

DISCLAIMER

Le présent document constitue un document d'information et d'orientation relatif aux potentialités urbanistiques du bien concerné. Les éléments et recommandations qui y sont formulés ont pour seul objectif d'éclairer les acquéreurs potentiels sur certaines orientations susceptibles d'être envisagées pour le bien.

Ces recommandations ne constituent ni un avis urbanistique contraignant, ni une décision administrative, ni une autorisation, ni une garantie quant à la faisabilité ou à l'autorisation future d'un projet.

Elles ne préjugent en aucune manière de l'appréciation qui pourra être portée, dans le cadre d'une éventuelle demande ultérieure, sur un projet déterminé, ni de la décision qui sera prise par l'autorité compétente en matière d'urbanisme. Toute demande future fera l'objet d'un examen propre, sur la base du projet effectivement soumis, des circonstances de fait et de droit applicables au moment de son introduction, des prescriptions urbanistiques en vigueur, ainsi que, le cas échéant, des avis, consultations, mesures de publicité et observations ou réclamations recueillies dans le cadre de la procédure.

En conséquence, les présentes recommandations ne sauraient être invoquées comme créant un droit acquis, une attente légitime à l'obtention d'un permis ou d'une autre autorisation urbanistique, ni comme préjugeant de l'issue d'une procédure administrative ou d'un éventuel recours.

Dit document is een informatief en richtinggevend document met betrekking tot de stedenbouwkundige mogelijkheden van het betrokken goed. De elementen en aanbevelingen die erin worden geformuleerd, hebben uitsluitend tot doel potentiële kopers te informeren over bepaalde mogelijke ontwikkelingsrichtingen die voor het goed kunnen worden overwogen.

Deze aanbevelingen vormen noch een bindend stedenbouwkundig advies, noch een administratieve beslissing, noch een vergunning, noch een garantie met betrekking tot de haalbaarheid of de toekomstige vergunningverlening voor een project.

Zij lopen geenszins vooruit op de beoordeling die in het kader van een eventuele latere aanvraag kan worden gemaakt van een welbepaald project, noch op de beslissing die door de bevoegde stedenbouwkundige overheid zal worden genomen. Elke toekomstige aanvraag zal afzonderlijk worden onderzocht, op basis van het daadwerkelijk ingediende project, de feitelijke en juridische omstandigheden die van toepassing zijn op het ogenblik van de indiening, de geldende stedenbouwkundige voorschriften, alsook, in voorkomend geval, de adviezen, raadplegingen, openbaarmakingsmaatregelen en de opmerkingen of bezwaren die in het kader van de procedure worden ingediend.

Bijgevolg kunnen de onderhavige aanbevelingen niet worden ingeroepen als grondslag voor een verworven recht of een gewettigd vertrouwen op het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning of een andere stedenbouwkundige toestemming, noch als vooruitlopend op de uitkomst van een administratieve procedure of een eventueel beroep.

PLACE SAINTE-CATHERINE 16 à 19

Contents

1. Project Lines	2
1.1. Affectation et programme	2
1.2. Volumétrie	2
1.3. Habitabilité	2
1.4. Stratégie climatique et environnementale	2
1.5. Gestion intégrée des eaux de pluie	3
2. Carte d'identité du bien	4
2.1. Localisation	4
2.2. Situation de fait	4
2.2.1. <i>Superficie</i>	4
2.2.2. <i>Département</i>	4
2.2.3. <i>État du bâti</i>	4
2.2.4. <i>Attestation du sol</i>	4
2.3. Situation de droit	5
3. Cadre réglementaire	6
3.1. PRAS	6
3.2. Autres plans	8
4. Cadre stratégique	9
4.1. PCDD	9
4.2. Ville à 10 minutes	10
4.3. Recommandations Collège	10
4.4. Good Living	10
4.5. Plan Communal Eau	11
4.6. Autres plans : /	11

1. Project Lines

1.1. Affectation et programme

- Le bien peut être converti en logements.
- Le bien se prête plus adéquatement à la création de logements étudiants, moyennant le respect des recommandations du Collège concernant le logement étudiant.
- La création de co-living est également envisageable moyennant le respect des recommandations du Collège concernant le co-living.
- Il est également possible d'y prévoir de l'hébergement touristique (hôtel ou auberge de jeunesse).
- Il n'est pas recommandé d'affecter le rez-de-chaussée au logement. En effet, les logements créés manqueraient de luminosité. Le rez-de-chaussée, peut se prêter à du commerce et équipement. Il y a lieu, néanmoins, de veiller à ce que l'activité proposée au rez-de-chaussée ne nuise pas aux habitations créées.
- Si le bien est transformé en immeuble de logements, il devra respecter les normes du RRU.

1.2. Volumétrie

- Il est recommandé de maintenir le bâti existant.
- Une dédensification en intérieur d'îlot, permettrait d'améliorer la qualité des logements créés.
- Une rehausse en toiture peut être proposée sur un niveau moyennant la réalisation d'un raccord harmonieux avec les bâtiments voisins.

1.3. Habitabilité

- Si le bien est transformé en immeuble de logements, il devra proposer une répartition équilibrée des typologies de logements, afin de répondre à une diversité de profils de ménages.
- Dans la mesure du possible, les unités d'habitation devront bénéficier d'un espace extérieur.
- Dans la mesure du possible, les logements de deux chambres et plus devront bénéficier d'une double orientation.

1.4. Stratégie climatique et environnementale

- La parcelle est actuellement entièrement bâtie. Afin de lutter contre les îlots de chaleur, il est recommandé de végétaliser autant que possible les toitures. Dans cette optique, les toitures plates d'une superficie supérieure à 20 m² devront être reconstruites ou renforcées afin de

permettre une végétalisation intensive ou être aménagées selon une ou plusieurs des modalités suivantes :

- aménagement en toitures vertes, à l'exception des zones réservées aux installations techniques et aux accès nécessaires à celles-ci ;
 - aménagement en terrasses paysagères à vocation récréative et/ou de séjour ;
 - intégration de dispositifs de production d'énergie renouvelable ;
 - accueil de dispositifs de production agricole et/ou horticole.
- Les toitures plates d'une superficie égale ou inférieure à 20 m² qui ne font pas l'objet d'un des aménagements précités devront être réalisées avec un revêtement présentant un albédo élevé.

1.5. Gestion intégrée des eaux de pluie

- Les toitures plates disposant d'une capacité portante suffisante devront être conçues de manière à permettre la collecte des eaux pluviales et à en retarder l'écoulement.
- Une citerne d'eau de pluie devra être prévue afin de récupérer le ruissellement des toitures en vue d'une réutilisation, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du bâtiment (entretien, sanitaires, etc.).
- La gestion des eaux pluviales devra viser prioritairement la réutilisation, suivie du tamponnage, avec une évacuation retardée. L'excédent d'eau sera, dans la mesure du possible, dirigé vers les eaux de surface plutôt que vers le réseau d'égouts.

2. Carte d'identité du bien

2.1. Localisation



2.2. Situation de fait

2.2.1. Superficie

Le rapport du CAIR indique une superficie brute hors sol de 1821 m².

2.2.2. Département

OPP

2.2.3. État du bâti

Selon le rapport du CAIR, le bien est en bon état mais présente tout de même quelques fissures tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du bâtiment. Le bien a été rénové dans les années 2000.

2.2.4. Attestation du sol

Catégorie de l'état du sol et obligations

CATEGORIE	AUCUNE	La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol
-----------	--------	--

2.3. Situation de droit

- Affectation : équipement (RU 2636/2025)
- Classement : /
- PV d'infraction : /

3. Cadre réglementaire

3.1. PRAS



Le bien est situé en :

- Zone d'habitation
- Liseré de noyau commercial
- Zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement.

Les prescriptions sont les suivantes :

2. Zones d'habitation

2..1. Ces zones sont affectées aux logements.

2.2. Ces zones peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux activités productives dont la superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble 250 m². Cette superficie est portée à 1.000 m² pour les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux et de santé.

Ces zones peuvent également être affectées aux bureaux dont la superficie de plancher est limitée à 250 m² par immeuble.

L'augmentation des superficies de plancher des activités productives et des superficies de bureaux peut être autorisée jusqu'à 500 m² par immeuble aux conditions suivantes :

1° l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques;

2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone;

3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.

La superficie de plancher affectée aux activités productives peut être portée à 1.500 m² par immeuble à condition que cette possibilité soit prévue par un plan particulier d'affectation du sol.

2.3. *En dehors des liserés de noyaux commerciaux, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces. Le premier étage peut également être affecté au commerce lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.*

La superficie de plancher affectée aux commerces ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 150 m².

Cette superficie peut être portée à 300 m², par projet et par immeuble, aux conditions suivantes :

1° *l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ;*

2° *les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone ;*

3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.

2.4. *Ces zones peuvent aussi être affectées aux établissements hôteliers d'une capacité de vingt chambres. Cette capacité peut être portée à cinquante chambres moyennant mesures particulières de publicité.*

2.5. *Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions 2.1 à 2.4 :*

1° *seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots ;*

2° *les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité ;*

3° *la nature des activités est compatible avec l'habitation ;*

4° *la continuité du logement est assurée.*

21. Zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

Dans ces zones, la modification de la situation existante de fait des gabarits ou de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ces périmètres ou de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité de l'architecture des constructions et des installations à ériger.

Ces conditions particulières sont arrêtées par plan particulier d'affectation du sol, par règlement d'urbanisme ou en vertu de la législation relative à la conservation du patrimoine immobilier. A défaut, elles sont arrêtées après avis de la commission de concertation.

22. Liseré de noyau commercial

En liseré de noyau commercial ou dans les galeries marquées d'un " G " sur la carte des affectations, les rez-de-chaussée des immeubles sont affectés par priorité aux commerces.

L'affectation des étages au commerce ne peut être autorisée que lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.

La superficie de plancher affectée au commerce est limitée, par projet et par immeuble, à 1.000 m².

L'augmentation de cette superficie jusqu'à 2.500 m² ne peut être autorisée que lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.

L'augmentation de cette superficie au-delà de 2.500 m² ne peut être autorisée qu'à l'une des conditions suivantes :

1° le commerce réutilise un immeuble existant et inexploité après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité ;

2° cette possibilité est prévue par un plan particulier d'affectation du sol.

La continuité du logement doit être assurée dans les liserés de noyau commercial en zones d'habitat et en zone mixte.

3.2. Autres plans

- **PPAS :** /
- **ZRU :** /
- **Autres plans:** /

4. Cadre stratégique

4.1. PCDD

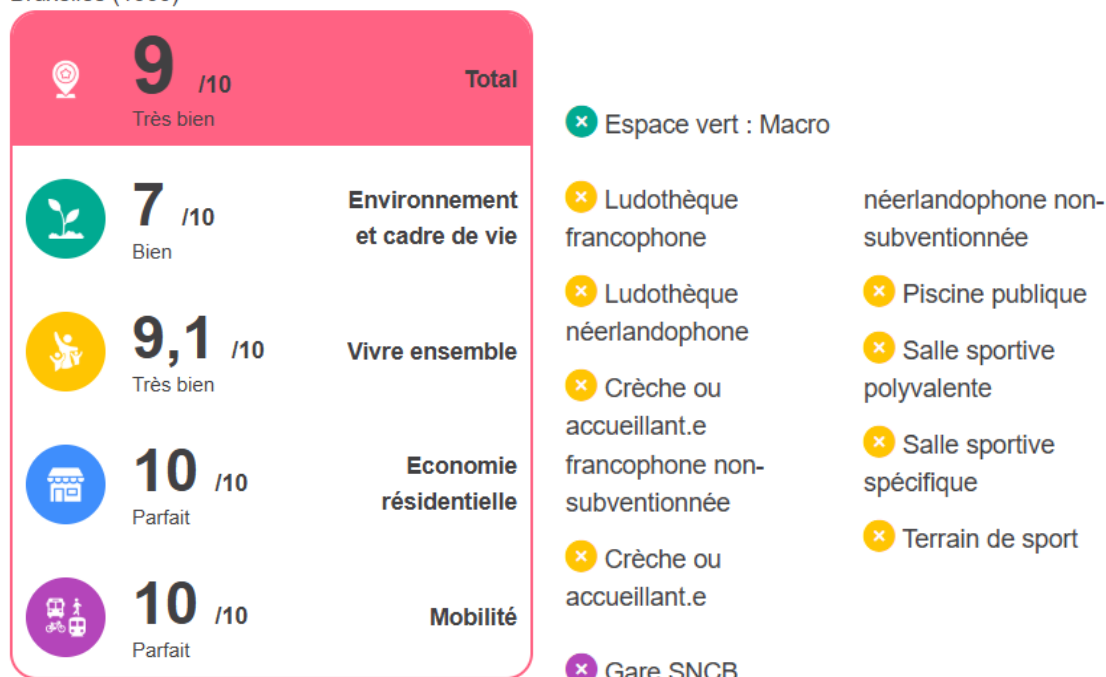
- L'ensemble immobilier se situe au sein du Nexus Pentagone (= zone d'intervention prioritaire en termes d'aménagement du territoire à l'échelle communale) ;



- Inclus en zone prioritaire de verdoisement et de désimperméabilisation ;
- Inclus en zone prioritaire de gestion de l'eau, considérant que le site est soumis aux aléas d'inondation ;
- Situé en zone prioritaire pour l'aménagement de logements publics moyens-modérés et sociaux dans le parc résidentiel, ainsi qu'en zone d'intervention prioritaire pour l'amélioration de l'habitat ;
- Identifié sur un axe commercial de destination et en zone d'attractivité touristique et événementielle à préserver ;

4.2. Ville à 10 minutes

Voici les résultats de la Ville à 10 minutes pour l'endroit choisi : 16 Place Sainte-Catherine, Bruxelles (1000)



Score d'accessibilité à 10min à des équipements et services de proximité

L'immeuble bénéficie d'une localisation privilégiée au sein du Pentagone, offrant une excellente accessibilité et une desserte de qualité à un ensemble d'infrastructures de proximité situées à moins de 10 minutes. Les principales carences identifiées concernent toutefois le manque d'équipements sportifs ainsi que l'absence d'un espace vert de taille significative à proximité immédiate.

4.3. Recommandations Collège

- Co-living : [Recommandations du Collège des Bourgmestre et échevins du 17 juin 2021 relatives au co-living.](#)
- Logement étudiant : [Recommandations du 17 juin 2021 relatives aux logement étudiant.](#)

4.4. Good Living

Le « Good Living » n'a pas encore été adopté par le Gouvernement, il contient néanmoins des propositions de prescriptions pertinentes sur lesquelles on peut s'appuyer pour améliorer la qualité des projets.

4.5. Plan Communal Eau

Le plan communal eau propose des recommandations à différentes échelles. A l'échelle d'une habitation individuelle, d'une entreprise ou d'une école, la Ville encourage les habitants et usagers à s'engager dans la gestion intégrée des eaux pluviales au niveau de leur propre parcelle et ce, en utilisant l'échelle de Lansink : collecter, réutiliser, infiltrer, tamponner et s'écouler. Dépendamment des possibilités de dédensification de l'ensemble, il s'agirait de créer des zones d'infiltration pouvant permettre une gestion in situ de tout ou partie des eaux pluviales. A défaut, les surfaces minéralisées doivent, autant que possible, être revêtues de matériaux perméables (par exemple, des dalles gazon). Considérant la présence de toitures plates, et dépendamment de leur capacité de charge, il est également possible de créer un toit d'eau ou un toit vert.

4.6. Autres plans : /