atelier quatr'a

Avenue de Tervueren n°412 – 1150 Wolwue-Saint-Pierre

TRANSFORMATION D'UN IMMEUBLE DE BUREAUX EN UN IMMEUBLE A APPARTEMENTS

La présente demande de permis d'urbanisme concerne la transformation d'un immeuble de bureaux sis au croisement de l'**Avenue de Tervueren n°412 à 1150 Woluwe-Saint-Pierre et Avenue Aldred Madoux**, en un immeuble à appartements.

Le projet consiste à transformer un immeuble de bureaux en immeuble de logements. Les toitures en pente et les chiens-assis existants, correspondant à la situation de droit, sont remplacés par des toitures plates, rehaussées de 1,50 à 2,50 mètres par rapport aux lignes de faîte existantes. Cette intervention permet la création d'un étage supplémentaire.

Le projet prévoit la réalisation de 31 appartements, d'une superficie nette comprise entre 45 et 176 m², tous dotés d'espaces extérieurs qualitatifs (balcons, terrasses ou jardins privatifs). Il compte ainsi : 2 studios, 5 logements 1 chambre, 12 logements 2 chambres, 9 logements 3 chambres, et 3 logements 4 chambres. Chaque appartement dispose d'une cave et d'un emplacement de stationnement en sous-sol. Le projet intègre également 84 emplacements pour vélos (nombre légèrement plus important que les 70 requis) dont 7 sont dimensionnés pour accueillir des vélos cargos.

Les façades sont isolées par l'extérieur et revêtues d'un parement en plaquettes de brique, en rappel de l'aspect d'origine du bâtiment, tandis qu'un enduit est appliqué sur les parties du 4e étage en retrait. Des balcons sont ajoutés afin de garantir à chaque logement un espace extérieur privatif. Le rythme des ouvertures est modifié afin de maximiser l'apport de lumière naturelle au sein du bâtiment, tout en conservant leur positionnement.

En ce qui concerne les aménagements extérieurs, les accès au sous-sol sont maintenus. L'accès situé à l'avant du bâtiment est toutefois déplacé et réduit afin de permettre la création de jardins privatifs ainsi que de nouvelles zones plantées. Des haies et autres plantations sont également prévues afin de renforcer l'intimité des logements situés au rez-de-chaussée.

Des panneaux photovoltaïques sont installés en toiture, bénéficiant d'une exposition plein sud dégagée, et contribuent à l'alimentation énergétique de la copropriété. Au sous-sol, des bornes de recharge pour voitures électriques sont installées sur les emplacements 1 à 12, situés à proximité immédiate de l'accès extérieur.

Les modifications apportées au bâtiment, par niveau, sont les suivantes :

- Au **sous-sol**, la création d'un local vélos, de locaux techniques et de deux emplacements de stationnement PMR entraîne une réduction du nombre total de places de parking, passant de 43 à 34.
- **De l'entresol au 2e étage**, les plateaux de bureaux sont transformés en appartements, organisés en simplex ou en duplex. Ces niveaux intègrent également des espaces de circulation, des caves, des sas d'entrée ainsi qu'un local poussettes.
- **Le 3e étage** est étendu et la toiture en pente est remplacée par une toiture plate, permettant la création de 6 appartements non mansardés.

- **Un 4e étage** est ajouté, permettant la réalisation de 4 appartements. Les façades de ce niveau, orientées vers les avenues, sont implantées en retrait de 2,5 à 2,7 mètres, offrant ainsi de larges terrasses et une exposition privilégiée aux logements.

Compatibilité du projet avec le R.R.U et le R.C.U.Z Plateau de Stockel : Le projet a été conçu dans le respect des prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) du Plateau de Stockel. Une attention particulière a été portée aux objectifs poursuivis par ces règlements, tant en matière de qualité architecturale que de qualité de l'habitat et d'intégration dans le contexte urbain. Seules trois dérogations sont sollicitées. Celles-ci sont dûment motivées et justifiées au regard des qualités urbanistiques, architecturales et fonctionnelles du projet, ainsi que des bénéfices qu'elles apportent à l'ensemble du projet.

R.R.U - Titre I – Article 8 § 1 : En son point le plus haut, le bâtiment présente une hauteur de 16,24 m, mesurée à partir du niveau moyen de la rue. Cette hauteur est supérieure à la moyenne des hauteurs des bâtiments voisins, qui s'élève à environ 13,13 m (voir le détail du calcul à la figure 6).

Toutefois, par rapport au bâtiment existant, la hauteur projetée n'augmente que de 1,37 m. Cette légère surélévation permet la création d'un niveau supplémentaire, contribuant à une utilisation plus efficiente du volume bâti. Afin de limiter l'impact visuel de cette augmentation de hauteur, le dernier niveau est implanté en retrait de 2,50 à 2,70 m par rapport aux façades sur rue. Ainsi, la hauteur des façades principales avant ce retrait est limitée à 13,16 m, soit une valeur très proche de la hauteur moyenne des constructions environnantes.

Cette configuration permet de réduire la perception de la surélévation depuis l'espace public tout en offrant des avantages fonctionnels (Terrasses privatives). Le niveau supplémentaire améliore notamment les conditions d'habitabilité en permettant des surfaces vitrées plus importantes et un apport accru de lumière naturelle au sein du bâtiment.



Hauteur moyenne : (6 + 10 + 12 + 14 + 14 +19 + 15 + 15) / 8 = **13,125m**[1]

R.C.U.Z Plateau Stockel – Titre 1 – Article 5 § 1 et 2 : Cet article mentionne la cohérence typologique en matière d'implantation et de gabarit. Dans le cadre de ce projet, la demande de dérogation porte uniquement sur le gabarit, l'implantation du bâtiment restant strictement identique à celle du bâtiment existant, s'agissant d'une rénovation lourde d'une construction eixstante déjà implantée sur la parcelle.

Le remplacement des toitures en pente existantes est motivé par plusieurs objectifs principaux : l'amélioration du confort des logements, l'optimisation des vues vers l'extérieur ainsi que la création d'une toiture végétalisée permettant d'assurer une meilleure gestion des eaux pluviales et de réduire l'impact environnemental du bâtiment, notamment en matière d'adaptation climatique.

[1] Hauteur moyenne estimative des bâtiments, mesurée depuis le niveau moyen de la rue, sur la base de relevés satellites. La hauteur du bâtiment situé sur la parcelle du projet est exclue de ce calcul.

Le projet respecte le principe de retrait du dernier niveau par rapport aux façades à rue. Toutefois, il prévoit la création d'un niveau supplémentaire, correspondant à un niveau R+3+1 en retrait, venant compléter le gabarit existant de type R+2+1 en retrait. Cette augmentation de volume permet d'offrir des logements bénéficiant de surfaces plus généreuses ainsi que de meilleures relations avec l'extérieur, tout en poursuivant l'objectif d'améliorer la qualité de vie et les conditions d'habitabilité des futurs occupants.

Il nous semble également important de préciser que le bâtiment faisant l'objet du projet est actuellement repris en catégorie 4 au sein du R.C.U.Z Plateau Stockel, laquelle est définie comme suit : « Comprend soit les immeubles dont le gabarit et la volumétrie ne sont pas intégrés à ceux du quartier, soit les immeubles récents qui n'apportent pas de plus-value spécifique au paysage du quartier. Les constructions postérieures à l'adoption du règlement seront reprises dans cette catégorie. » Le projet ne modifiera donc pas la catégorie d'intégration du bâtiment au regard du RCUZ après la réalisation des travaux.

Par ailleurs, l'immeuble se situe à la limite de la zone d'application de ce règlement, quatre des neuf bâtiments voisins de la parcelle étant déjà situés en dehors de son périmètre. L'avenue de Tervueren, sur laquelle s'implante le projet, se caractérise par une grande richesse architecturale, marquée par la diversité des styles, des périodes de construction et des gabarits bâtis. Le projet s'inscrit dans cette pluralité tout en respectant les qualités urbaines et paysagères du contexte existant.

Les travaux de transformation et de surélévation de l'immeuble s'inscrivent dans la continuité esthétique des bâtiments de l'avenue de Tervuren et visent à améliorer les performances thermiques et énergétiques de l'édifice. L'ajout de balcons, de terrasses et de jardins privatifs permet d'offrir un cadre de vie privilégié aux futurs occupants. Les surfaces habitables des logements, la répartition des typologies ainsi que les équipements de l'immeuble sont conçus avec une attention particulière portée au bien-être des futurs habitants.

Fait à Bruxelles, le 07/08/2026

Le demandeur L'architecte