

TRAVAUX ENVISAGÉS :

Demande de permis d'urbanisme pour la transformation avec démolition partielle d'un site industriel, le maintien d'activités mixtes à front de parcelle et la reconversion de sa partie en intérieur d'îlot en 15 logements, l'aménagement de ses abords en parkings et jardins, ainsi que l'aménagement de la voirie piétonne dans le prolongement de la rue des Trois Arbres.

Motifs de l'enquête

Application de la prescription générale 0.6. (actes travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) : « *Dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre. Les actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots sont soumis aux mesures particulières de publicité* ».

Demande de dérogation à l'article 11 du titre 1 du RRU - Règlement Régional d'Urbanisme (aménagement de la zone de recul): *La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou un règlement d'urbanisme édicté sur une partie du territoire communal ne l'autorise et n'en détermine les conditions.*

Demande de dérogation à l'article 6 du titre 1 du RRU - Règlement Régional d'Urbanisme (toiture - hauteur): *La toiture répond aux conditions suivantes :*
1° ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contigües des constructions de référence ; les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence.
2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contigües des constructions de référence. (...)

Demande de dérogation au Titre 1, section 1, Article 4, §1^{er} du RRU - Règlement Régional d'Urbanisme (profondeur de la construction): « *Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction ne peut pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain* ».

Demande de permis d'urbanisme n° :

16-42030-2014

Enquête publique n° :

27/15

Situation :

Rue des Trois Arbres de 10 à 14 à Uccle

Demandeur :

Urbinvest S.A. – Monsieur Etienne d'Ursel

CARACTÉRISTIQUES CHIFFRÉES DU PROJET :

	<u>Existant</u>	<u>Projeté</u>
<u>Terrain.</u> Superficie (en m ²) du terrain		2880m ²
<u>Construction hors-sol.</u> Superficie de planchers (en m ²) de tous les niveaux hors sol (totalement ou partiellement)	3781	3035
<u>Rapport plancher/sol</u>	1,31	1,05
<u>Volume total de la construction hors-sol (m³)</u>	18644	10941
<u>Emprise au sol</u> (en m ²) (superficie de la projection au sol (des) construction(s) hors sol)	2045	1075
<u>Taux d'emprise</u>	0,71	0,37
<u>Superficie imperméable</u> (en m ²) (superficie totale de la (des) construction(s), cumulée à la superficie de toutes les surfaces imperméables égoutées, telles voies d'accès, aires de stationnement, terrasses, constructions enterrées, ...)	2108	1075
<u>Taux d'imperméabilisation</u>	0,73	0,37
<u>Superficie de toiture verte ou verdurisée (m²)</u>	0	263
<u>Citerne d'eau de pluie (m²)</u>	0	40
<u>Bassin d'orage(m²)</u>	0	60
<u>Logements</u>	1 maison unifamiliale	1 appartement 1 chambre ; 9 appartements 2 chambres ; 5 appartements 3 chambres ; 1 maison unifamiliale
<u>Nombre total de logements</u>	1	16
<u>Densité de logements</u> (logement à l'hectare)	3	56
<u>Superficie de terrain par logements</u> (en m ²)	2880	180
<u>Parking.</u> Nombre total d'emplacements couverts ou non couverts (sur la parcelle)	0	21

**TABLEAU DES SUPERFICIES DE PLANCHERS (EN M²) ET DES
PARKINGS.**

		Sous-sol						Totaux
		-2	-1	0	+1	+2	+3	
Logement	existant		0	66	66	-	-	132
	projeté		131	750	640	493	118	2001
Bureau	existant		264	260	251	251	251	2013
	projeté		0	0	0	0	0	0

		existant							
		projeté							
Activités productives	artisanales	existant		0	0	0	0	0	0
		projeté		264	266	256	256	256	1034
	industrielles	existant		185	1663	765	81	81	2590
		projeté		0	0	0	0	0	0
Autre (préciser) : Caves - garages		existant			46				46
		projeté			0				0
Superficie totale par niveau		existant		449	2035	1082	332	332	3781
		projeté		395	1016	896	749	374	3035
Parkings	Nbre d'emplacements couverts	Existant		0					
		projeté		10					
	Nbre d'emplacements non couverts	existant		0					
		projeté		11					
	Nombre total d'emplacements	existant		0					
		projeté		21					
Dont nombre d'emplacements PMR	Existant								
	projeté								
Nombre d'emplacements vélos		Existant		0					
		projeté		19					



NOTE EXPLICATIVE
Relative à la demande de permis d'urbanisme concernant :
La transformation d'un immeuble industriel et d'un immeuble de bureaux en logements et ateliers
Rue des Trois Arbres N° 10, 12 et 14 à 1180 Uccle



Cadastre :

Extrait du compromis de vente :

**C.1. DESCRIPTION DU BIEN
COMMUNE D'UCCLE, sixième division**

1) Une propriété, avec ses dépendances, cour et jardins et terrains adjacents, située à front de la rue des Trois Arbres où elle porte les numéros 12 et 14, cadastrée d'après titres sous-section A numéro 79 O pour une contenance selon mesurage relaté dans le titre de treize ares cinquante-deux centiares et selon cadastre relaté dans le titre de douze ares quarante-cinq centiares et numéros 79 p et 79 Q pour une contenance de dix ares trente-cinq centiares, paraissant actuellement cadastré, suivant extrait récent de la matrice cadastrale sous-section A, numéro 79 E 2 pour une contenance de vingt-deux ares sept centiares (22a 07ca).

2) Une maison, avec jardin et « ruine », sise rue des trois Arbres, 10 sur et avec terrain cadastré suivant extrait cadastral récent section A numéro 79/G, 79/M et 79/L pour une contenance totale de sept ares quarante centiares.

Division cadastrale : 21616

Section : A

Numéro de la parcelle : 0079E 2

Référence du dossier : MR/ACO/2141872

Echelle : 1/1000

Situation le : 01/01/2012

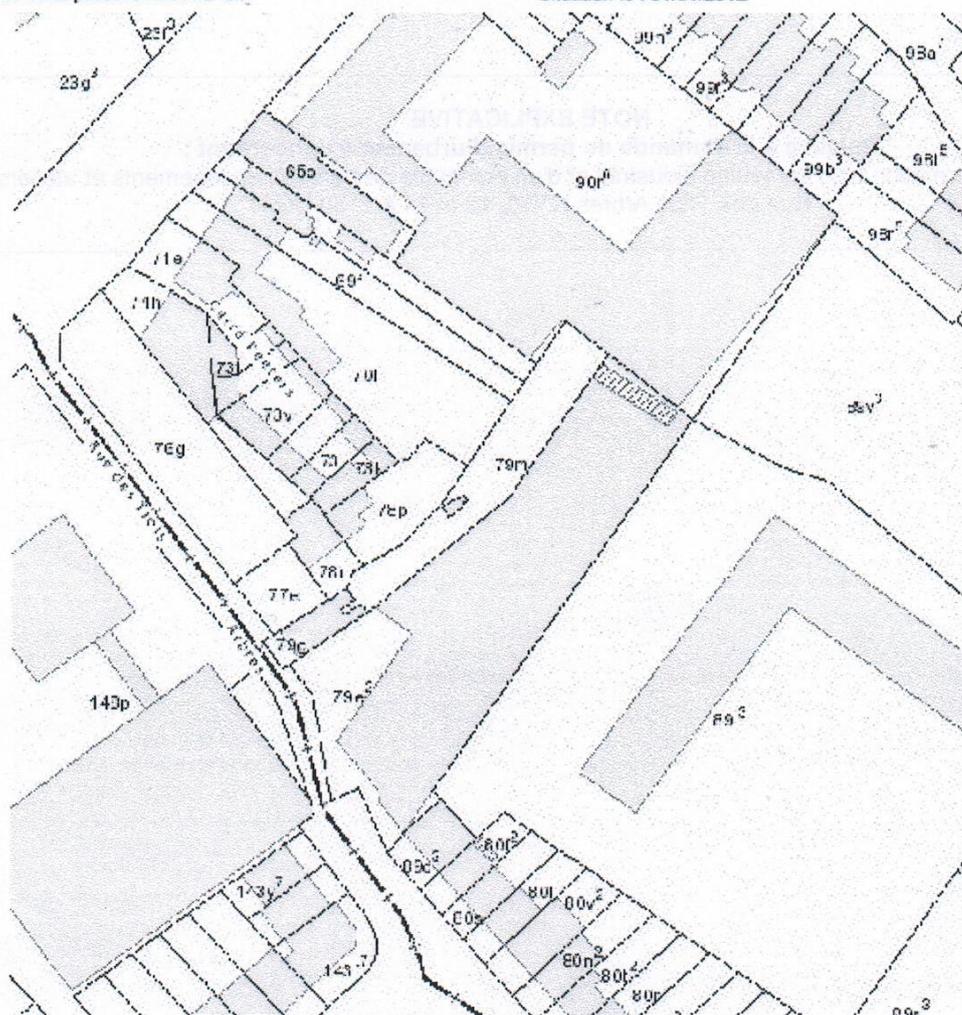


Figure 1 – Extrait de la matrice cadastrale

Situation et contexte :

Le projet porte sur un ensemble de plusieurs parcelles situé entre **deux axes structurants** : la Rue de Stalle et la Chaussée d'Alsemberg.

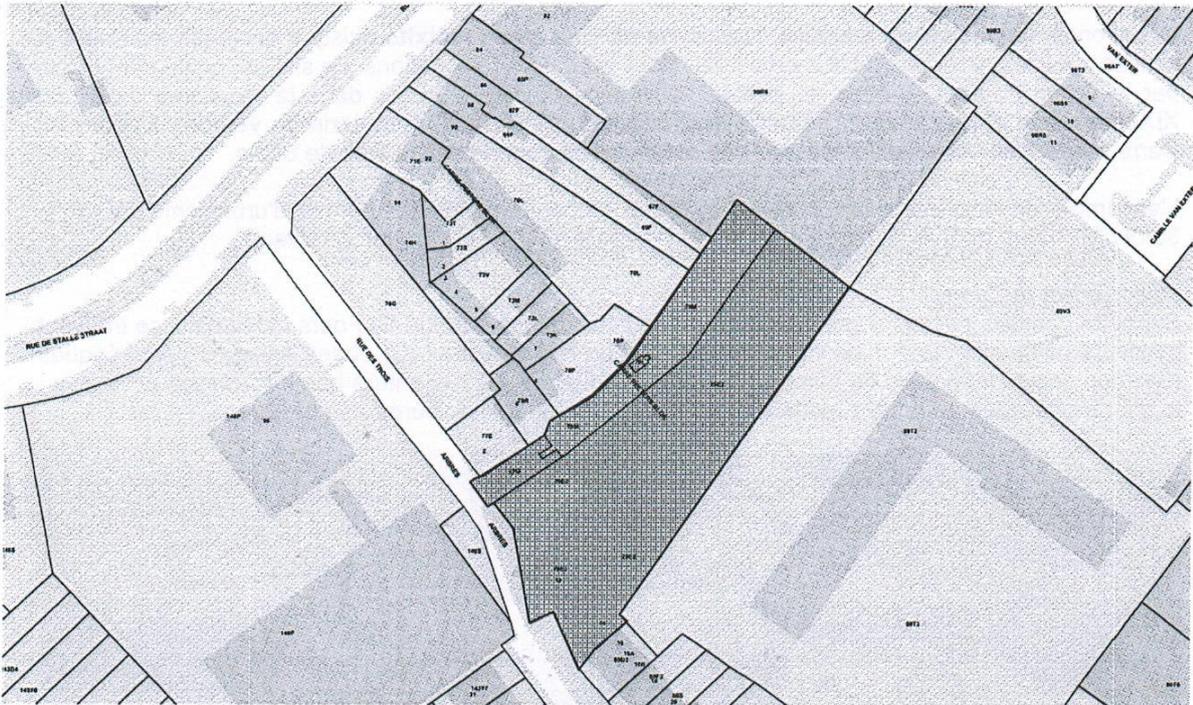


Figure 2 – Extrait Brugis – Cadastre

Cet ensemble est repris dans une zone définie par le Plan Régional d'Affectation du sol comme **zone de forte mixité**.



Figure 3 – Extrait Brugis – PRAS Affectation du sol

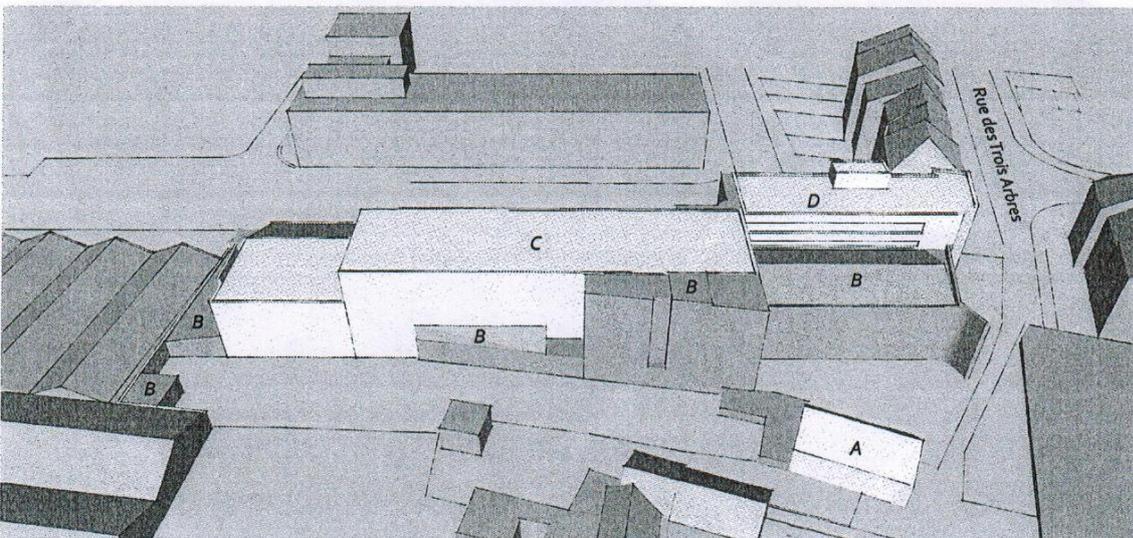
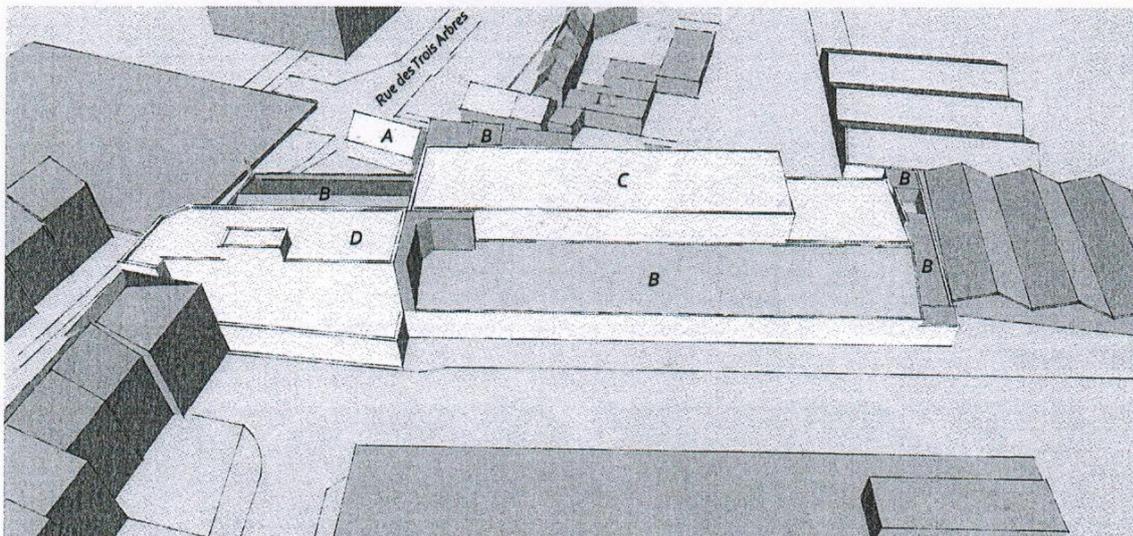
Le projet n'est concerné par aucun PPAS, Permis de lotir ou Règlement zoné. Suivant la définition du Plan Régional d'Affectation du sol (PRAS) des **zones de forte mixité**, cette zone peut être affectée aux logements, équipements d'intérêt collectif ou de service public, bureaux et activités productives. 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'environnement actuel du projet se caractérise par une grande **mixité** puisqu'il conjugue logement et activité avec la présence de bâtiments industriels, bureaux et habitations. Le site est également bordé par le **Carré Peeters**, groupe de petites habitations ouvrières édifiés dans la deuxième moitié du XIX^{ème} siècle et qui, situé en retrait des chaussées, s'inscrit dans un écrin de verdure. L'accès au Carré Peeters se fait actuellement par une ruelle étroite donnant sur la Rue de Stalle.

L'ensemble de trois parcelles a déjà fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme délivré le 30/08/2011 et portant le N°39684 au nom de Trees Development (Vizzion Architects).

Description du bien :

Sur cette parcelle, ancien siège d'exploitation de la Compagnie Belge de Fours Industriels, se trouvent plusieurs bâtiments : une maison individuelle (A), un hall industriel (C) et ses annexes périphériques (B) et un ancien immeuble de bureau (D). Le hall industriel (C) à ossature béton comporte 2 niveaux : le rez-de-chaussée en double hauteur et un étage. L'immeuble de bureau se développe en rez + 3.

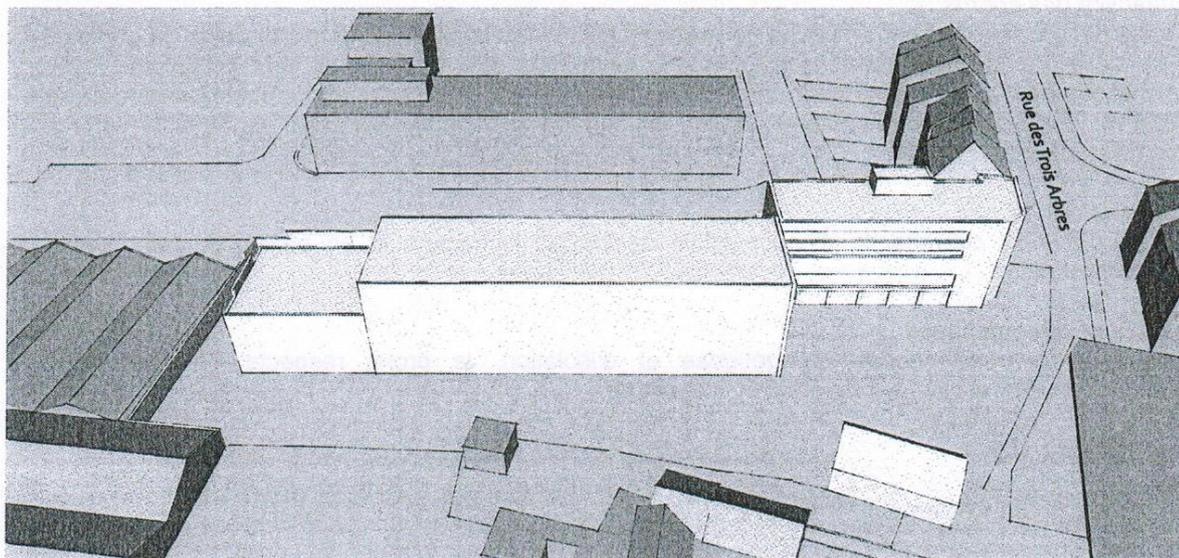
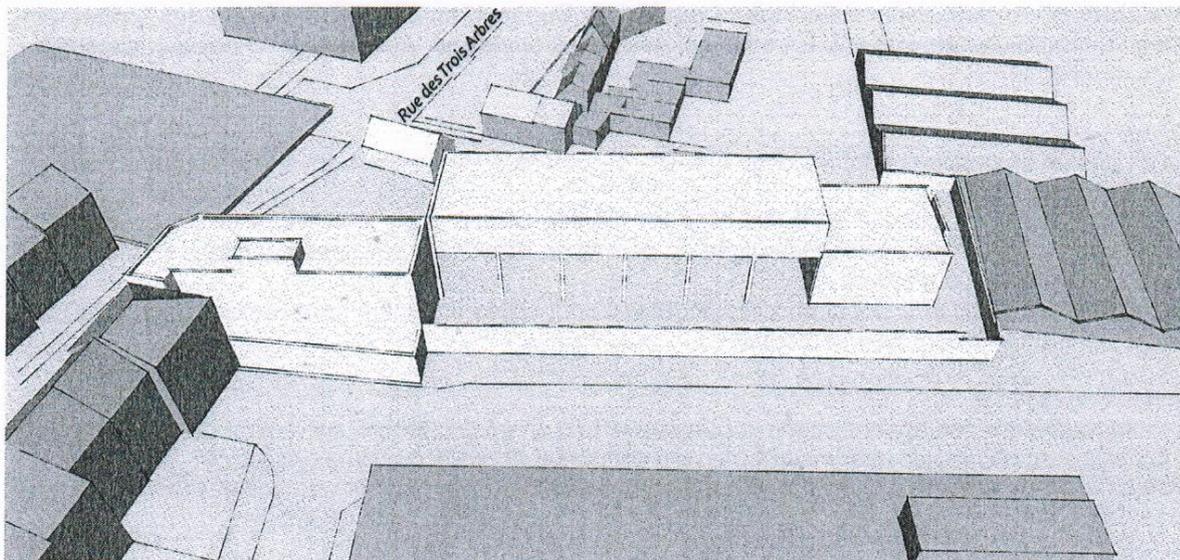


Figures 4 et 5 – Situation existante

Demande de permis :

La demande de permis porte sur :

- le maintien de la maison d'habitation dans l'état où elle se trouve : aucune demande de modification n'est prévue ;
- la démolition de toutes les annexes (B) du hall industriel (voir figures 4 et 5) ;
- la transformation du hall industriel (C) en 15 logements ;
- la rénovation de l'immeuble de bureaux (D) en ateliers livrés CASCO ;
- l'aménagement de la zone de recul en aire de circulation et de parking arboré ;
- l'aménagement de la voirie piétonne dans le prolongement de la rue des Trois Arbres ;
- l'aménagement de jardins privatifs pour les appartements du rez-de-chaussée.



Figures 6 et 7 – Situation après démolition

Description du projet :**Les logements :**

Le hall industriel (C) est transformé en 15 logements dont 12 appartements et 3 duplex. Les surfaces varient de 53 m² à 120 m² et sont de type 1, 2 ou 3 chambres. Tous les logements sont du type traversant, double exposition. Les accès aux logements se font par la façade nord-ouest. Les appartements sont desservis par deux cages d'escaliers mais les duplex ont un accès individuel par logement (type maison). Les living de tous les logements ont leur vue principale au sud-est et non



pas vers le Carré Peeters. Tous les logements au rez-de-chaussée bénéficient d'un jardin côté sud-est et des jardinets devant les chambres au nord-ouest. L'intérieur de l'îlot est de ce fait fortement verdurisé. Les appartements aux étages jouissent quant à eux d'une terrasse privative au sud-est et de petits balcons sur certaines fenêtres au nord-ouest.

Au niveau gabarit, en fond de parcelle le projet développe un rez +1. Le volume principal est un R+2 (hauteur actuelle du hall industriel). Seule la partie avant du bâtiment est constituée d'un R+3. Tous les logements ont une cave privative soit dans les sous-sols de l'immeuble de logements soit dans le bâtiment des ateliers.

Les ateliers :

Le bâtiment (D) est transformé en ateliers. Au rez-de-chaussée, on retrouve côté rue l'accès principal des ateliers et un petit espace de bureau ou atelier. Donnant sur le parking, 4 garages fermés et l'accès au monte-charge existant. En sous-sol des caves privatives. Aux étages : 3 niveaux d'ateliers de 228 m² chacun.

Parkings :

Il y a 21 places de parkings dont 5 places fermés sous les ateliers, 5 places sous le bâtiment principal, et 11 à l'air libre.

Les emplacements de parking sont disposés de manière à respecter les rayons de braquage des véhicules de pompiers (disposition identique au permis de Vizzion de 2011) Les parkings sont bordés de haies persistantes et d'arbres.

Un local pour les vélos et un local pour les poubelles sont situés dans une annexe neuve à la jonction des ateliers et du bâtiment de logements.

Matériaux de façades :

Les murs extérieurs des appartements sont recouverts d'un enduit texturé sur isolant de teinte claire. Les châssis sont en profilés aluminium isolants à coupure thermique de teinte gris foncé.

L'immeuble à rue abritant les ateliers est également recouvert d'un enduit sur isolant mais de teinte foncée. Les châssis en aluminium à coupure thermique de couleur alu naturel anodisé.

Perméabilité des abords :

Les aires de circulations sont en pavés perméables infiltré localement, les emplacements de parkings sont en dalle gazon et les chemins d'accès aux logements côté Nord-Ouest sont en dolomie avec drain d'infiltration. Ce qui donne pour une parcelle totale de 2674 m², 1075 m² de toiture imperméable et 1358 m² de surface perméables et 244 m² de surface de dolomie, soit plus de 50% de surface perméable (Cf. article 13 RRU)

Eaux pluviales :

Le projet prévoit 2 citernes de d'eau pluviale de 20.000 l chacune et un bassin de rétention et d'infiltration de 60m³.

Performances énergétiques :

En matière de performances énergétiques et d'isolation, le projet respecte entièrement la réglementation PEB en vigueur en Région Bruxelloise.

Dérogations :

Le projet déroge au Règlement Régional d'Urbanisme en différents points, à savoir :

1/Article 4 du RRU : profondeur de bâtisse

L'immeuble dépasse les ¾ de la profondeur du terrain mesurée hors zone de recul dans l'axe' médian du terrain.

Dans ce projet la profondeur est moins grande que dans le permis accorde de 2011. De même que l'emprise au sol de l'ensemble des constructions a fortement diminué par rapport au permis accordé de 2011. L'immeuble à appartements est moins large et moins profond.



2/ Article 6 du RRU : hauteur de bâtisse.

Ne pas dépasser de plus de 3 m le profil mitoyen le plus bas.

3/ Article 11 du RRU aménagement des zones de recul

Les zones de recul doivent être aménagées en jardinet et ne peuvent être transformée en espace de stationnement...

Pour respecter le nombre de places de parking réglementaires et ne pouvant pas creuser en dessous des bâtiments existants, nous avons aménagé la zone de recul en espace de stationnement et de circulation. Pour ce faire nous avons repris la disposition et l'aménagement prévu dans le permis accordé de 2011.

Similitudes et différences par rapport au permis Vizzion de 2011

- 1/ L'immeuble en intérieur d'ilot est moins large sur toute la hauteur que le permis Vizzion. En profondeur de bâtisse il est aussi moins profond au deuxième étage. Ce qui donne une moins grande emprise au sol que le permis Vizzion ;
- 2/ Etant donné la suppression de l'accès véhicule sous l'immeuble arrière, la suppression de l'aire de manœuvre en bout de parcelle, la création de jardin tout autour de l'immeuble arrière, il y a une plus grande verdurisation de l'intérieur de l'ilot que dans le permis Vizzion ;
- 3/ Tous les espaces de vie sont orientés au SE ce qui, vue la configuration du terrain, évite l'effet belvédère sur le Carré Peeters et assure un meilleur ensoleillement pour les espaces de vie ;
- 4/ Le volume au 3^{ième} étage dans le bâtiment arrière est identique à celui développé dans le permis Vizzion ;
- 5/ L'aménagement de la zone de recul en espace de circulation et de stationnement est identique au permis accordé de Vizzion ;
- 6/ L'aménagement de la voirie piétonne dans le prolongement de la rue des Trois Arbres est identique à celui du permis Vizzion.

Volumétries des projets Vizzion et DVV
Côté Nord-Ouest

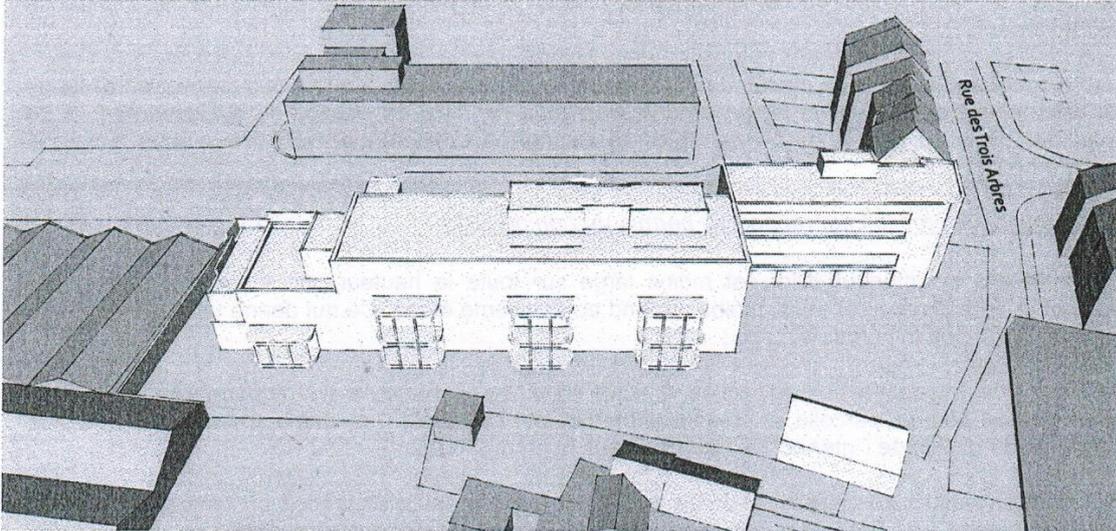


Figure 10 - Projet Vizzion

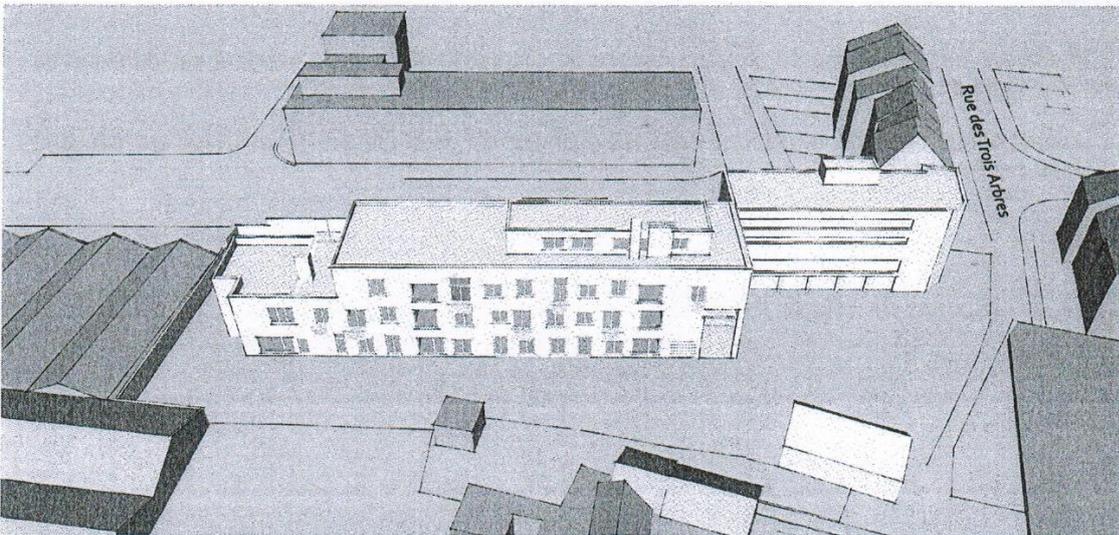


Figure 11 - Projet DVV



Volumétries des projets Vizzion et DVV
Côté Sud - Est

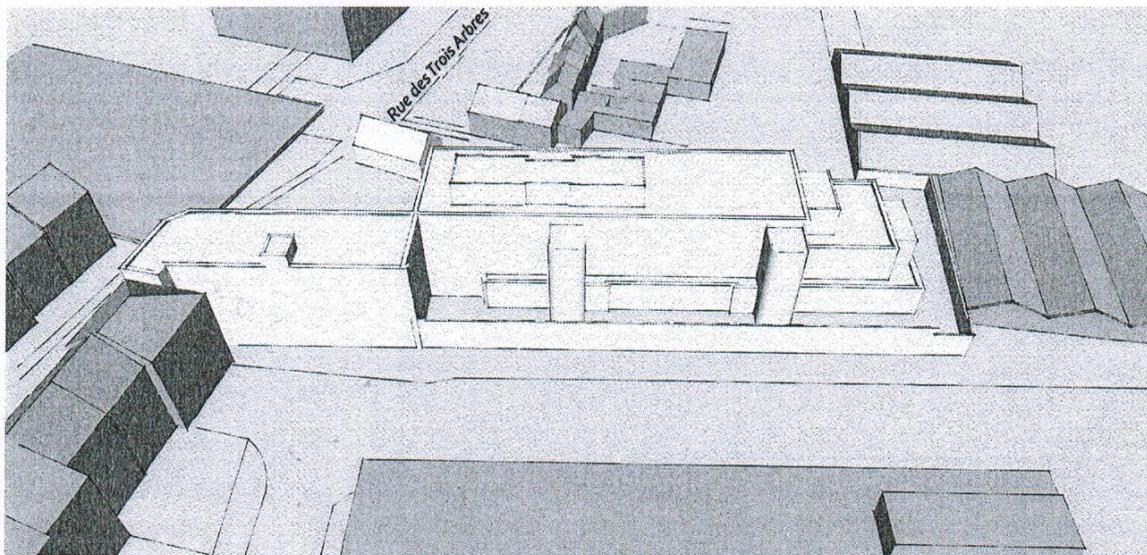


Figure 8 - Projet Vizzion

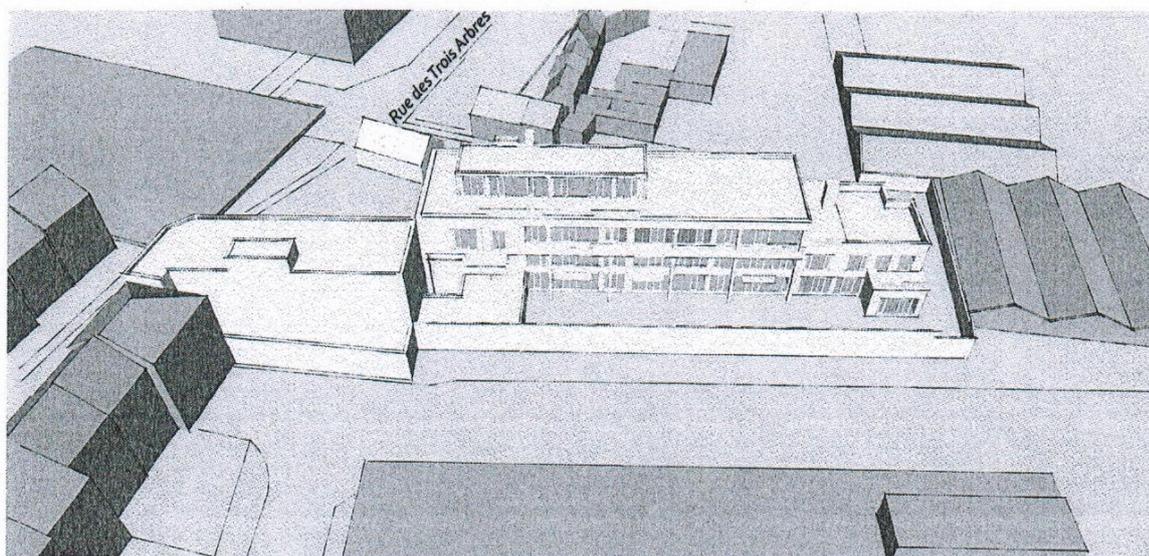


Figure 9 - Projet DVV