

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.

Rue de la Serrure 22-26

Contents

1. Project Lines	2
1.1. Affectation et programme	2
1.2. Habitabilité	2
1.3. Volumétrie	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>	5
2.2.3. <i>État du bâti</i>	5
2.2.4. <i>Attestation du sol</i>	5
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	9
4.3. Recommandations Collège	10
4.4. Good Living	10
4.5. Plan Communal Eau	10
4.6. Autres plans :	10

1. Project Lines

1.1. Affectation et programme

- Le bien se prête à l'affectation au logement sur les étages supérieurs.
- L'affectation du rez-de-chaussée au logement n'est pas recommandée en raison de la profondeur de la parcelle et d'un manque de luminosité.
- Le rez-de-chaussée peut accueillir des équipements, des activités artisanales, des bureaux ou du commerce sous réserve que ces usages ne portent pas atteinte aux logements créés.
- L'immeuble peut également être transformé en hébergement touristique (hôtel, auberge de jeunesse)
- Les logements respectent les normes du Règlement régional d'urbanisme (RRU).
- La création de logements étudiants ou de logements de type co-living est envisageable moyennant le respect des recommandations du Collège.

1.2. Habitabilité

- L'immeuble 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.
- L'impasse Saint-Ursule peut être utilisée pour réaliser un accès aux logements en fond de parcelle.

1.3. Volumétrie

- Les bâtiments étant inscrits à l'inventaire, en cas de démolition-reconstruction, celle-ci devra être dûment justifiée ;
- En cas de démolition-reconstruction, la zone de recul le long de l'impasse Sainte-Ursule devra être maintenue ;
- En cas de démolition-reconstruction, il y a lieu de dédensifier l'intérieur d'îlot.

1.4. Stratégie climatique et environnementale

- La parcelle présente actuellement un caractère totalement imperméabilisé ; il est dès lors recommandé de perméabiliser et de végétaliser autant que possible les espaces extérieurs, notamment la bande de terrain longeant le bâtiment le long de l'impasse Sainte-Ursule.
- En cas de maintien du bâti, et lorsque la désimperméabilisation ne peut être envisagée — notamment en raison de contraintes fonctionnelles

telles que l'accès des services de secours (SIAMU) —, il convient de prévoir une végétalisation ponctuelle, notamment au moyen de plantes grimpantes ou d'autres dispositifs équivalents.

- Les toitures plates d'une superficie supérieure à 20 m² devront être construites 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 de l'infiltration et 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.
- Les espaces extérieurs résiduels de la parcelle devront être végétalisés afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de contribuer à la lutte contre les îlots de chaleur.

4ème étage	359 m ²
Total	2997 m ²

Terrain	930 m ²
---------	--------------------

2.2.2. Département

OPP

2.2.3. État du bâti

La façade enduite du bâtiment formé par les maisons mitoyennes a fait l'objet d'une rénovation et d'une mise en peinture récentes.

Les bureaux présentent un parachèvement de type standard.

Dans son ensemble, le bâtiment peut être considéré comme étant en bon état, même si des travaux de rafraîchissement ou de modernisation apparaissent opportuns.

Le bâtiment présente toutefois des problèmes ponctuels d'humidité.

2.2.4. Attestation du sol

Catégorie de l'état du sol et obligations

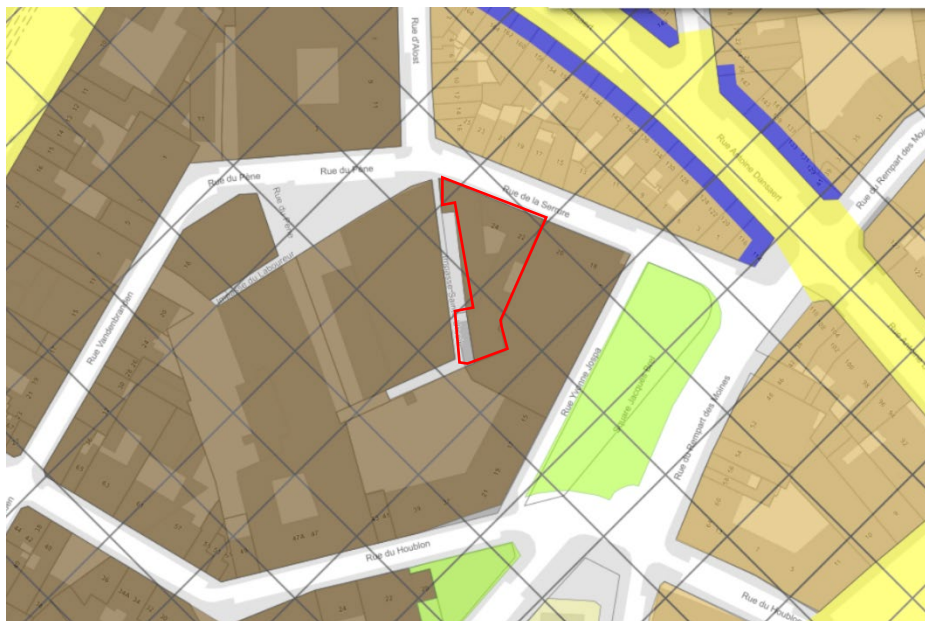
CATEGORIE	AUCUNE	La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol
-----------	--------	--

2.3. Situation de droit

- Affectation : RDC: bureaux/ 1^{er}-2^e étages: un logement par étage (RU 2631/2025)
- Classement : Inscrit à l'inventaire de 2024
- PV d'infraction : /

3. Cadre réglementaire

3.1. PRAS



Le bien est situé en :

- Zone de forte mixité
- Zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement.

Les prescriptions sont les suivantes :

Zones de forte mixité

4.1. Ces zones sont affectées aux logements, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux bureaux et aux activités productives. La superficie de plancher de l'ensemble des fonctions autres que le logement ne dépasse pas, par immeuble, 1.500 m² dans lesquels les bureaux ne peuvent dépasser 1.000 m².

L'augmentation des superficies de plancher des activités productives peut être autorisée aux conditions suivantes :

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

2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la mixité de la zone :

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

L'augmentation des superficies de plancher de bureaux peut être autorisée jusqu'à 3.500 m² par immeuble aux conditions visées à l'alinéa 2.

La superficie de plancher affectée aux bureaux peut être portée au-delà de 3.500m² par immeuble à condition que cette possibilité soit prévue par un plan particulier d'affectation du sol.

4.2. En dehors des liserés de noyaux commerciaux, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces, ainsi qu'aux commerces de gros. Le premier étage

peut également être affecté au commerce ainsi qu'au commerce de gros 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, autres que les grands commerces spécialisés, ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 200 m² et celle affectée aux commerces de gros ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 500 m². Cette superficie peut être portée à 1.000 m² pour les commerces et à 2.500 m² pour les commerces de gros, par projet et par immeuble, aux conditions suivantes :

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

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

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

La superficie de plancher affectée aux commerces ainsi qu'aux commerces de gros, peut être portée jusqu'à 5.000 m² par projet et par immeuble lorsque cette possibilité est prévue par un plan particulier d'affectation du sol.

La superficie de plancher affectée aux grands commerces spécialisés peut être autorisée jusqu'à 3.500 m² par projet et par immeuble après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.

La superficie de plancher affectée aux grands commerces spécialisés peut être portée au-delà des 3.500 m² par projet et par immeuble lorsque cette possibilité est prévue par un plan particulier d'affectation du sol.

4.3. *Ces zones peuvent aussi être affectées aux établissements hôteliers pour autant que leur capacité ne dépasse pas 80 chambres. Cette capacité peut être portée à 150 chambres après mesures particulières de publicité.*

L'augmentation de la capacité des établissements hôteliers peut être autorisée lorsque cette possibilité est prévue par un plan particulier d'affectation du sol.

4.4. *Il peut être dérogé aux prescriptions de la zone de forte mixité dans les îlots caractérisés par les éléments suivants :*

1° la présence d'un ou de plusieurs immeubles dégradés et à l'abandon ou d'un ou plusieurs terrains en friche avant le 1er janvier 2011, représentant ensemble, au moins 15 % de la superficie de l'îlot concerné ou 3.500 m² de superficie au sol ;

2° une bonne accessibilité.

La réalisation d'un projet d'ensemble peut être autorisée aux conditions suivantes et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité :

1° le projet fait l'objet d'une seule demande de permis d'urbanisme ;

2° le projet permet la restructuration du tissu urbain et porte au moins sur l'ensemble du ou des immeubles dégradés et à l'abandon ou des terrains en friche qui justifient le recours à la prescription 4.4. ;

3° le projet prévoit au minimum 50% de superficie de plancher de logement, minimum 5% de superficie de plancher d'équipements d'intérêt collectif ou de service public, maximum 40 % de superficie de plancher affectés aux bureaux, aux activités autorisées en zone d'industries urbaines et aux commerces avec un maximum de 15 % affectés aux bureaux autres que ceux autorisés en zone d'industries urbaines;

4° le projet prévoit au minimum 20% de superficie au sol d'espace vert ;

5° le projet garantit la réalisation concomitante du logement et des autres affectations.

4.5. *Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions 4.1 à 4.4:*

1° les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité ;

2° la nature des activités est compatible avec l'habitation.

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.

3.2. Autres plans

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

4. Cadre stratégique

4.1. PCDD

- L'immeuble se situe proximité 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 de Revitalisation Urbaine (ZRU) ;
- Situé en zone de maintien et de développement des activités artisanales intégrées dans le tissu urbain ;

4.2. Ville à 10 minutes

Voici les résultats de la Ville à 10 minutes pour l'endroit choisi : 22 Rue de la Serrure, Bruxelles (1000)



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

Les équipements et services suivants ne sont pas accessibles à pied à proximité :

✖ Espace vert : Macro

✖ Bureau d'accueil pour les primo-arrivants

✖ Service administratif

✖ Bibliothèque francophone

✖ Bibliothèque néerlandophone

✖ Ludothèque francophone

✖ Ludothèque néerlandophone

✖ Consultation de Kind&Gezin

✖ Crèche ou accueillant.e francophone non-subventionnée

✖ Crèche ou accueillant.e néerlandophone non-subventionnée

✖ Piscine publique

✖ Salle sportive polyvalente

✖ Terrain de sport

✖ Gare SNCB

❓ Le site de l'immeuble bénéficie d'une localisation au sein du Pentagone et dispose d'une excellente desserte, avec un accès, dans un rayon d'environ dix minutes, à de nombreuses infrastructures de proximité. Les carences identifiées concernent toutefois principalement les équipements culturels et les équipements dédiés à la petite enfance.

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 au 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. Considérant la forte densité bâtie rencontrée sur la parcelle, la présence de toitures plates permettra de créer un toit d'eau ou un toit vert dépendamment des capacités de charge de ces dernières, et ainsi gérer une partie des eaux pluviales sur site.

4.6. Autres plans :

/