

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.

BOULEVARD CLOVIS 29-31

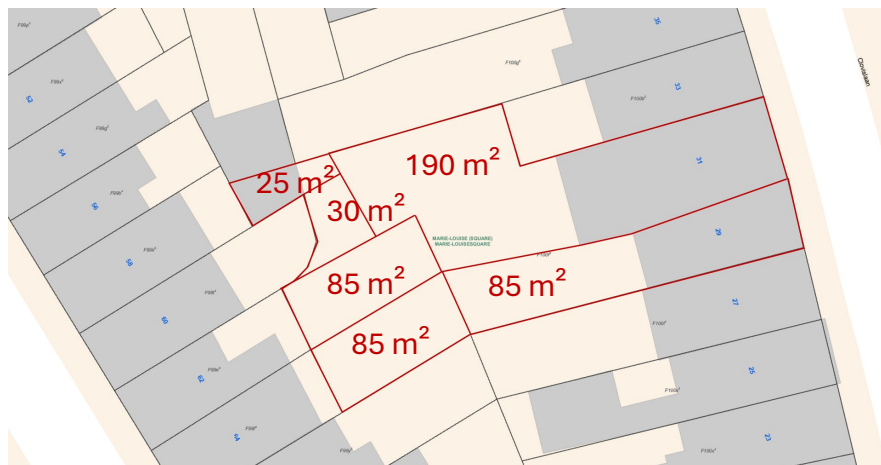
Contents

1. Project Lines.....	2
1.1. Affectation et programme	2
1.2. Volumétrie	2
1.3. Stratégie climatique et environnementale.....	3
1.4. Gestion intégrée des eaux de pluie	3
1.5. Localisation.....	4
1.7. Situation de droit	5
2. Cadre réglementaire.....	5
2.1. PRAS	5
3.1. Autres plans	7
4. Cadre stratégique	7
4.1. PCDD	7
4.2. Vision partagée pour le Quartier Européen	8
4.3. Recommandations Collège	8
4.4. Good Living.....	8
4.5. Plan Communal Eau	9
4.6. Autres plans :	9

1. Project Lines

1.1. Affectation et programme

- En termes d'affectation, il est recommandé d'affecter le bâtiment au logement, une division en différentes unités est envisageable moyennant le respect du RRU et des recommandations Collège pour la division des maisons unifamiliales.
- La division du terrain peut être envisagée pour une revente en lots à proposer aux maisons de la rue John Waterloo Wilson.
 - Lot 29 + espace extérieur : logements et jardin
 - Estimation surface nette maison = 258 m²
 - Estimation surface jardin = 85 m²
 - Lot 31 + espace extérieur : logements et jardin
 - Estimation surface nette maison: 477 m²
 - Estimation surface jardin : 190 m²
 - Lots jardins : à proposer à la vente aux n° 58 - 60 - 62 - 64 rue John Waterloo Wilson.



1.2. Volumétrie

- Etant donnée la qualité patrimoniale du bâtiment, il y a lieu de maintenir la façade à rue et les spécificités architectoniques du bâtiment (hauteurs sous plafond, éléments architecturaux présents, ..) .
- Les extensions arrière peuvent être rationalisées pour gagner un peu de surface mais doivent respecter le RRU et RGBQ.
- La création de lucarnes arrière permettrait d'exploiter les niveaux sous combles et de gagner en surface utile, celles-ci devront respecter le RGBQ.
- L'aménagement de lucarnes et d'extensions pourrait faire gagner +/- 60 m².

- Malgré la profondeur du terrain en intérieur d'îlot il n'est pas recommandé d'étendre les extensions, ni de construire en intérieur d'îlot
- En cas de division en logements distincts, 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.

1.3. Stratégie climatique et environnementale

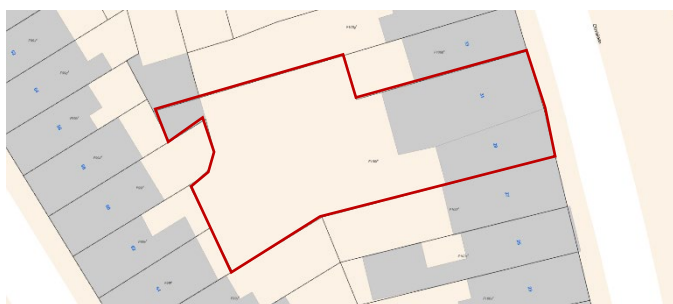
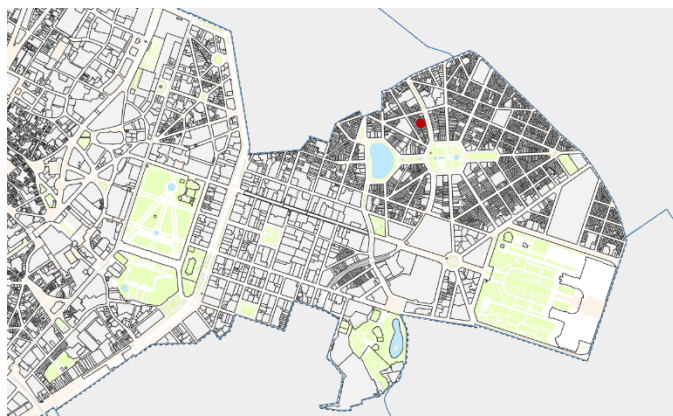
- Il y a lieu de végétaliser l'espace ouvert en intérieur d'îlot sur minimum 50 % , mais idéalement sur une surface plus importante de 75%.
- L'aménagement de l'espace ouvert privé vise à éviter la création d'îlots de chaleur, notamment en favorisant l'utilisation de matériaux perméables, présentant un albédo élevé et une faible capacité d'accumulation de la chaleur et éventuellement en favorisant la présence de l'eau comme élément paysager et contribuant au rafraîchissement.
- En cas de division du terrain en intérieur d'îlot en plusieurs lots, ces divisions devront se matérialiser avec une barrière naturelle (haie) pour permettre une continuité végétale.
- Il est recommandé de planter au moins un arbre à haute tige pour 200 m² d'espace ouvert, soit minimum 3 arbres à haute tige.

1.4. Gestion intégrée des eaux de pluie

- Prendre des mesures durables en termes de gestion des eaux de pluie, éventuellement par le biais de groupe d'achat collectif (installation de chasses et de pommeaux de douche économiques, de citernes d'eau de pluie, de dispositifs d'infiltration, etc.) :
- L'espace extérieur sera conçu avec des matériaux perméables et des zones vertes infiltrantes ou tampons. Ces zones d'infiltration peuvent recueillir les eaux pluviales avant de les infiltrer. Les plantes dont les racines retiennent l'eau plus longtemps sont à privilégier par rapport aux pelouses.
- Détourner les eaux de pluie qui ruissellent des toits des maisons et qui ne peuvent être réutilisées, vers les différentes zones d'infiltration du jardin.
- Installer des tonneaux ou citernes d'eau de pluie dans les espaces ouverts ou dans les espaces intérieurs partagés. Ceux-ci recueillent l'eau de pluie que les occupants peuvent réutiliser pour des tâches ménagères, en fonction de leur propre besoin.

Carte d'identité du bien

1.5. Localisation



1.6. Situation de fait

- Superficie
 - Terrain : 732 m²
 - Construite : 746 m² réparti de la manière suivante

VERDIEPING	BRUTO VLOEROPP. (M ²)	QUOTIENT (MUREN & HELLENDE DAKEN)	NETTO VLOEROPP. (M ²)
-1	196	90 %	176
0	221	90 %	199
1	193	90 %	174
2	167	90 %	150
3	59	80 % (hellend vanaf +/- 1m20)	47
TOTAAL			746

- Département :
IP

- État du bâti

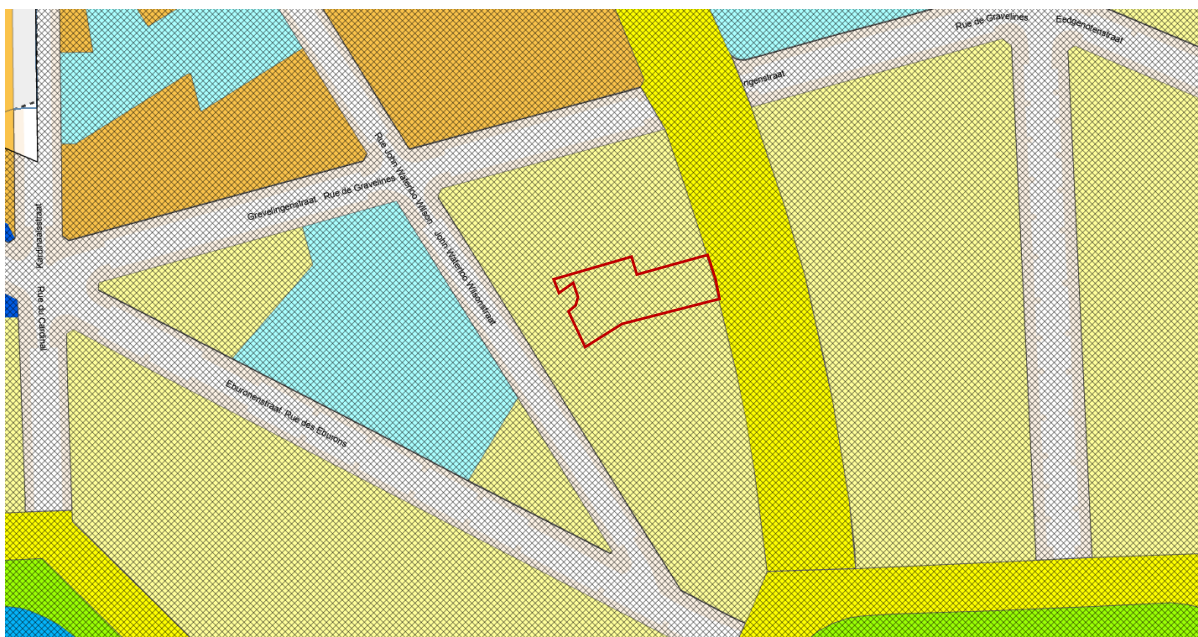
Bâtiment en bon état au niveau de la stabilité. L'électricité doit être contrôlée (dernier contrôle positif 2017). L'état des chaudières varient : une est récente et l'autre à remplacer. Châssis à simple vitrage et vitre cassée à l'arrière. Plancher percé au dernier étage.

1.7. Situation de droit

- Affectation : équipement école (RU 1962/2025)
- Classement : Inscrit à l'inventaire de 2024
- PV d'infraction : /

2. Cadre réglementaire

2.1. PRAS



Le bien est situé en :

3. Zone d'habitation à prédominance résidentielle
4. Zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement.

Les prescriptions sont les suivantes :

1. Zones d'habitation à prédominance résidentielle

1.1. Ces zones sont affectées aux logements.

1.2. 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.

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

1.3. 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 aux commerces 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.

Toutefois, le maintien d'au moins un logement dans l'immeuble doit être assuré.

1.4. Ces zones peuvent aussi être affectées aux établissements hôteliers pour autant que leur capacité ne dépasse pas vingt chambres.

1.5. Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions 1.1 à 1.4 :

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.

3.1. Autres plans

PPAS : /

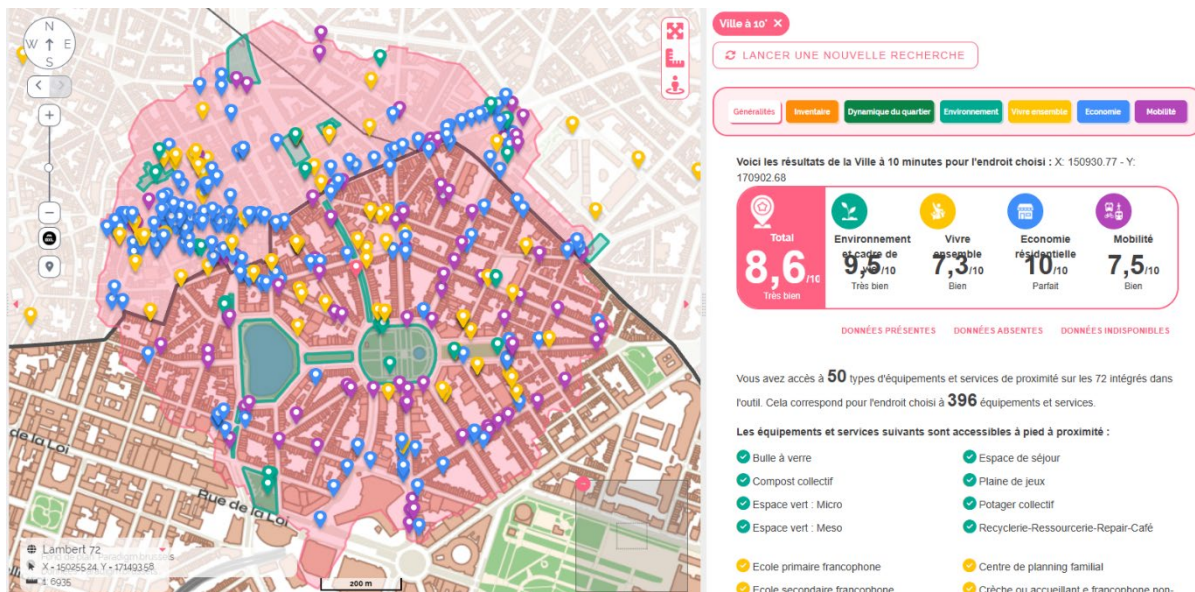
ZRU : oui

Autres plans: /

4. Cadre stratégique

4.1. PCDD

- Nexus : Le site ne se situe pas dans un Nexus.
- Ville à 10 minutes



La localisation obtient des scores positifs en termes d'accessibilité aux équipements de proximité.

4.2. Vision partagée pour le Quartier Européen

Recommandations générales d'application sur le site :

- Eviter une sur-densification du quartier européen nuisant aux qualités d'habitabilité
- Transformer les intérieurs d'ilots en un cadre qualitatif pour le développement de la fonction résidentielle et de la végétalisation
- Offrir un environnement calme en intérieur d'îlot favorable au développement de la fonction résidentielle
- Créer les conditions de la végétalisation et du développement de fonctions écosystémiques en intérieur d'îlot
- Privilégier la rénovation et le réemploi
- Mettre en valeur les qualités architecturales et urbanistiques des édifices patrimoniaux du Quartier européen

4.3. Recommandations Collège

- Co-living : [recommandations du Collège des Bourgmestre et échevins du 17 juin 2021 relatives au co-living.](#)
- Division en logements [Recommandations du 9 octobre 2008 relatives à la division d'un logement unifamilial.](#)

4.4. Good Living

Le « Good Living » n’a pas encore été adopté par le Gouvernement, il contient néanmoins ses 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.

4.6. Autres plans :

/