

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 2 mars 2011
objet n°02

Dossier 16-39684-2010 - Enquête n°0023/11
Demandeur : TREES DEVELOPMENT s.a. c/o Birkiye Sefik
Situation : Rue des Trois Arbres 010, 012
Objet : la transformation d'un ancien Four Industriel Belge

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°39684 introduite le 03/11/2010 par la sa *TREES DEVELOPMENT c/o Birkiye Sefik*, visant la transformation d'un ancien Four Industriel Belge sur le bien sis *Rue des Trois Arbres 010, 012* ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone de forte mixité ;

Considérant que la demande déroge au RRU en matière de profondeur de la construction (l'art.4 du titre 1) ;

2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- o dérogation à l'art.4 du titre 1 du RRU (profondeur de la construction) ;
- o application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 31/01/2011 au 14/02/2011, la teneur des réclamations, observations et l'argumentaire y développé :

- o Une voisine souhaite s'assurer que la nouvelle construction s'harmonisera avec les maisons avoisinantes et que le projet ne dénote pas, tel celui à front de la rue de Stalle ;
- o le projet nécessite l'abattage de 9 peupliers de taille remarquable.. Dès lors, nous souhaiterions que ceux soient remplacés par des arbres hautes tiges. Elle espère que l'embellissement prévu ne soit pas trompeur ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 03/11/2010 ;

Vu l'avis rendu par le Service Technique de la Voirie ;

Vu l'avis rendu Vivaqua ;

Vu les explications données en séance ;

4 : description SiteX

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- o Le quartier se caractérise par :
 - o Des immeubles de grand gabarit à l'Ouest et au Nord du projet, le long de l'axe structurant de la rue de Stalle ;
 - o Un tissu très ancien et patrimonial formé notamment par le Carré Peeters (XIXième siècle), implanté au Nord du projet, de gabarit r+1 à R+2 ;
 - o Un habitat en ordre continu dans la partie sud de la rue des Trois Arbres, formé de maisons uni-familiales et de petits immeubles de rapport à deux logements, soit présentant un gabarit de R+1 ou 2+toiture ou toiture plate ;
- o La rue des Trois Arbres comportent à l'heure actuelle deux parties carrossables, séparée par une zone piétonne à la hauteur de la parcelle de la demande, celle-ci étant uniquement atteignable par les voitures et camions via la zone d'habitation contiguë au projet : un nouveau projet de cette voirie est à l'étude simultanément à la demande, permis n°39718 ;
- o La parcelle de la demande présente une très grande profondeur et plusieurs bâtiment sur le site :
 - o à front de parcelle :
 - Un bâtiment en brique à usage de bureaux, mitoyen en partie droite avec le front continu de la rue des Trois Arbres, de gabarit R+3+toit plat ;
 - Un hangar en tôle peu esthétique sur le centre gauche de la parcelle ;
 - Une petite maison uni-familiale ancienne atypique et témoin du passé en limite parcellaire gauche, très proche du caractère du Carré Peeters contigu et de gabarit R+toiture ;

- o En intérieur d'îlot :
 - Le bâtiment central de la parcelle comprenant les ateliers, très haut pour assurer le passage des ponts roulants ;
 - Un ensemble de hangar hybrides, peu esthétiques et reliant ce bâtiment aux limites de la parcelles, ne disposant pas toujours de permis d'urbanisme ;
- o La parcelle ne dispose à l'heure actuelle pour tout couvert végétal que le jardinet de la petite maison et une rangée de vieux peupliers en fin de vie ;
- o Le terrain descend quelque peu parallèlement à la rue ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Prévoit une reconversion totale du site, en prévoyant :
 - o Le maintien de la petite et ancienne maison existante, avec son programme de maison uni-familiale et son jardinet ;
 - o Le maintien des deux bâtiments principaux, l'un à front de parcelle et l'autre en intérieur d'îlot, avec un programme d'activités mixte en front de parcelle et de logement en intérieur d'îlot ;
 - o La démolition de tous les volumes et hangar annexes à ces immeubles, au profit d'espace extérieurs et d'un jardin ;
 - o Un réaménagement global de la parcelle, avec la création d'un parking paysager pour les visiteurs et l'activité mixte de l'immeuble à front de parcelle ;
 - o La cession d'un petit bout de parcelle afin d'assurer la création d'un accès direct depuis la rue de Stalle pour l'activité mixte du site (voir dossier voirie n°39718 également en cours de procédure) ;
 - o La création d'espaces de jardins ;
- o Conserve le gabarit de ces deux immeubles très haut dans le paysage de la rue ;
- o Conserve les ouvertures du bâtiment à front de rue, améliore son isolation et sa finition à rue par la pose d'un crépis blanc cassé ;
- o Propose une transformation lourde et profonde de l'immeuble en intérieur d'îlot en y créant un gabarit de R+2 dans le volume global existant :
 - o Créé de nouvelles ouvertures en fonction du programme de logement ;
 - o Adjoint des espaces extérieurs de terrasses au volume de base ;
 - o Etend et surélève le volume technique existant en toiture afin de créer des séjours d'été très vastes en toiture, avec espaces de rangement, qui profitent de très grande terrasses ;
 - o Surélève et approfondit le bâtiment en intérieur d'îlot ;
 - o Opte pour un parti architectural classique aux grandes baies au rythme répétitif, scandé par les espaces de terrasses ;
 - o Prévoit l'isolation et une finition extérieur en crépis, de sorte à créer une harmonie avec le bâtiment à front de parcelle ;

6 : motivation sur la demande :

Considérant que le projet conserve le bâtiment à rue en activités économiques, soit environ 4580m², ce qui garantit un meilleur équilibre dans la ville de l'ensemble de ses fonctions et répond au bon aménagement dans cette zone de forte mixité ;

Considérant que l'accès direct depuis la rue de Stalle pour ces activités est au profit de la quiétude du quartier d'habitation environnant et que la demande introduite en parallèle pour la modification de la voirie, permis n° 39718, assure sa réalisation ;

Considérant que la reconversion du bâtiment de l'intérieur de l'îlot en 12 logements (environ 2000m²) s'accompagne de nombreuses démolitions au profit d'un jardin et de la verdurisation de cet intérieur d'îlot ;

Considérant que la densité de 11à 12 logements dans le volume bâti existant du bâtiment principal peut s'envisager, au regard des aménagements spacieux projetés ;

Considérant que le parti architectural, avec la pose d'un enduit de teinte claire, confère un aspect plus homogène à l'ensemble du site et en améliore la finition ;

Considérant que le projet de modification partielle de la partie de voirie en communication avec la rue de Stalle (dossier n° 39718 en cours de procédure), permet d'éviter le transit de l'activité mixte par la zone d'habitation contiguë au projet, ce qui est au profit de la tranquillité de celle-ci ;

Considérant que le projet prévoit un garage (ou car-port) par logement et 8 emplacements de parcage pour l'activité mixte, ce qui limite le report de parking dans les rues avoisinantes déjà saturées ;

Considérant que le projet s'inscrit dans un quartier très bien desservi par les transports en commun, et proche de différents équipements collectifs ;

Considérant que l'offre en logements est variée (2 à 4 chambres) et s'adresse à des familles, ce qui répond à un besoin dans la Commune ;

Considérant cependant que malgré les nombreuses démolitions sur le site, le volume conservé par le projet en intérieur d'îlot reste trop important en regard à sa conversion en logement et qu'il s'indique de :

- o limiter sa profondeur de bâtisse en supprimant une travée centrale du bâtiment, de sorte à en garder la pyramide des volumes dégradés en bout de parcelle et reconvertir cet espace en jardin, au profit de l'amélioration de cet intérieur d'îlot ;
- o de supprimer toute rehausse en hauteur des acrotères ;
- o de situer les terrasses en toiture au centre du bâtiment, accessibles en about des « séjour d'été », de sorte à conserver une meilleure intimité des maisons environnantes ;

Considérant que les aménagements extérieurs projetés verdurisent l'intérieur de l'îlot et reconvertissent énormément de zones bâties ou asphaltées en zone de jardins mais qu'il s'indique de les améliorer en :

- o limitant l'intervention de la zone pour les pompiers à deux rangées de dalle gazon au droit des roues et d'une partie de l'aire de manœuvre ;
- o d'implanter un rideau d'arbres à hautes tiges du côté du carré Stevens, des écrans d'arbres palissés en limites Est et Sud de la parcelle ;
- o d'améliorer la convivialité de l'espace jardin collectif et d'assurer une aire privative à chaque logement du rez-de-chaussée ;
- o Considérant qu'en séance de commission de concertation, le demandeur a présenté une modification de la zone parking au profit d'un rangement pour les vélos ;

Considérant qu'au regard des mesures particulières de publicité et de l'avis de la Commission de concertation, le projet a suscité les observations suivantes :

- o Le projet prévoit l'abattage de 9 peupliers qui doivent être remplacés par un rideau d'arbres à hautes tiges, dont l'essence est à préciser ;
- o Le parti architectural qui opte pour un crépis de teinte claire pour l'ensemble du site, participe à la cohérence du projet et l'harmonie entre ses volumes, et permet la pose d'un isolant, au profit des objectifs de développement durable de ce type de reconversion ;
- o les actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS: 0.6) qui peuvent s'envisager moyennant les diminutions de volume mentionnées ci-avant et en raison d'une verdurisation plus importante de cet intérieur d'îlot , notamment par la création de plus de zone de jardins;
- o la dérogation à la profondeur de bâtisse (RRU: titre I article 4) qui ne peut s'envisager qu'avec une diminution de son ampleur et en fonction de la moindre emprise générale du projet sur le site par rapport à la situation existante ;

Considérant que la demande telle qu'introduite, pour répondre au bon aménagement des lieux, doit se conformer aux conditions suivantes :

- limiter les rehausses des acrotères à 40cm ;
- disposer les accès aux terrasses en toiture au milieu du bâtiment, de sorte à positionner celles-ci au centre de la toiture du côté des abouts et respecter l'intimité des maisons voisines du Carré Peeters (respecter pour ces dernières 4 mètres de recul minimum du côté du carré Peeters) ;
- supprimer une des travées complète existante de l'immeuble en intérieur de l'îlot afin d'en limiter la profondeur de bâtisse, conserver la pyramide des volumes d'about du projet tel qu'introduit et retravailler l'aménagement du projet en conséquence au profit d'un jardin de pleine terre ;
- Présenter un plan paysager de la parcelle, en précisant les essences envisagées, comprenant :
 - o La création d'un jardin collectif de dalles gazon pour les passages éventuels des pompiers qui maintiennent un aspect de jardin de pleine terre ;
 - o La plantation d'un rideau d'arbres à hautes tiges de hauteur similaire à celui existant en limite nord-Ouest du projet ;
 - o La plantation d'arbres palissés le long du mur Sud et Est de la parcelle ;
 - o Un aménagement paysager entre le piétonnier et les parkings à front de parcelle qui comprennent également des arbres palissés à hautes tiges et assurent un caractère plus verdurisé à l'entrée du site ;
 - o L'ajout du parking vélos ;
 - o Répondre à l'avis du Service de la voirie ;