

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 09/01/2013
objet n° 6

Demande mixte de permis d'urbanisme dossier 16-40546-2012 et de permis d'environnement classe 1B dossier 9052 - Enquête n° 217/12

Demandeur : De heer MESURE Koen - L'Immobilière Nouvelle N.V.
Situation : Waterlooesteenweg van 1163 tot b

Objet : la démolition des boxes de garages et remises ainsi que celle d'une maison mitoyenne Chaussée de Waterloo, en vue de la construction d'une maison bi-familiale à front de chaussée, ainsi que celle en intérieur d'îlot d'un nouvel immeuble à 18 appartements avec parking 28 emplacements en sous-sol et jardins, sur le bien sis chaussée de Waterloo n° 1163 et 1163b

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande mixte de permis d'urbanisme n°16-40546-2012 et d'environnement classe 1B n°9052, introduite le 09/05/2012 par la S.A. Immobilière Nouvelle, c/o Monsieur Koen Mesure et visant la démolition des boxes de garages et remises ainsi que celle d'une maison mitoyenne Chaussée de Waterloo, en vue de la construction d'une maison bi-familiale à front de chaussée, ainsi que celle en intérieur d'îlot d'un nouvel immeuble à 18 appartements avec parking 28 emplacements en sous-sol et jardins, sur le bien sis chaussée de Waterloo n° 1163 et 1163b; Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation avec liseré commercial et le long d'un espace structurant;

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

Considérant que les mesures particulières de publicité et l'avis de la Commission de concertation sont requis pour les motifs suivants :

- Les travaux en intérieur d'îlot : prescription générale 0.6 du PRAS
- Les caractéristiques de la zone d'habitation : prescription particulière 2.5.2 du PRAS ;
- Le rapport d'incidences en raison des 28 emplacements de parkings souterrains : article 147 du Cobat, générant un dossier mixte urbanisme et environnement

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/12/2012 au 24/12/2012 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ; ainsi que la présence d'une pétition s'opposant au projet, pétition donnée sans argumentaire ;

Considérant que les réclamations portent essentiellement sur l'aspect suivant :

- Le projet entraînera la suppression d'une cinquantaine de boxes de parking, avec pour conséquence de gros problèmes de manque de places de stationnement dans le quartier pour les riverains, les visiteurs et clients, ce qui risque de nuire autant aux riverains qu'aux commerces et restaurants ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

09/05/2012: dépôt de la demande

30/07/2012 : accusé de réception d'un dossier complet

07/11/2012 : demande de mise à l'enquête du dossier par la cellule « incidence » de la région, reçue à l'urbanisme en date du 12/11/2012

Vu les avis rendus par les services techniques communaux, et notamment :

- Service Vert le 04/10/2012
- Service Technique de la Voirie le 14/09/2012

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, et notamment :

- Vivaqua le 23/07/2012

4 : Description Sitex

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

- La parcelle, très étroite à rue, s'élargit sous forme d'un grand triangle en intérieur d'îlot ;
- Orienté est à rue et ouest en fond de terrain, la parcelle comprend un relief légèrement en pente dans sa partie à rue et au sud du terrain, tandis que son côté nord présente un très important talus variable en hauteur entre un et presque trois niveau ;
- Ce talus est couvert d'arbres à moyennes et hautes tiges ;
- Une maison est implantée au front de bâtisse, avec un passage carrossable vers l'intérieur de l'îlot, où sont installés 56 boxes de garage dans la partie sud du terrain ;
- Ces box sont occupés par les riverains et les commerces de ce pôle commercial de quartier, en plein développement ;
- Le terrain est bordé :
 - à l'est par des immeubles mixtes de commerces-logements, avec petits jardinets;
 - au sud par les fonds de jardins et entrepôts des immeubles mixtes implantés avenue Latérale ;
 - à l'ouest par le fond de jardin d'un immeuble de logements dont le permis est actuellement en cours de procédure ;
 - au nord par les fonds de jardin des immeubles et villas de l'avenue Hamoir, implantés plus haut que le dessus du talus du terrain de la demande ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- démolit l'ensemble du bâti de la parcelle, maison à front de chaussée et boxes de garage en intérieur d'îlot ;
- construit à front de voirie un immeuble de deux logements avec entrée cochère vers l'intérieur de l'îlot, à l'instar de la situation existante ;
- construit en intérieur d'îlot un imposant ensemble de 18 appartements, répartis en deux immeubles de gabarit de 2 étages et étage en recul, sur un socle commun comprenant le rez-de-chaussée et le sous-sol prévu pour accueillir 28 places de parking ;

- implante l'ouvrage :
 - au bas du talus et sans toucher à celui-ci, de sorte à conserver l'aspect verdurisé de cet endroit, tant pour la parcelle du demandeur, que pour celle environnante ;
 - en réservant une zone de recul non aedificandi de 6 mètres par rapport au fond de jardin des immeubles implantés avenue Latérale et comprenant la plantation d'une rangée d'arbres à hautes tiges ;
- opte pour un parti architectural contemporain :
 - aux grandes baies ouvertes vers le jardin ;
 - aux jeux de volumes et aux toitures plates traitées en toitures vertes extensives ;
 - aux nombreux reculs successifs par niveau au bénéfice de grandes terrasses pour les logements ;
- crée un jardin sur les espaces de garage en sous-sol et maintient le talus et son aspect boisé ;

6 : Motivation sur la demande

Vu la note explicative et le rapport d'incidences ;

Considérant que celui-ci a été agréé par la Cellule Incidences de la Région de Bruxelles Capitale;

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :

- La suppression des boxes de garage existants, peu esthétiques, est au profit des vues vers et depuis la parcelle et améliore la qualité de l'intérieur de l'îlot;
- L'arrivée de nouveaux habitants sera bénéfique pour les commerces et restaurants présents dans le quartier ;
- Le nouvel immeuble à front de rue est plus imposant que le bâtiment existant, qui en profondeur dépassait déjà la profondeur des deux constructions voisines. Il en résulte des dérogations au RRU en matière de profondeur et de hauteurs relativement néfastes pour l'ensoleillement du voisin de droite (1163a);
- La construction de l'ensemble à appartements en intérieur d'îlot s'inscrit dans un programme de logements à proximité d'une gare et d'un pôle intermodal important, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;
- Le parti architectural :
 - préserve 50% de la parcelle non bâtie et notamment son talus;
 - présente un grand socle d'un niveau surmonté de deux immeubles espacés l'un de l'autre et une volumétrie excessive ;
 - prévoit un chemin d'accès pour les pompiers en dalle engazonnée et une emprise du sous-sol trop importante et conduit dès lors à une absence de réels espaces de plantations et à une absence de jardins privés ;
 - le projet prévoit la plantation d'un écran d'arbres à haute tige afin de préserver l'intimité entre voisin, à 1m de l'axe mitoyen, ce qui est interdit d'après le code forestier. Placés à une distance de 2m, l'accès carrossable des pompiers sera réduit ce qui peut avoir des conséquences sur le projet ;

Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité et de l'avis

de la Commission de concertation, le projet a suscité les observations suivantes :

- En ce qui concerne les caractéristiques urbanistiques (prescription particulière 2.5 du Pras), le gabarit du projet est trop important et entraîne des vis-à-vis trop proche des limites des propriétés des bâtiments à front de voirie;
- En ce qui concerne le rapport d'incidences, celui-ci aborde toutes les matières, mais il s'indique de renforcer le système de retenue des eaux en cas d'orage, tel que décrit dans l'avis du Service de la Voirie.

Avis DEFAVORABLE