

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 Charles Demeer 105-117

Contents

1. Project Lines	2
1.1. SCENARIO 1 – maintien du bâti	2
1.1.1. Affectation et programme	2
1.1.2. Volumétrie	2
1.1.3. Stratégie climatique et environnementale	2
1.1.4. Gestion intégrée des eaux de pluie	3
1.2. SCENARIO 2 – démolition reconstruction	4
1.2.1. Affectation et programme	4
1.2.2. Volumétrie	4
1.2.3. Habitabilité	5
1.2.4. Stratégie climatique et environnementale	5
1.2.5. Gestion intégrée des eaux de pluie	6
2. Carte d'identité du bien	7
2.1 Localisation	7
2.2 Situation de fait	7
2.2.1 Superficie	7
2.2.2 Département	9
2.2.3 État du bâti	9
2.2.4 Attestation du sol	9
2.3 Situation de droit	10
3. Cadre réglementaire	11
3.1. PRAS	11
4. Cadre stratégique	13
4.1. PCDD	13
4.2. Recommandations Collège	14
4.2.1. Recommandations pour les intérieurs d'ilots à Laeken	14
4.3. Good Living	15
4.4. Plan Communal Eau	16
4.5. Autres plans :	16

1. Project Lines

Deux hypothèses de développement peuvent être envisagées pour le site, à savoir le maintien du bâti et de la fonction productive, ou une démolition-reconstruction permettant la création de logements..

1.1. **SCENARIO 1 – maintien du bâti**

1.1.1. *Affectation et programme*

- L'affectation actuelle est maintenue : activités productives

1.1.2. *Volumétrie*

- Si l'activité productive est maintenue au sein du bâti, un seuil de végétalisation et de désimperméabilisation plus limité pourrait être exigé. Dans ce scénario, les volumétries existantes seraient dès lors conservées et aucune augmentation de la densité ne pourrait être autorisée.
- À titre exceptionnel, si une rehausse devait être envisagée, la surface créée devrait, a minima, être compensée par une dédensification d'une partie du bâti en intérieur d'îlot.
- En revanche, si une volonté de dédensification se manifeste, afin de créer un espace vert d'un seul tenant tout en maintenant les grandes surfaces nécessaires aux activités productives, il serait recommandé de démolir les constructions adjacentes au terrain en friche voisin.
- En cas de dédensification en intérieur d'îlot, un volume pourrait être reconstruit sur la friche existante moyennant le respect du RRU.



1.1.3. *Stratégie climatique et environnementale*

- Dans ce scénario, le maintien du bâti existant et de la fonction productive justifie la conservation de la densité bâtie du site. Il convient toutefois d'identifier et de mettre en œuvre des solutions permettant de végétaliser le site autant que possible, afin de lutter contre les îlots de chaleur, d'améliorer la qualité biologique du site et d'optimiser la gestion des eaux pluviales.
- La contribution au développement des biotopes urbains est notamment évaluée par le calcul du CBS+ à l'échelle de la parcelle. La valeur du CBS+ projetée devra être supérieure à la situation existante.
- 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 options suivantes :
 - aménagement en toitures vertes, à l'exception des zones dédiées aux installations techniques et des 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.
- Ces principes devront être mis en œuvre dans le respect de la qualité patrimoniale et/ou structurelle des toitures existantes, en particulier de la toiture voûtée du hall principal.



1.1.4. 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 installée afin de récupérer le ruissellement des toitures en vue d'une réutilisation dans et autour du bâtiment (entretien, sanitaires, etc.).
- La gestion des eaux pluviales devra privilégier, de manière consécutive, la réutilisation, l'infiltration et le tamponnage avec une évacuation retardée, tant dans qu'autour des bâtiments. L'évacuation de l'excédent d'eau vers les eaux de surface sera privilégiée par rapport au rejet dans 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.

1.2. SCENARIO 2 – démolition reconstruction

1.2.1. Affectation et programme

- Ce scénario implique la démolition du bâtiment existant en vue de la réalisation d'un immeuble de logements sur les deux parcelles contiguës. L'intérieur d'îlot est dégagé, végétalisé et aménagé en espace vert collectif à destination des habitants.
- Le projet pourra comprendre un niveau de sous-sol accueillant des caves et un parking exclusivement dédié aux résidents.

1.2.2. Volumétrie

- Suivant le RRU et en considérant les profils des maisons voisines on peut envisager une construction avec les caractéristiques suivantes :
 - construction sur 4 niveaux hors sol
 - une profondeur d'environ 15 m par niveau
 - cette profondeur peut être amenée à 17 m en sous-sol et au rez-de-chaussée.
 - un raccord harmonieux doit être réalisé avec les bâtiments voisins

- Cela permet d'obtenir des surfaces construites utiles hors sol d'environ 2500 m²
- En dehors du bâtiment à front de voirie, il n'est pas recommandé de construire en intérieur d'ilot.

1.2.3. Habitabilité

- Les différentes unités d'habitation créées devront respecter l'ensemble des normes applicables du RRU.
- L'immeuble devra proposer une répartition équilibrée des typologies de logements, afin de répondre à une diversité de profils de ménages.
- Il est recommandé de faciliter l'accès au jardin pour les habitants de l'immeuble, afin de renforcer son appropriation et sa qualité d'usage.
- La façade à rue au niveau du rez-de-chaussée ne pourra être aveugle. Des relations visuelles devront être établies entre l'espace public et les pièces activées du rez-de-chaussée, de manière à assurer le contrôle social et à contribuer à l'animation de la rue.
- Les unités d'habitation devront bénéficier d'un espace extérieur.
- Tout logement comprenant deux chambres ou plus devra bénéficier d'au moins une double orientation.

1.2.4. Stratégie climatique et environnementale

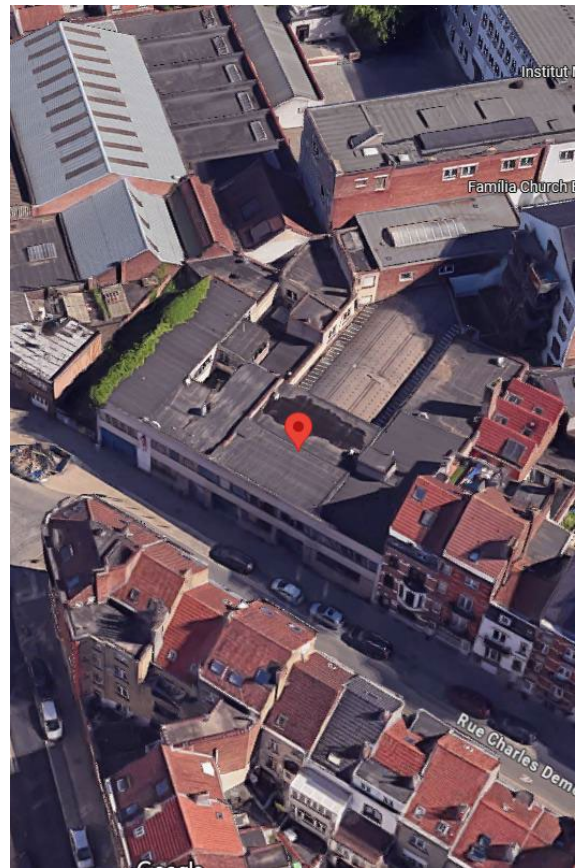
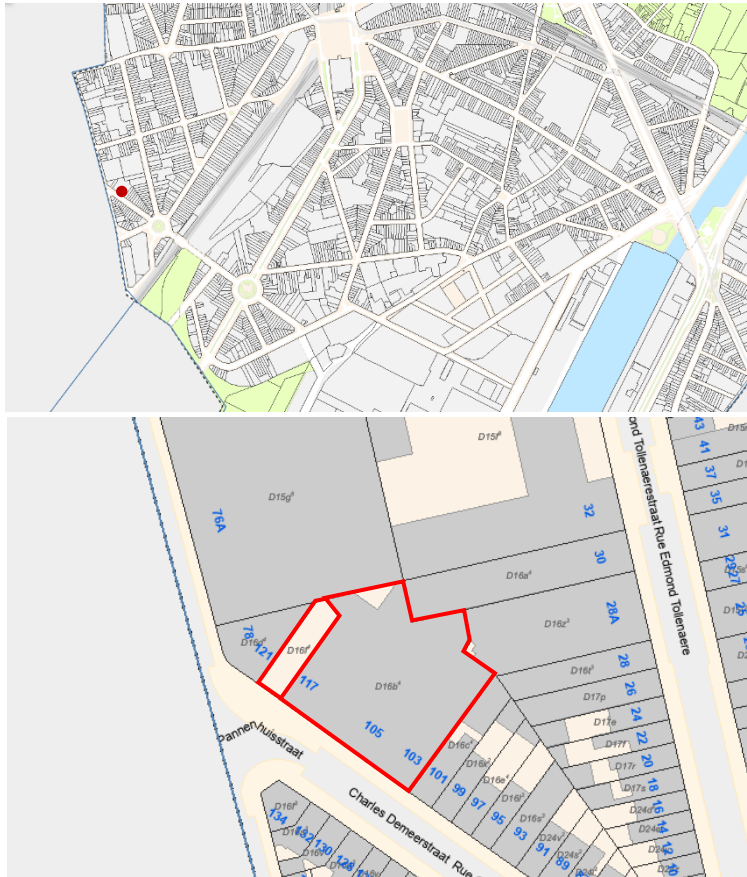
- Les toitures plates d'une superficie supérieure à 20 m² devront être reconstruites ou renforcées afin de permettre une végétalisation intensive ou être aménagées selon une ou plusieurs des modalités suivantes :
 - aménagement en toitures vertes, à l'exception des zones réservées aux installations techniques 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.
- Les espaces ouverts non bâtis devront être perméabilisés et végétalisés sur une surface minimale de 440 m².
- Il est recommandé de planter au minimum deux arbres à haute tige de troisième ordre au sein de l'espace ouvert. Le dimensionnement des plantations devra tenir compte des besoins spatiaux nécessaires au développement des arbres. À titre indicatif, un arbre durable, susceptible de vivre environ 120 ans, nécessite une projection de couronne d'au moins 100 m² ainsi qu'un volume de l'ordre de 80 m³ de pleine terre.

1.2.5. 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.

2. Carte d'identité du bien

2.1 Localisation



Nous considérons ici deux parcelles :

- La parcelle cadastrale 21815D0016/00B004 correspondant aux bâtiments situés aux numéros 103-117 .
- La parcelle cadastrale 21815D0016/00F004 correspondant au terrain non bâti jouxtant le bâtiment.

2.2 Situation de fait

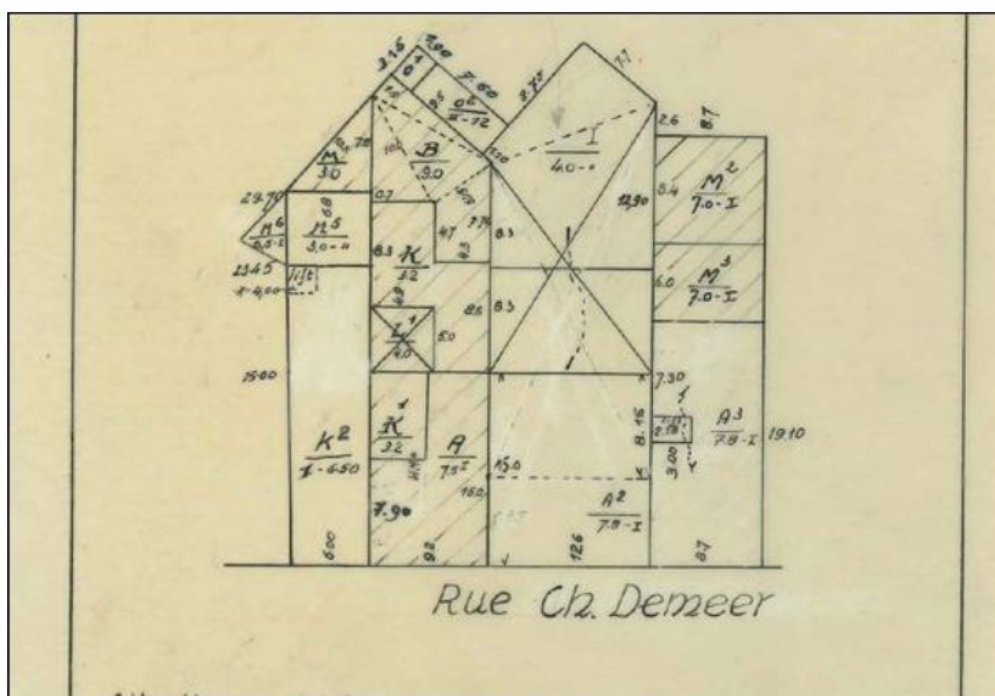
2.2.1 Superficie

- Parcelle cadastrale 21815D0016/00B004 (bâtiment)

Superficie construite: 1234 m² répartis comme ceci :

SUR PLAN	NIVEAU	POND.	SUPERFICIE NETTE (M²)	SUP. UTILE (M²SU)
A	-1	0.1	107	10,7
A2	RDC	1	189	189
A3	RDC	1	166	166
B	RDC	1	82	82
I	-1	0.1	186	18.6
I	RDC	1	288	288
K	RDC	1	78	78
K1	-1	0.1	31	3,1
K2	RDC	1	141	141
L1	RDC	1	25	25
M	RDC	1	27	27
M2	RDC	1	73	73
M3	RDC	1	52	52
M5	RDC	1	38	38
M6	RDC	1	13	13
O1	RDC	1	6	6
O2	RDC	1	24	24
TOTAL			1.526	1234,4

(Source : CadBuild)



(Plan annexé aux fiches CadBuild)

L'estimation de superficie provient du CAIR qui émet les précautions suivantes :

« Au cadastre, seule la superficie bâtie de 1.344 m² est communiquée. En l'absence d'autre information fournie à l'appui de la demande, nous allons estimer la superficie utile du bien en nous basant sur les superficies nettes retrouvées via CadBuild qui ont servi au calcul de RC et les pondérer à 1 les surfaces au RDC et à 0,1 celles au sous-sol afin de déterminer la superficie utile. Ce calcul est une estimation à titre informatif.

En effet, au cadastre, les superficies communiquées pour des bâtiments de bureaux sont généralement des superficies hors-sol, ne tenant donc pas compte des volumes en sous-sol ou des pondérations pour déterminer la superficie utile. Afin de pouvoir comparer correctement les transactions que nous trouverons avec le bien ici estimé et afin de le valoriser au mieux, nous valoriserons donc sur base de la superficie hors-sol estimée sur base de notre outil cartographique, à savoir 1.344 m² en RDC (superficie bâtie) + 895 m² en 1er étage (estimé sur base de notre outil carto), donc un total hors-sol de 2.229 m²HS. Si une information plus précise au sujet des superficies devait nous être communiquée par la suite, la présente estimation devrait être revue. »

- parcelle cadastrale 21815D0016/00F004 (terrain non bâti) : 135 m²

2.2.2 Département

Instruction Publique

2.2.3 État du bâti

Le rapport du CAIR qualifie le bien de la manière suivante : *« D'après les constatations faites lors de notre visite, le bien semblerait nécessiter d'une rénovation complète. Nous avons constaté des infiltrations à différents endroits de la toiture, principalement au niveau des verrières qui ne sont plus étanches, engendrant de l'humidité dans le bâti. Dans certaines pièces du RDC, le sol ne semble plus stable, empêchant d'ailleurs leur visite. Il nous a été communiqué durant la visite que plusieurs vols de câbles avaient été constatés dans le bien lors des moments où il était squatté. L'électricité et le précâblage data devraient être intégralement revus également.*

Le bien est équipé de 2 monte-charges qui ne sont plus fonctionnels. Le système de chauffe du bâtiment est une chaudière au gaz pour laquelle nous n'avons pas eu la confirmation qu'elle était fonctionnelle. »

2.2.4 Attestation du sol

- Parcelle cadastrale 21815D0016/00B004 (bâtiment)

Catégorie de l'état du sol et obligations

CATEGORIE	0	Parcelle présentant une présomption de pollution non vérifiée
	2	Parcelle légèrement polluée sans risque

- Parcelle cadastrale 21815D0016/00F004 (terrain)

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 école (RU 1962/2025)
- Classement : /
- PV d'infraction : /

3. Cadre réglementaire

3.1. PRAS



Le bien est situé en

- Zone mixte

Les prescriptions sont les suivantes :

3. Zones mixtes

3.1. Ces zones sont affectées aux logements.

3.2. Ces zones peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux bureaux et aux activités productives. La superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble, 1.000 m² dans lesquels les bureaux et les activités productives ne peuvent dépasser 500 m².

L'augmentation des superficies de plancher des activités productives peut être autorisée jusqu'à 1.500 m² et celles de bureaux jusqu'à 1.000m² 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 jusqu'à 5.000 m² par immeuble lorsque cette possibilité est prévue par un plan particulier d'affectation du sol.

3.3. 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 et 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 1.500 m² pour les commerces de gros, 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.*

La superficie de plancher affectée aux commerces peut être portée jusqu'à 2.500 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.

3.4. *Ces zones peuvent aussi être affectées aux établissements hôteliers pour autant que leur capacité ne dépasse pas 50 chambres. Cette capacité peut être portée à 80 chambres après mesures particulières de publicité.*

3.5. *Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions 3.1 à 3.4 :*

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 ;*

3° *la continuité du logement est assurée.*

3.2. Autre plans

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

4. Cadre stratégique

4.1. PCDD

- L'immeuble se situe à proximité du Nexus Territoire Nord (= zone d'intervention prioritaire en termes d'aménagement du territoire à l'échelle communale) ;



- Inclus en zone prioritaire de verdoisement (non loin d'une continuité verte identifiée dans le PRDD) et de désimperméabilisation ;
- Inclus en zone prioritaire de gestion de l'eau et de déconnexion des eaux pluviales, considérant que le site est soumis aux aléas d'inondation. Au regard de l'ampleur du site, il y a tout lieu de réfléchir à une gestion in situ de cette problématique ;
- Situé en zone de Revitalisation Urbaine (ZRU) ;
- Situé dans un Noyau d'Identité Locale à créer selon le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) ;
- Situé en zone prioritaire pour l'aménagement de logements publics moyens-modérés et sociaux dans le parc résidentiel ;
- Ville à 10 minutes :

Voici les résultats de la Ville à 10 minutes pour l'endroit choisi : 105 Rue Charles Demeer, Bruxelles (1020)



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
- ✖ CPAS
- ✖ Espace public numérique
- ✖ Maison de quartier
- ✖ Service administratif
- ✖ Académie francophone
- ✖ Bibliothèque francophone
- ✖ Centre culturel francophone
- ✖ Ecole de devoirs
- ✖ Marché alimentaire
- ✖ ATM
- ✖ Maison des enfants
- ✖ Maison de jeunes
- ✖ Consultation de Kind&Gezin
- ✖ Consultation de l'ONE
- ✖ Hopital général
- ✖ Hall omnisport
- ✖ Salle sportive spécifique
- ✖ Terrain de sport
- ✖ Mutuelle

La plupart des carences constatées concerne des équipements de cohésion sociale et du vivre ensemble, à mettre en perspective avec la volonté du PRDD d'asseoir un noyau d'identité locale à cet endroit.

4.2. 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 logements étudiants](#)
- Intérieurs d'îlots à Laeken : [Recommandations du 22 juin 2023 relatives aux intérieurs d'îlots à Laeken](#)

4.2.1. Recommandations pour les intérieurs d'îlots à Laeken

Le bien est situé dans un ilot dit « collage ».

Voici les objectifs énoncés pour ce type d'ilot :

Objectifs climatiques

- La transformation ou la démolition des grands bâtiments et des espaces minéralisés afin de faire entrer plus d'air et de lumière dans l'îlot. - La déminéralisation ponctuelle au profit des arbres et de la végétation. - L'utilisation des grandes surfaces horizontales telles que les toits pour la végétalisation et l'eau. - Utiliser les ouvertures dans les façades à rue pour éclairer et verduriser l'image de la rue
Objectifs démographiques
- La création d'un espace extérieur partagé de qualité au profit des programmes de logement manquant d'espace extérieur. - Des bâtiments mixtes habitat-travail. - Un dialogue spatial entre bâtiments de typologies et d'échelles différentes.
Objectifs économiques
- Le maintien d'une fonction productive. - L'évolution vers diverses activités économiques dans un modèle circulaire. - Des coalitions intersectorielles pour une programmation mixte.

Selon l'étude menée par 51N4E, l'îlot n'est végétalisé qu'à 13%.

La parcelle est actuellement construite dans son entièreté. Si on décide de coupler les deux parcelles voisines (1460 m²) on atteint les taux de végétalisation/construction suivants :

- Surface construite = 1285 m² = 88%
- Surface végétalisée = 150 m² = 10%
- Surface non-bâtie imperméabilisée = 25 m² = 2%

Les recommandations pour les intérieurs d'îlots de Laeken préconisent d'atteindre les seuils suivants au niveau de la parcelle pour les îlots collage:

- Surface construite : max 60% soit 876 m²
- Surface végétalisée : min 30% soit 438 m²
- Surface non-bâtie imperméabilisée : max 10% soit 146 m²

Cela signifie qu'il y aurait lieu de démolir une partie du bâti existant pour atteindre ces seuils.

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. Dans la perspective du développement de la parcelle, il s'agira de prévoir des zones d'infiltration pouvant accueillir les eaux pluviales avant de les infiltrer. Les plantes dont les racines retiennent l'eau plus longtemps sont à privilégier par rapport aux pelouses. Les surfaces minéralisées doivent, autant que possible, être revêtues de matériaux perméables (par exemple, des dalles gazon). En présence de toiture plate avec une capacité de charge suffisante, il est également possible de créer un toit d'eau ou un toit vert.

4.5. Autres plans :

/