

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme  
Commission de Concertation  
séance du 2 mars 2011  
objet n°01

Dossier 16-39.718-2010

Demandeur : Trees Development SA c/o M. Birkiye Sefik

Situation : Rue des Trois Arbres, 010-012

Objet : la modification de la partie piétonne de la rue et le réaménagement des accès carrossable du site des "3 arbres" à hauteur des n°s 10-12-14

AVIS

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°39718 introduite le 29/11/2010, par la sa Trees Development c/o M. Birkiye Sefik , visant la modification de la partie piétonne de la rue et le réaménagement des accès carrossable du site des "3 arbres" à hauteur des n°s 10-12-14 sur le bien sis Rue des Trois Arbres 010-012 ;

**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 application de la prescription particulière 4.5.1 du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques de la zone de forte mixité ;
- o application de la prescription particulière 25.1 du PRAS : modification de voirie ;

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 :

- Le cercle d'histoire, d'archéologie et de folklore d'Uccle et environs mentionne le fait que le trajet intéressé est une partie du chemin vicinal 71 et veut avoir l'assurance que le chemin restera accessible aux piétons et aux vélos ;
- Les propriétaires de l'immeuble en face du site du « Four industriel » précisent qu'en ce qui concerne la rue des Trois Arbres, le jardin mitoyen avec la maison n° 10 de la rue de Stalle leur appartient et que l'accès au garage d'ambulance jouit d'une servitude sur la rue des Trois Arbres. Il leur semble évident qu'aucune enquête publique ne peut modifier cet état de droit. Au niveau technique, l'écoulement des eaux se fera à l'entrée arrière du bâtiment de la Croix-Rouge, cela conduirait à l'inondation du niveau où est stocké le matériel de premier secours. Que la demande est justifiée pour une raison commerciale et non pour autre chose.

**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 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, séparées par une zone piétonne accessible également aux vélos, 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 ;
  - o En pente ascendante depuis la rue de Stalle, la rue des Trois Arbres relie pour les piétons et vélos celle-ci à la chaussée d'Alseberg ;
  - o La demande s'inscrit en parallèle de la reconversion du site contigu du « Four industriel », objet du permis n°39864 également en cours de procédure ;

#### **5 : description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Prévoit :
  - o Le maintien de deux parties carrossables distinctes de la rue des Trois Arbres, séparée par une zone piétonne et vélos;
  - o La cession et/ou échange de très petits bouts de parcelle appartenant au site du « Four industriel », et à la voirie communale, afin d'élargir l'espace de voirie existant et d'y assurer le passage carrossable jusqu'à leur propriété ;
  - o D'assurer ainsi la création d'un accès direct depuis la rue de Stalle pour l'activité mixte du site (voir dossier n°39684 également en cours de procédure) ;
  - o La suppression d'un mur courbe en espace de voirie, sans supprimer la zone d'accès existante prévue vers un garage occupé par la Croix Rouge ;
  - o L'aménagement paysager de ce tronçon de la rue ;

#### **6 : motivation sur la demande :**

Vu la recherche du Service de la Voirie concernant les limites de propriétés et le fait établi que la demande se situe bien en espace public et sur des petites parties de parcelle privée appartenant au demandeur ;

Considérant que le maintien d'une activité économique sur le site de l'ancien « Four industriel » garantit un meilleur équilibre pour 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, ce qui répond également au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la proposition d'aménagement participe à la verdurisation de ce tronçon de voirie publique ;

Considérant cependant que le projet ne comprend pas de coupe longitudinale et transversale au droit de l'accès du garage de la Croix Rouge, ce qu'il y a lieu de compléter ;

Considérant également que la récolte des eaux doit être assurée, via des grilles ou tout autre système qui permettent le passage des 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 d'urbanisme s'inscrit dans l'évolution du tissu bâti urbain et de la reconversion de ses anciens sites industriels ;
- o Le projet tel qu'introduit propose un aménagement paysager du site qui assure les liaisons existantes et un caractère plus verdurisé de l'ensemble du site, au profit de chacun de ses riverains et utilisateurs ;
- o la demande de permis n°38623 de la Croix Rouge, pour régulariser la situation in fractionnelle en ce qui concerne les abords de la voirie publique, reste toujours à ce jour non complétée ;
- o La modification des caractéristiques urbanistiques de la zone de forte mixité porte sur de toutes petites parties de cette zone et que le projet participe de plus à la verdurisation du site, ce qui répond au bon aménagement des lieux (article 4.5.1 du PRAS) ;
- o La modification de voirie maintient les accès existants, assure une meilleure répartition du trafic et participe à son caractère paysager, ce qui est au profit des espaces public, de leurs usagers et des vues vers et depuis tous les immeubles riverains (article 25.1 du PRAS) ;

#### **7 : conditions de modification de la demande :**

Considérant que la demande telle qu'introduite, pour répondre au bon aménagement des lieux, doit se conformer à la condition suivante :

- o Répondre à l'avis de la voirie et notamment le fait de l'existence d'un alignement décrété par arrêté Royal du 28/04/1955 ;
- o Présenter une coupe longitudinale et transversale du projet de voirie au droit de l'entrée du garage de la Croix Rouge, avec les niveaux de celle-ci ;
- o Assurer la récolte des eaux du projet par des grilles ou tout autre système qui permettent le passage des vélos ;
- o Harmoniser les plantations du projet en fonction de l'aménagement paysager du site de l'ancien « Four industriel »

Considérant qu'il s'indiquera en conséquence de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande en application de l'article 191 du CoBAT sur les aspects décrits ci-dessus après demande expresse du Collège des Bourgmestre et Echevins par courrier recommandé.

**Avis FAVORABLE** à condition de répondre à la condition émise ci-dessus.