m²) I	1 040	1 040
Taux d'imperméabilisation(I/S)	1	1
Superficie de toiture verte ou verdurisée /végétalisée		
Superficie de toiture verte ou verdurisée/végétalisée (m²)	0	250
Citerne d'eau de pluie		
Citerne d'eau de pluie (m³)	0	20

Emplacements de stationnement

Existant	Projeté
Niveau -1	
Nombre d'emplacements vélos	
0	70
Niveau -3	
Nombre d'emplacements couverts	
36	21
Nombre d'emplacements vélos	
25	0
Dont (nombre d') emplacements PMR	
2	2
Niveau -4	
Nombre d'emplacements couverts	
28	17

Voiries

Votre demande ne concerne pas les voiries

Espaces verts et infrastructures

Votre demande ne concerne pas les espaces verts et infrastructures

Dérogations

Réglements

Le Plan régional d'affectation du sol (PRAS)

Le Règlement régional d'urbanisme (RRU)

Le règlement communal d'urbanisme (ou des bâtisses) général ou spécifique
(1) 04/RCU/xxxxxx

Dérogations

Le règlement communal d'urbanisme (ou des bâtisses) général ou spécifique

Article

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 manœ uvre 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.

Motif

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 manœ uvre 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.

Le règlement communal d'urbanisme (ou des bâtisses) général ou spécifique

Article

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.

Motif

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.

Le règlement communal d'urbanisme (ou des bâtisses) général ou spécifique

Article

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;

Motif

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.

Le Règlement régional d'urbanisme (RRU)

Article

- 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. Seules les souches de cheminée ou de ventilation, les panneaux solaires et les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture.

Motif

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 correspondante est adaptée . Par conséquent, le la hauteur du 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.

Le Règlement régional d'urbanisme (RRU)

Article

§ 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 construc-tions de référence visées à l'article 5 ; les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence ; 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.

Motif

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.

Prescriptions

Commentaire

L'ensemble de ces demandes de dérogation sont également reprises dans la note explicative du projet

- [x] Je sollicite les dérogations mentionnées ci-dessus

Documents

Note explicative

NOTE_EXPL_Engagement art 70 (1).pdf
NOTE_EXPL_A24021_Guimard_Note Explicative_20260617.pdf

Photos significatives

PHOTO_A24021 - Guimard - Photos Significatives.pdf

Plan de localisation

LOCALISATION_PRJ-001 - Implantation.pdf

Plan d'implantation

IMPLANTATION_PRJ-001 - Implantation.pdf
IMPLANTATION_EXF-001 - Implantation.pdf

Plan de réalisation

REALISATION_EX_Droit-001 - Plan -4.pdf
REALISATION_EX_Droit-003 - Plan -2.pdf
REALISATION_EX_Droit-002 - Plan -3.pdf
REALISATION_EX_Droit-202 - Élévation 02.pdf
REALISATION_EX_Droit-005 - Plan Rez.pdf
REALISATION_EX_Droit-203 - Élévation 03.pdf
REALISATION_EX_Droit-004 - Plan -1.pdf
REALISATION_EX_Droit-101 - Coupe AA.pdf
REALISATION_EX_Droit-010 - Plan Toit.pdf
REALISATION_EX_Droit-201 - Élévation 01.pdf
REALISATION_EX_Droit-102 - Coupe BB.pdf
REALISATION_EX_Fait-009 - Plan 7 - demolition.pdf
REALISATION_EX_Fait-007 - Plan 1 - demolition.pdf
REALISATION_EX_Droit-009 - Plan 8.pdf
REALISATION_EX_Droit-007 - Plan 2 - 6.pdf
REALISATION_EX_Droit-008 - Plan 7.pdf
REALISATION_EX_Droit-006 - Plan 1.pdf
REALISATION_EX_Fait-102 - Coupe 02 - demolition.pdf
REALISATION_EX_Fait-002 - Plan -4 - demolition.pdf
REALISATION_EX_Fait-202 - Elevation 02 - demolition.pdf
REALISATION_EX_Fait-101 - Coupe 01 - demolition.pdf
REALISATION_EX_Fait-203 - Elevation 03 - demolition.pdf
REALISATION_EX_Fait-008 - Plan 2 - 6 - demolition.pdf
REALISATION_PRJ-009 - Plan 7.pdf
REALISATION_EX_Fait-004 - Plan -2 - demolition.pdf
REALISATION_EX_Fait-003 - Plan -3 - demolition.pdf
REALISATION_PRJ-003 - Plan -3.pdf
REALISATION_EX_Fait-005 - Plan -1 - demolition.pdf
REALISATION_PRJ-002 - Plan -4.pdf
REALISATION_PRJ-005 - Plan -1.pdf
REALISATION_PRJ-008 - Plan 2 - 6.pdf
REALISATION_EX_Fait-011 - Plan Toit - demolition.pdf
REALISATION_PRJ-007 - Plan 1.pdf
REALISATION_EX_Fait-010 - Plan 8 - demolition.pdf
REALISATION_EX_Fait-006 - Plan Rez - demolition.pdf
REALISATION_PRJ-101 - Coupe 01.pdf
REALISATION_EX_Fait-201 - Elevation 01 - demolition.pdf

REALISATION_PRJ-201 - Elevation 01.pdf
REALISATION_PRJ-004 - Plan -2.pdf
REALISATION_PRJ-010 - Plan 8.pdf
REALISATION_PRJ-203 - Elevation 03.pdf
REALISATION_PRJ-006 - Plan Rez.pdf
REALISATION_PRJ-102 - Coupe 02.pdf
REALISATION_PRJ-011 - Plan Toit.pdf
REALISATION_PRJ-202 - Elevation 02.pdf

Plans de synthèse (dossier A3)

A3_A3 Situation existante de droit.pdf
A3_A3 Situation projetee.pdf
A3_A3 Situation existante de fait et Demolition.pdf

Renseignements relatifs au titre de propriété

TITRE_PROP_Guimard_titre de propriété.pdf

Avertissement au(x) (co)propriétaire(s) (annexe II)

ANNEXE2_AG composition PU_ANNEXE 2_TERREBOIS_pdf.pdf
ANNEXE2_AG composition PU_ANNEXE 2_zorgnet_pdf.pdf
ANNEXE2_AG composition PU_ANNEXE 2_centreinterdiocesian _pdf.pdf
ANNEXE2_AG composition PU_ANNEXE 2_KOV_pdf.pdf

Preuve de l'avertissement

PREUVE_AVERT_centre interdiocesain.pdf
PREUVE_AVERT_KOV.pdf
PREUVE_AVERT_zorgnet.pdf
PREUVE_AVERT_terrebois.pdf

Formulaire permettant au SIAMU de remettre son avis

FORM_SIAMU_20260622_123248.pdf

Fiche descriptive des mesures de prévention de l'incendie et ses annexes éventuelles

FICHE_SIAMU_A24021 - Guimard - Note Incendie.pdf
FICHE_SIAMU_IN - Plan compartimentage.pdf
FICHE_SIAMU_IN - Coupe.pdf
FICHE_SIAMU_IN - Plan évacuation.pdf
FICHE_SIAMU_IN - Plan implantation.pdf
FICHE_SIAMU_20260622_123703.pdf

Proposition PEB

PEB_419_Guimard_Prop PEB (à signer) v2 (1).pdf
PEB_419_Guimard_Rapport PEB.pdf

Preuve du paiement des frais de dossier

FRAIS_DOS_20260617_1108009.png

Note préparatoire à l'étude d'incidences ou le rapport d'incidences

RI_EI_GuimArt_ Note_Incid_260622.pdf

Formulaire statistique INS

INS_formulaire statistique.pdf

Axonométrie

AXONO_PRJ-901 - Axonometrie.pdf

Note de calcul explicative des dispositifs choisis en vue de l'optimisation de la gestion des eaux

NOTE_EAU_ANNEXE 0_tableau surfaces projet.pdf
NOTE_EAU_419_TS_note explicative GIEP.pdf
NOTE_EAU_ANNEXE 1_Réutilisation des eaux pluviales.pdf

Note acoustique

ACOUST_O6257R02B_Emissions.pdf

Informations de la personne ayant introduit la demande

Mehmet Seker
ugur.seker@skynet.be

Langue de soumission du dossier

- [X] Français
- [ ] Néerlandais