

CHAUSÉE DE WATERLOO 1421

Enquête publique du 29/08/2011 au 12/09/2011 inclus

Commission de concertation : le 28 septembre 2011.

Travaux envisagés :

DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME POUR LA DÉMOLITION D'UNE VILLA, LA CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE DE 5 APPARTEMENTS ET COMMERCE

Motifs de l'enquête :

Application de la prescription générale 0.12 du PRAS (Plan Régional d'Affectation du Sol) :
Modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition
d'un logement.

Demande de dérogation à l'art.11 du titre 1 du RRU (Règlement Régional d'Urbanisme) en matière
d'aménagement de la zone de recul ;

Demande de dérogation à l'art.12 du titre 1 du RRU en matière de maintien d'une surface
perméable .

Motifs de l'avis de la Commission :

Application de l'art 207 §1 al.4 du COBAT (code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire) : Bien à
l'inventaire.

Demande de permis d'urbanisme n° :

16- 39947-2011

Enquête publique n° :

0172/11

Situation :

Chaussée de Waterloo 1421

Demandeur :

Monsieur Waucquez Loïc / Les Foyers Réunis repr. S.A. Waukint S.A.

Caractéristiques chiffrées du projet :

	<u>Existant</u>	<u>Projeté</u>
<u>Terrain.</u> Superficie (en m ²) du terrain	672m ²	
<u>Construction.</u> Superficie de planchers (en m ²) de tous les niveaux hors sol (totalement ou partiellement)	383,26m ²	821,30m ²
<u>Rapport plancher/sol</u>	0,57	1,22
<u>Emprise au sol</u> (en m ²) (superficie de la projection au sol (des) construction(s) hors sol)	171,90m ²	289,5m ²
<u>Taux d'emprise</u>	0,25	0,43
<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, ...)	367m ²	410,2m ²
<u>Taux d'imperméabilisation</u>	0,54	0,61
<u>Logements</u>	1 maison unifamiliale	2 app. 1 chambre 2 app. 2 chambres 1 app. 3 cahmbres
<u>Nombre total de logements</u>	1	5
<u>Densité de logements</u> (logement à l'hectare)	14,88	74,4
<u>Superficie de terrain par logements</u> (en m ²)	672	134,4
<u>Parking.</u> Nombre total d'emplacements couverts ou non couverts (sur la parcelle)	5	7

Tableau des superficies de planchers (en m²) et des parkings.

		Sous-sol			Hors sol						Totaux
		-3	-2	-1	0	+1	+2	+3	+4	+5 >	
Logement	existant			105,45	171,90	134,33					488,71
	projeté			263,21	178,90	229					985,31
Bureau	existant										
	projeté										
Equipement	existant										
	projeté										
Commerce	existant			0	0						0
	projeté			37,70	99,20						136,90
Commerce de Gros	existant										
	projeté										
Grand commerce spécialisé	existant										
	projeté										
Etablissement hôtelier	existant										
	projeté										
Activités productives	Artisanales	existant									
		projeté									
	De haute technologie	existant									
		projeté									
	industrielles	existant									
		projeté									
Prod. de services matériels	existant										
	projeté										
Prod. de biens immatériels	existant										
	projeté										
Activités logistiques	existant										
	projeté										
Dépôt/entreposage	existant										
	projeté										
Autre (préciser) : Caves - garages	existant										
	projeté										
Superficie totale par niveau	existant			105,45	171,90	134,33					488,71
	projeté			300,51	278,10	229					1122,21

Parkings	Nbre d'emplacements couverts	Existant		0							0	
		projeté		7							7	
	Nbre d'emplacements non couverts	existant				5						5
		projeté				0						0
	Nombre total d'emplacements	existant			0	5						5
		projeté			7	0						7

Note explicative fournie par le demandeur :

L'immeuble actuel a été construit vers 1910; Il se compose d'un volume avec toiture en bâtière, implanté perpendiculairement à la chaussée de Waterloo; un volume secondaire y est accolé au Sud vers 1920. En 1938 sera construit l'immeuble voisin n°1429 par l'architecte Carron, ouvert sur un vaste jardin au Sud, tournant le dos au n°1421 et développant un long mitoyen aveugle le long de la parcelle du n°1421. Au cours des années 1940 et 1960, une suite d'immeubles mitoyens achève d'enserrer cette habitation au Nord, transformant le passage latéral vers le jardin en étroit défilé. La maison fait l'objet d'une rénovation radicale vers 1980, et perd ainsi toute authenticité : remplacement des menuiseries extérieures, ajout d'une extension avec terrasse en façade arrière, transformation du jardinet à rue en parking, suppression des décors intérieurs. Le jardin en intérieur d'îlot ne comporte pas d'arbres remarquables.

Envisagée dans un premier temps, la réaffectation de l'immeuble existant en immeuble à appartements avec augmentation de volume de part et d'autre - à la place du volume secondaire Sud et du passage Nord - s'avère difficile. Le volume de la maison existante y perdra sa lisibilité et les espaces générés par les volumes neufs seront médiocres ; de plus, la performance énergétique de l'ensemble sera très moyenne. Suite aux rencontres successives avec les fonctionnaires de l'urbanisme communal, de la Région et des Monuments et Sites, l'option de la démolition-reconstruction est envisagée.

Le programme du projet comporte un parking souterrain de 7 places accessible par une rampe extérieure, avec caves de services communs et privés. Au rez-de-chaussée, un commerce s'ouvre sur la chaussée de Waterloo et un logement profite d'un accès au jardin. Aux étages supérieurs, 4 appartements 2 ou 3 chambres, avec balcons ou terrasses. Les abords à rue seront arborés et plantés, mais comporteront une zone de dégagement pour la visibilité de la vitrine du commerce. La volumétrie se raccorde d'une part au rang de maisons et d'immeubles mitoyens situés au Nord de la parcelle, et d'autre part au volume complexe de la maison moderniste au Sud. Celle-ci est également propriété de notre maître d'ouvrage et sera entièrement rénovée (voir demande permis d'urbanisme en cours). L'héberge développée sur le mitoyen avec ce n°1429 sera traitée comme une 3^{ème} façade, venant de la sorte terminer l'alignement construit de l'ensemble des immeubles de la chaussée de Waterloo, et épauler la volumétrie moderniste de l'immeuble de l'architecte Carron. L'étage supérieur et en retrait est traité en bois, tant pour raisons structurelles que esthétiques. A l'arrière, le volume neuf se développe le long du profond mitoyen du n°1429, développant une suite de gradins destinés à maintenir l'ensoleillement dans la zone de cours et jardins tout en procurant des terrasses et coursives aux appartements tournés vers les jardins. De plus, la fermeture de cet îlot actuellement semi-ouvert assurera le silence aux riverains et viendra protéger leurs jardins des pollutions routières.

Les matériaux retenus sont le béton naturel bouchardé pour la rampe de parking et le panneau surmontant le volet roulant en aluminium naturel d'accès au parking, la brique peinte - aspect chaulé blanc - pour les façades, le bois peint en blanc pour les châssis sur cadres, le métal laqué blanc pour les ferronneries et le mélèze lazuré en noir pour le volume léger et les châssis du magasin et de l'étage en retrait. Les toitures du magasin sont en zinc à joints debouts. Les couvre-murs et seuils de fenêtres sont en pierre bleue meulée. Une fenêtre en briques de verre translucides éclaire la cage d'escalier sur la 3^{ème} façade.

Un effort particulier a été porté sur l'isolation thermique du bâtiment, et l'immeuble sera conforme à la disposition légale appliquée depuis le 01.07.2009 (voir déclaration PEB), avec pour objectif la construction d'un immeuble basse énergie. Les murs extérieurs sont composés d'une maçonnerie portante (terre cuite ou béton ép.14CM), de deux couches d'isolation rigide type laine de roche ou similaires, d'une lame d'air de 3CM et d'une brique de parement peinte. Les menuiseries extérieures sont en bois avec triple vitrage avec valeur K maximum 0.8. Les toitures sont composées de dalles de béton d'une épaisseur moyenne de 20CM avec une isolation type PU ép.16CM. Le chauffage et la production d'eau chaude sont assurés par des chaudières à condensation individuelles. Le renouvellement d'air est assuré par un système de ventilation à double flux. La récupération des eaux de pluies est envisagée.