

Transformation partielle de la librairie UOPC en 4 logements

Avenue Gustave Demey 10-20, 1160 Auderghem

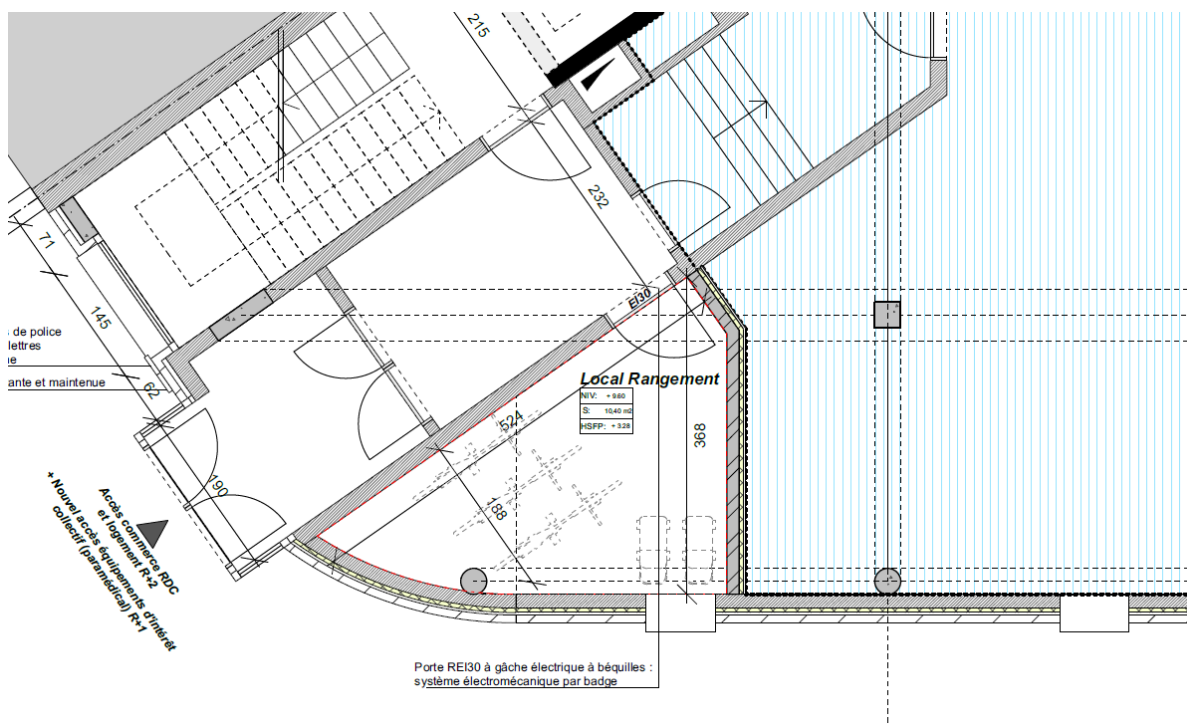


DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME Note explicative - Complément 15-01-2026



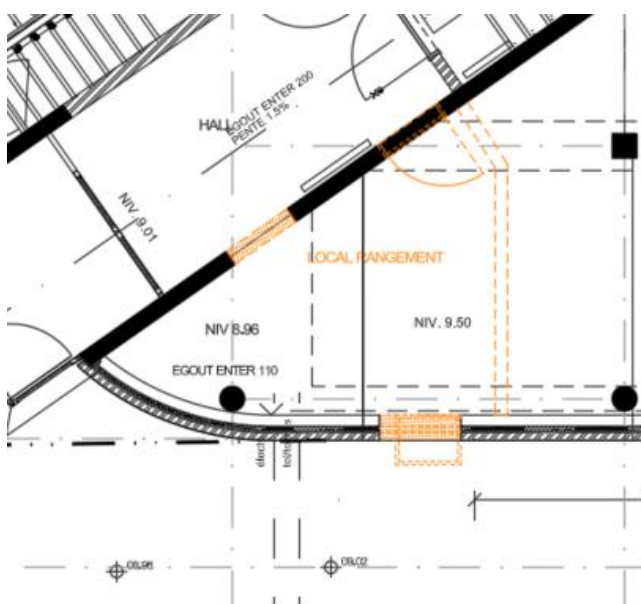
Local vélos/poussettes :

Le permis d'urbanisme précédemment octroyé (PU 02/AFD/1953791) prévoit l'aménagement d'un local de rangement destiné aux vélos et aux poussettes au rez-de-chaussée, situé à l'angle de l'Avenue Gustave Demey et du Boulevard du Souverain. À ce jour, les travaux autorisés par ce permis n'ont pas encore été mis en œuvre.

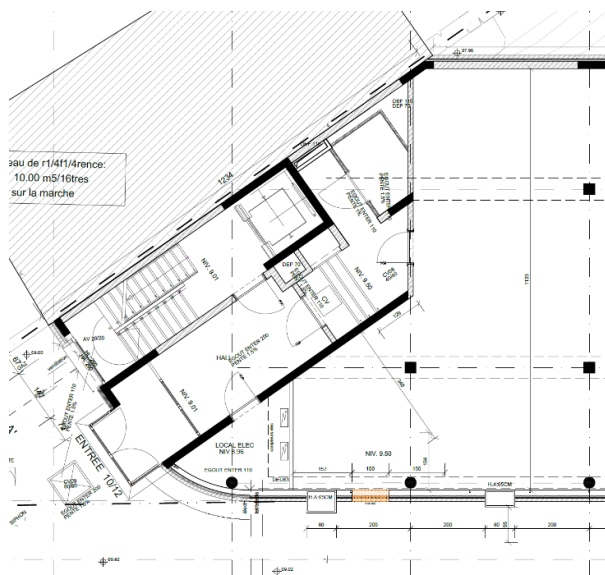


Rez-de-chaussée : situation de droit

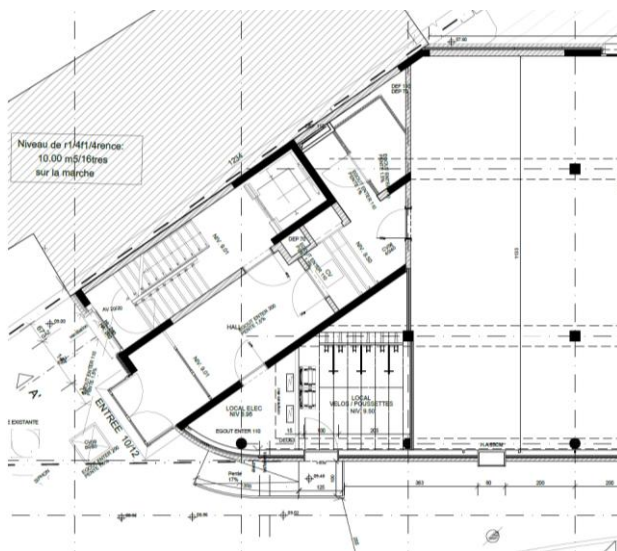
Lors de l'étude technique approfondie préalable à l'exécution, il est apparu que la réalisation de ce local, tel que prévu au permis, est **techniquement irréalisable**. En effet, le local projeté se situe à cheval sur deux niveaux distincts présentant une différence de niveau de **64 cm**, ce qui engendre d'importantes contraintes constructives, fonctionnelles et d'accessibilité incompatibles avec un usage adéquat pour le stationnement de vélos et de poussettes.



Par ailleurs, la partie triangulaire du volume concerné accueille un local électrique comprenant les tableaux et compteurs électrique de l'immeuble. Leur déplacement ou leur reconfiguration s'avérerait techniquement complexe, impliquerait des interventions lourdes sur les installations existantes et engendrerait des contraintes importantes en termes de sécurité, de conformité réglementaire et de continuité de service.



Rez-de-chaussée : situation existante à ce jour



Rez-de-chaussée : situation projetée

Dès lors, il est proposé de **revenir à la situation existante** et de regrouper l'ensemble des vélos dans un **local dédié, directement accessible depuis la rue**. Cette solution présente plusieurs avantages :

- une meilleure fonctionnalité et lisibilité du local vélos ;
- une accessibilité directe pour l'ensemble des logements, sans obligation de transiter par le hall d'entrée du bâtiment voisin ;
- une simplification technique et une meilleure conformité aux exigences de sécurité.

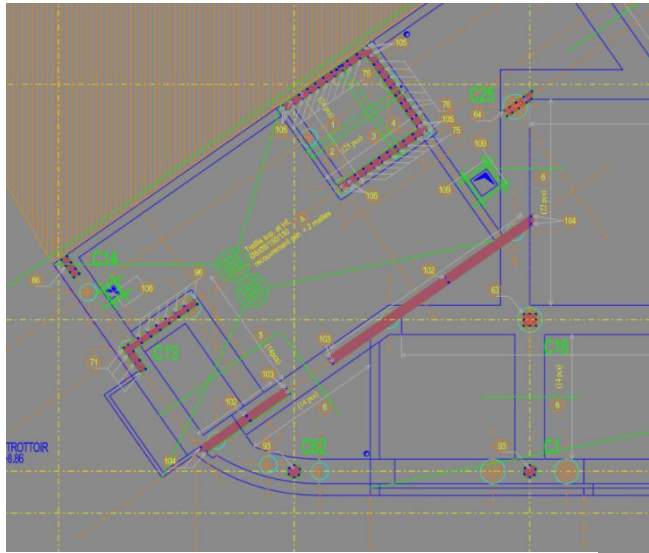
Cette adaptation vise ainsi à garantir une solution réaliste, fonctionnelle et durable, tout en respectant l'esprit du projet initial et les besoins des usagers.

Ce nouvel espace dédié aux vélos et aux poussettes est aménagé, portant la capacité totale à six vélos.

Pour mémoire : La création de ce local nécessite l'ouverture de la façade, Avenue Gustave Demey, afin de créer un nouvel accès. L'option d'un accès depuis l'intérieur du bâtiment a été étudiée mais s'est révélée techniquement infaisable : en effet, comme l'indiquent les plans structurels, le mur séparant le hall du local vélos/poussettes est un voile en béton, renforcé à son extrémité par des pieux, ce qui empêche toute ouverture sans compromettre la structure. Par ailleurs, la façade sur rue est bordée d'une poutre de sol, rendant également

impossible toute intervention dans le sol sans risque pour la stabilité du bâtiment. De plus, il existe une différence de niveau de 48 cm entre l'intérieur et le niveau de la rue.

Afin de préserver l'intégrité structurelle de l'édifice et de pallier cette différence de niveaux, la solution retenue consiste donc en l'aménagement d'une rampe sur l'espace public et la création d'une nouvelle ouverture dans la façade sur rue.



Rez-de-chaussée : situation de fait – plan structurel

Le local vélo fait parti de l'immeuble restant la propriété de la librairie, il sera par la suite repris dans les surfaces de copropriété, lors de la mise à jour de l'acte de base du bâtiment.

1er étage terrasse :

Au premier étage, au centre du bâtiment, sont implantés un nouveau logement ainsi qu'un espace de bureaux attenant à la librairie UOPC.

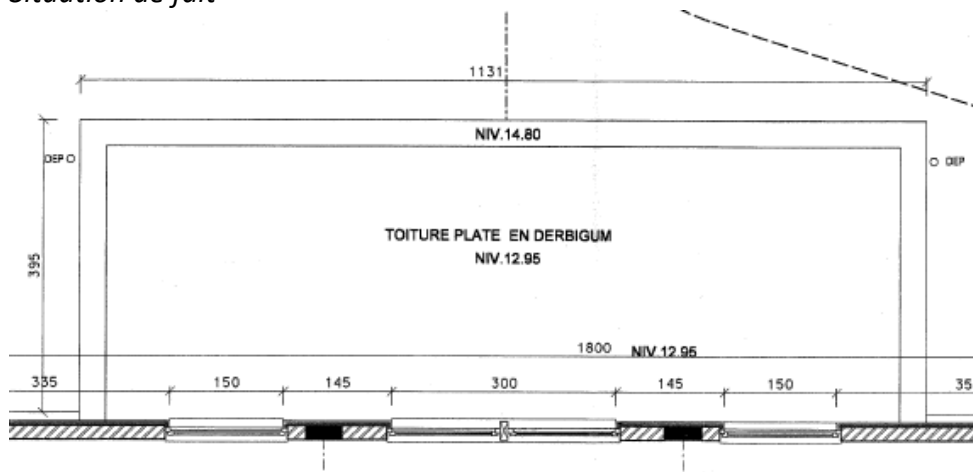
Ces deux entités se partagent la terrasse du R+1, soit deux terrasses d'environ 20 m² chacune.

Dans la situation de fait cette terrasse est devenu une toiture plate non accessible.

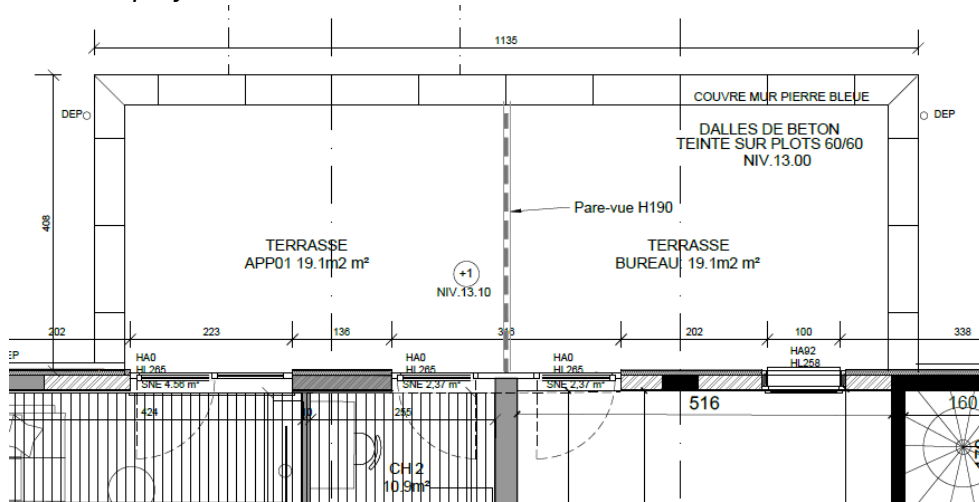
Or, en réalité, il s'agit d'une terrasse accessible depuis la construction du bâtiment en 2006. L'erreur résulte de la dernière demande de permis introduite en 2024.

Nous souhaitons dès lors régulariser cette demande et réaffecter cette « toiture plate » en terrasse accessible au bénéfice des locaux attenants.

Situation de fait



Situation projetée



Technique en toiture :

Concernant le chauffage, celui-ci sera assuré par un système de pompes à chaleur air/eau de type monobloc, d'une hauteur de **80 cm**.

Les unités seront implantées au centre du bâtiment, du côté intérieur d'îlot, afin de limiter toute nuisance visuelle. De par leur localisation, elles ne seront pas visibles depuis l'espace public et n'auront aucun impact sur la perception du bâtiment depuis la voirie.

Cette implantation garantit à la fois une intégration discrète des équipements techniques, le respect du cadre urbain et une efficacité optimale du système de chauffage.

Pour mémoire : Il y aura une pompe à chaleur par appartement et le système d'émissions seront des radiateurs pour toutes les pièces exceptées pour les SDB et SDD où ça sera des sèche-serviettes seront placés.

L'installation de ces équipements techniques en toiture est soumise à une dérogation au RRU, Titre II, Article 6 « La toiture », dans la mesure où elle dépasse de 80 cm la toiture la plus haute, correspondant à notre toiture et celle des bâtiments voisins.

Discordance entre la situation de fait et réelle

Nous profitons de la présente demande afin de régulariser les plans tels que présentés dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme PU 02/AFD/1953791.

En effet, plusieurs erreurs se sont glissées dans la précédente demande de permis. De manière générale, la partie B du bâtiment y est incorrectement représentée.

À titre non exhaustif :

- l'ascenseur de la partie B est mal implanté et se situe en réalité en façade arrière ;
- la terrasse du R+1 y est représentée comme une toiture non accessible ;

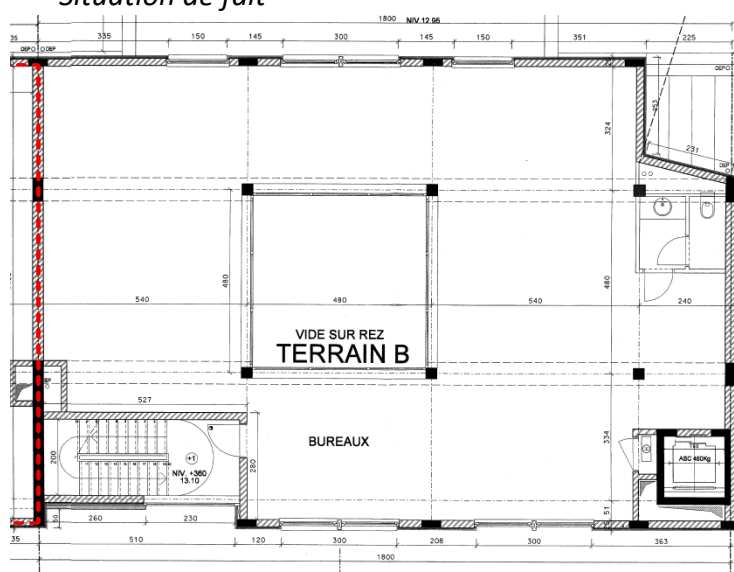
- les locaux techniques au R+2 ne sont pas correctement dessinés ;
- le vide au rez-de-chaussée au niveau de la librairie n'est pas conforme aux dimensions réelles ;
- la structure type colonnes/poutres n'est pas conforme

Sur le reste du bâtiment il a été relevé les erreurs suivantes :

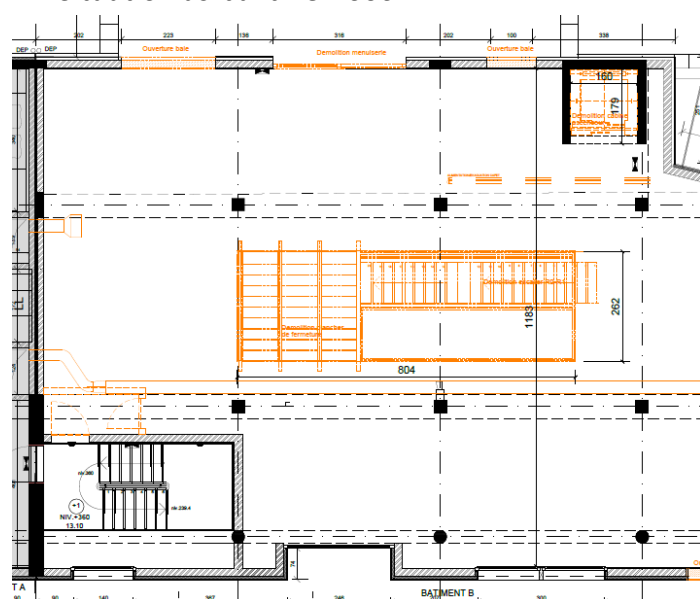
- le local vélos est représenté à cheval sur deux niveaux du bâtiment, configuration qui n'est pas réalisable ;
- les croisillons de division des fenêtres sont manquants.

La présente demande se base sur les plans du dossier as-built du permis de construction et vise à assainir les informations relatives au bâtiment.

Situation de fait



Situation as-built PU 2006



Proposition PEB :

De notre point de vue, notre dossier est distinct du PU 18937, il ne s'agit pas du même objet. Le demandeur a signé un compromis d'achat et il ne sera effectivement propriétaires qu'à l'octroi de l'actuelle demande de permis. Il s'agit bien de deux propriétaires distincts pour deux zones distinctes du bâtiment.

Nous placerons le fichier et la note de calcul dans la complétude.