

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 des Tanneurs 57

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</i>	3
2.2.2 <i>Département</i>	3
2.2.3 <i>État du bâti</i>	3
2.2.4 <i>Attestation du sol</i>	3
2.3 Situation de droit	4
3. Cadre réglementaire	4
3.1 PRAS	4
3.2 Autres plans	5
3.3 Demande formulée par le Service des Archives de la Ville	6
1. Cadre stratégique	7
4.1. PCDD	7
4.2. Ville à 10 minutes	7
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

Le bien peut être converti en logement. Toutefois, compte tenu de son classement, une division du bien n'est pas recommandée. Il est dès lors préférable d'envisager une colocation.

Etant donné que le bien est classé, la prescription 0.8 du PRAS reste d'application.

0.8. En vue de protéger le patrimoine, un immeuble inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé dans sa totalité ou partiellement dans ses éléments principaux, en vertu de l'ordonnance du 4 mars 1993 relative à la conservation du patrimoine immobilier, peut être affecté au logement, aux activités productives, aux commerces, aux bureaux ou aux établissements hôteliers, pour autant que l'impossibilité de conserver son affectation originelle sans modifier sa conception architecturale ait été démontrée et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites.

1.2. Volumétrie

Etant donné le classement du bâtiment, la volumétrie existante doit être maintenue.

1.3. Stratégie climatique et environnementale

La parcelle est totalement imperméabilisée. Vu le classement du bâtiment et sa configuration il n'existe pas d'opportunité pour végétaliser/perméabiliser.

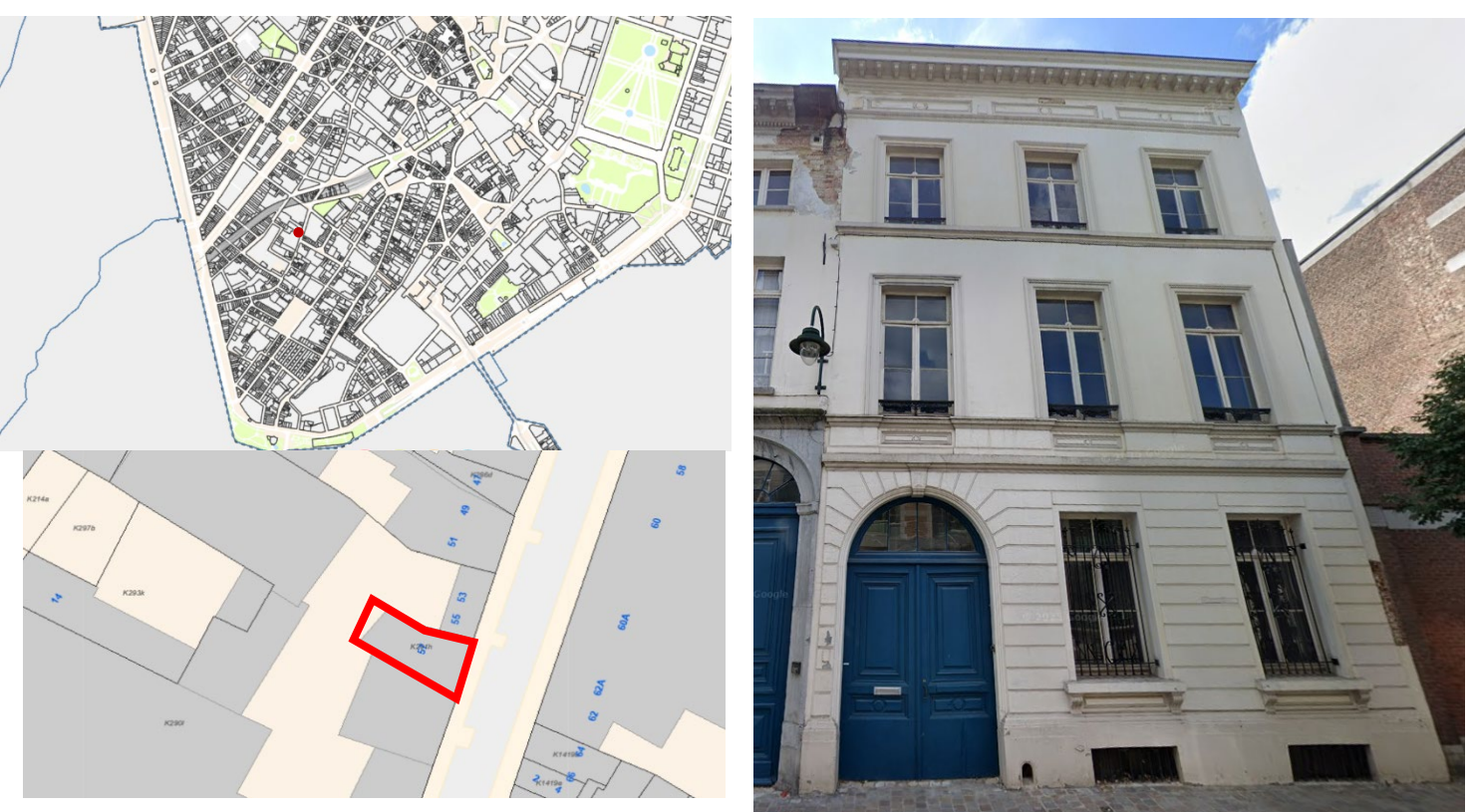
L'espace extérieur arrière attenant au bâtiment fait partie intégrante du site des Archives de la Ville, sa végétalisation pourrait être étudiée dans le cadre d'une réflexion globale sur tout le site.

1.4. Gestion intégrée des eaux de pluie

Dans la mesure du possible, 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.).

2. Carte d'identité du bien

2.1 Localisation



2.2 Situation de fait

2.2.1 Superficie

Suivant cadastre, la parcelle 21809K0291/00H000 a une superficie de 96 m² et la superficie totale du bien est de 258 m² SU (P0001 : 172 m²SU & P0002 : 86 m²SU).

2.2.2 Département

Culture Jeunesse et Sport

2.2.3 État du bâti

Le bien est en très mauvais état général avec des problèmes structurels. L'intérieur est totalement étançonné, le plafond s'écroule par endroits et des traces d'humidité sont apparentes.

2.2.4 Attestation du sol

Catégorie de l'état du sol et obligations

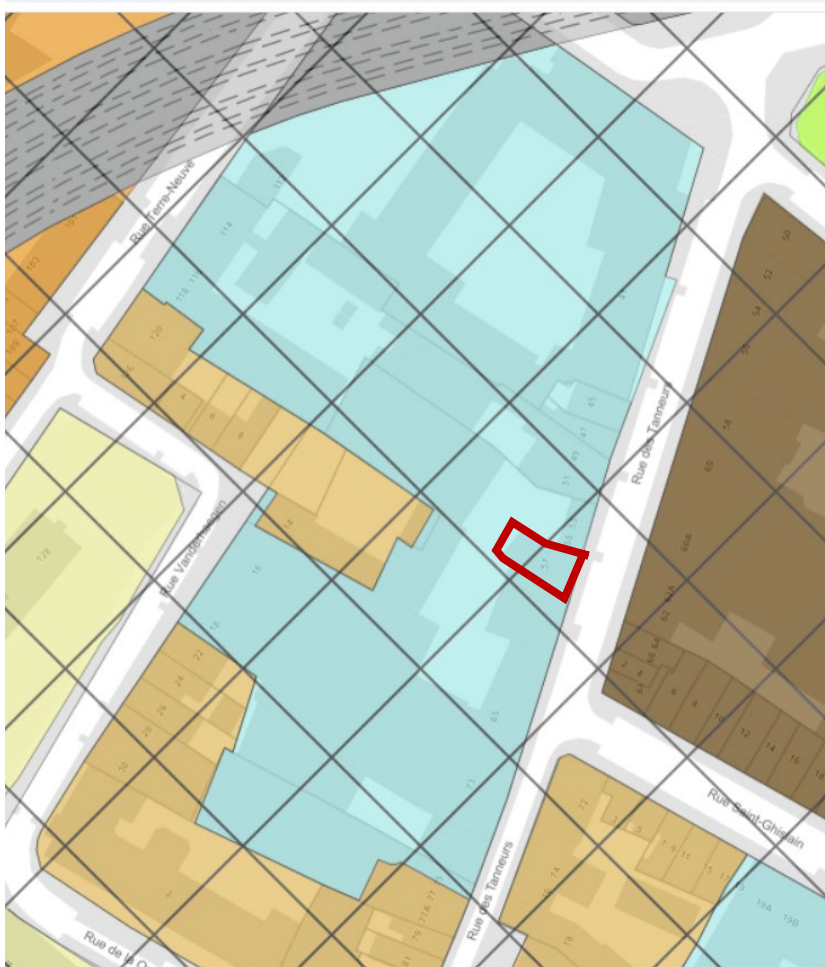
CATEGORIE	0	Parcelle présentant une présomption de pollution non vérifiée
-----------	---	---

2.3 Situation de droit

- Affectation : équipement (RU 458/2026)
- Classement : classé au patrimoine en tant qu'ensemble (site Tanneurs)
- PV d'infraction : /

3. Cadre réglementaire

3.1 PRAS



Le bien est situé en :

- zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public
- zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement.

Les prescriptions sont les suivantes :

8. Zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public

8.1. Ces zones sont affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public

8.2. Moyennant mesures particulières de publicité, ces zones peuvent également être affectées aux logements

8.3. Moyennant mesures particulières de publicité, ces zones peuvent également être affectées aux commerces qui constituent le complément usuel des affectations visées aux 8.1 et 8.2.

8.4. 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.

Les abords des constructions et installations des équipements d'intérêt collectif contribuent à la réalisation du maillage vert.

Moyennant due motivation par des raisons économiques et sociales et moyennant plan particulier d'affectation du sol, ces zones peuvent bénéficier des prescriptions particulières applicables en zone de forte mixité.

8.5. La partie de la zone d'équipements située à l'ouest de l'avenue de l'Hippodrome à Uccle et bordant le site de l'Hippodrome d'Uccle-Boitsfort est affectée à l'usage de parking à ciel ouvert à destination des usagers de cette zone ainsi que des usagers de la zone de sports ou de loisirs en plein air et de la zone forestière adjacentes, en dérogation à la zone de servitudes au pourtour des bois et forêts.

Les actes et travaux relatifs à l'aménagement du parking ne peuvent être autorisés que s'ils sont accompagnés des mesures nécessaires pour favoriser son intégration paysagère et le développement d'une lisière forestière qualitative au niveau écologique et environnemental.

L'aménagement et l'usage du parking à ciel ouvert et des activités sur le site ne peuvent être autorisés que s'ils sont accompagnés de toutes les mesures nécessaires pour limiter le risque de report de stationnement en voirie et d'embarras de la circulation au niveau local.

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 : N° 60-35 " MAROLLES – TERRE NEUVE"**

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

3.3 Demande formulée par le Service des Archives de la Ville

Dans l'hypothèse où le projet de vente serait maintenu, les services demandent que la portion de parcelle située à l'arrière du bâtiment, correspondant à une petite cour, soit exclue du périmètre de la vente et conservée dans le patrimoine de la Ville.

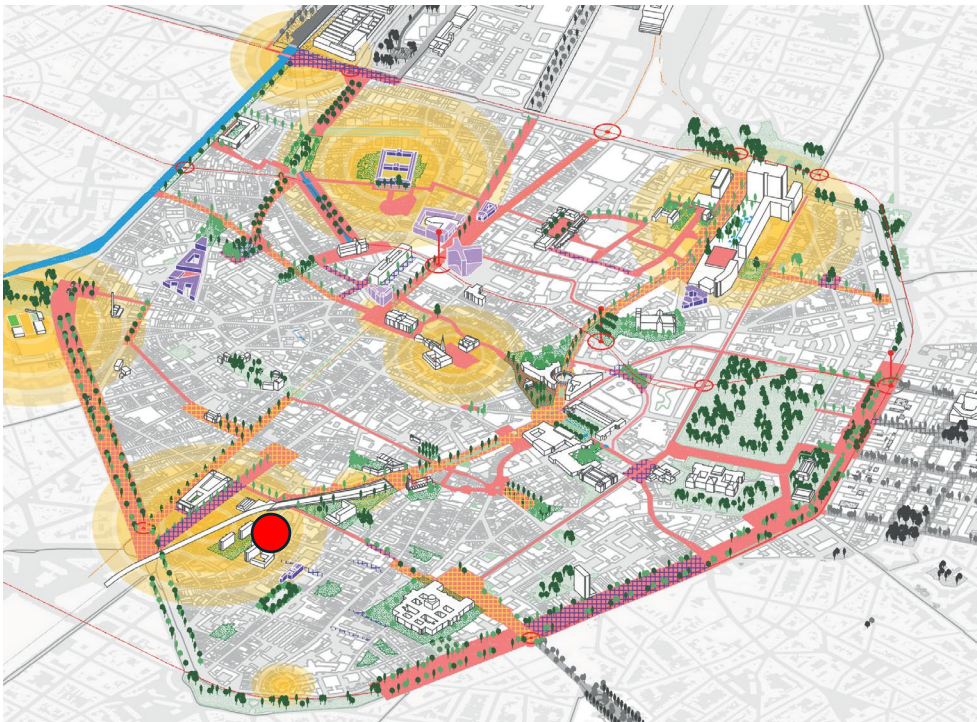
En effet, un changement de propriétaire et l'usage potentiel de cette cour par celui-ci pourraient notamment compromettre l'accès des véhicules de secours et entraver la circulation du charroi dans l'ensemble de la cour.

Par ailleurs, selon l'affectation qui serait donnée au bâtiment par le futur propriétaire, l'utilisation de cette cour pourrait générer des nuisances pour le site des archives.

1. Cadre stratégique

4.1. PCDD

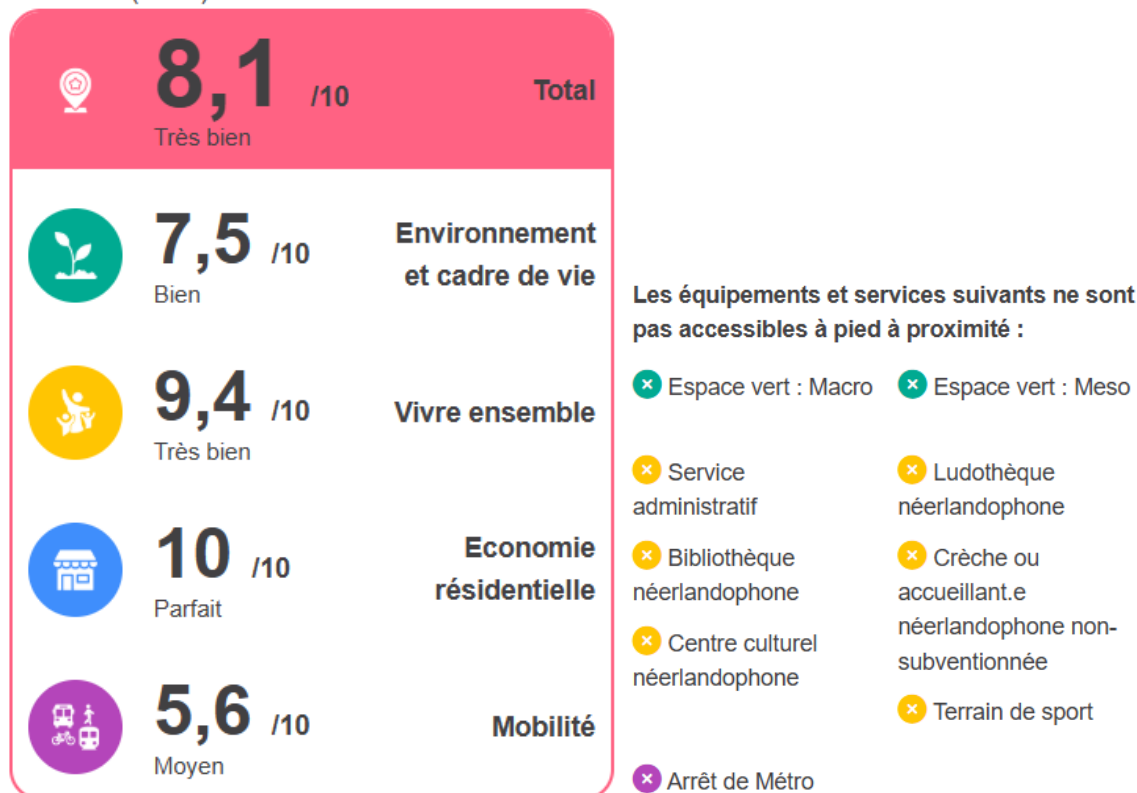
- L'immeuble se situe au sein du Nexus Pentagone (= zone d'intervention prioritaire en termes d'aménagement du territoire à l'échelle communale). Il est concerné par ailleurs par une zone à haut potentiel de valorisation et de développement (= la zone se définit par un bâti de qualité ou à la symbolique forte, un potentiel de transformation en profondeur et/ou de laboratoire de nouvelles pratiques, ainsi qu'une position géographique structurante pour la Ville) ;



- 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 ;
- Inclus en zone de revitalisation urbaine ;
- 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 et la lutte contre les immeubles inoccupés/abandonnés ;

4.2. Ville à 10 minutes

Voici les résultats de la Ville à 10 minutes
pour l'endroit choisi : 57 Rue des Tanneurs,
Bruxelles (1000)



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

Les carences constatées autour du site de l'immeuble concernent d'une part le manque d'espaces verts de moyenne et grande tailles, d'équipements culturels néerlandophones et d'autre part d'une station de métro en termes de mobilité.

4.3. Recommandations Collège

- Co-living : [Recommandations du Collège des Bourgmestre et chevins du 17 juin 2021 relatives au co-living.](#)

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.

4.6. Autres plans : /