

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 Emile Jacqmain 95

Contents

1. Project Lines	2
1.1. Affectation et programme	2
1.2. Volumétrie	2
1.3. Stratégie climatique et environnementale	2
1.4. Gestion intégrée des eaux de pluie	2
2. Carte d'identité du bien	3
2.1 Localisation	3
2.2 Situation de fait	3
2.2.1 <i>Superficie (source : rapport d'estimation du CAIR)</i>	3
2.2.2 <i>Département</i>	3
2.2.3 <i>État du bâti</i>	4
2.2.4 <i>Attestation du sol</i>	4
2.3 Situation de droit	4
3. Cadre réglementaire	5
3.1. PRAS	5
3.2. Autres plans	7
4. Cadre stratégique	8
4.1. PCDD	8
4.2. Ville à 10 minutes	8
4.3. Good Living	9
4.4. Plan Communal Eau	9
4.5. Autres plans	10

1. Project Lines

1.1. Affectation et programme

Le bien se compose de deux immeubles reliés par un atrium couvert, une configuration particulièrement propice à une affectation de bureaux. Cette adéquation est renforcée par la localisation du site, qui bénéficie d'une situation centrale et d'une excellente accessibilité en transports en commun.

En revanche, la configuration spatiale actuelle du bâtiment se prête difficilement à un usage de logement classique. D'autres formes d'habitat peuvent toutefois être envisagées, telles que des logements étudiants ou des projets de coliving, qui apparaissent mieux adaptés à la typologie et aux volumes existants et sont, à ce titre, à privilégier.

Par ailleurs, le bien pourrait également être réaménagé pour accueillir de l'hébergement touristique, par exemple une auberge de jeunesse ou un établissement hôtelier, cette affectation étant en adéquation avec l'organisation spatiale du bâtiment.

Enfin, la localisation stratégique de l'immeuble, combinée à ses larges façades donnant sur deux rues distinctes, en fait un bien particulièrement attractif, quelle que soit l'affectation retenue.

1.2. Volumétrie

La volumétrie existante est à maintenir. La toiture courbe côté Saint-Pierre peut toutefois être aménagée en volume franc.

1.3. Stratégie climatique et environnementale

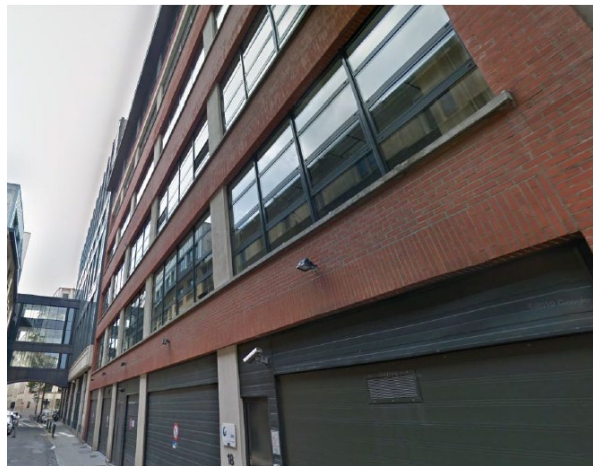
La parcelle est construite dans son entièreté et les possibilités de dédensifier/perméabiliser sont inexistantes. Le bien offre très peu de surfaces de toitures plates pouvant être végétalisées. Pour augmenter la végétalisation et lutter contre les îlots de chaleur, il est possible de faire grimper des plantations le long des façades en intérieur d'îlot.

1.4. Gestion intégrée des eaux de pluie

Il est recommandé de prévoir l'installation d'une citerne d'eau pluviale destinée à la récupération du ruissellement des toitures, en vue d'une réutilisation à l'intérieur et aux abords du bâtiment (entretien, sanitaires, etc.).

2. Carte d'identité du bien

2.1 Localisation



Le bien est composé de deux parties reliées par un atrium :

- Un bâtiment situé boulevard Emile Jacqmain de style néoclassique (R+4+combles)
- Un bâtiment situé rue Saint-Pierre plus récent (R+6).

2.2 Situation de fait

2.2.1 Superficie (source : rapport d'estimation du CAIR)

- Superficie parcelle 689 m²
- superficie bâtie au sol 379 m²
- Superficie totale : 4176 m² HS

2.2.2 Département

I-City

2.2.3 État du bâti

Le bâti semble en bon état.

2.2.4 Attestation du sol

2.3 Situation de droit

- Affectation : bureau (RU2026)
- Classement : Inscrit à l'inventaire de 2024
- PV d'infraction : /

3. Cadre réglementaire

3.1. PRAS



(CartoBF – BruGIS)

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

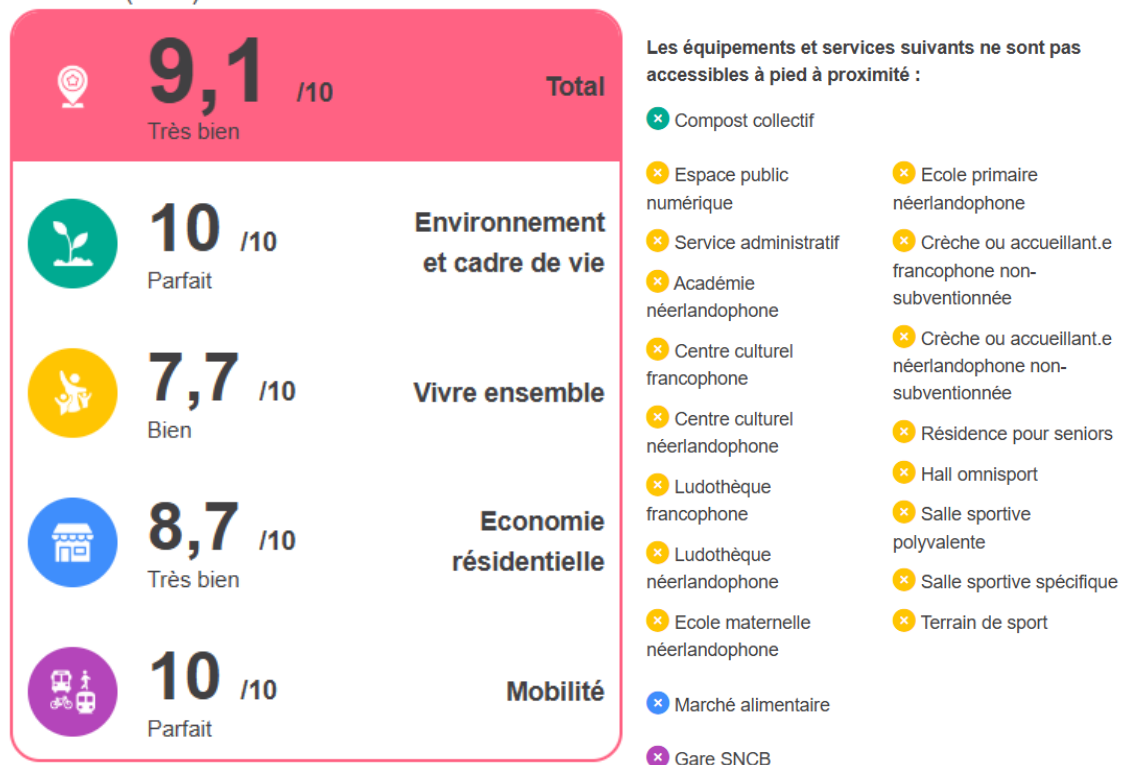
- L'ensemble immobilier se situe au sein du Nexus Pentagone (= zone d'intervention prioritaire en termes d'aménagement du territoire à l'échelle communale) ;



- Inclus en zone prioritaire de verdoiemment et de désimperméabilisation;
- Inclus en zone prioritaire de gestion de l'eau, considérant que le site est soumis aux aléas d'inondation ;
- Situé sur un axe structurant patrimonial régional ;
- Situé en zone prioritaire pour la reconversion de bureau en logement et la lutte contre les biens inoccupés ;
- Situé dans une zone de maintien et de développement des activités artisanales intégrées dans le tissu urbain, et dans une zone favorable à la création d'un green point ;
- Identifié sur un axe commercial de destination;

4.2. Ville à 10 minutes

Voici les résultats de la Ville à 10 minutes pour l'endroit choisi : 95 Boulevard Emile Jacqmain, Bruxelles (1000)



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

Le site de l'immeuble bénéficie de sa location dans l'hypercentre de Bruxelles, avec un très bon score d'accessibilité aux équipements et services de proximité. Les carences constatées se situent au niveau des équipements culturels de proximité (qui peuvent être suppléés par des infrastructures de plus grandes envergures telles que le Théâtre National Wallonie-Bruxelles), des équipements scolaires néerlandophones et afin des équipements sportifs.

4.3. 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.

4.4. 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. Il s'agira pour cette parcelle densément bâti de saisir l'opportunité des toitures et de désimperméabiliser des cours de l'immeuble.

4.5. Autres plans

/