

Transformation partielle de la librairie UOPC en 4 logements

Avenue Gustave Demey 10-20, 1160 Auderghem

DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME

Note explicative

07/11/2025



1. OBJET DE LA DEMANDE

Le projet a pour objet la conversion partielle de l'actuelle librairie UOPC, consistant à réaménager les parties commerciales et de bureau respectivement aux premier et deuxième étage de la librairie afin d'y créer quatre logements.

2. DESCRIPTION ET SITUATION URBANISTIQUE DU BIEN

2.1. Le site

Le site est localisé au n°14/16 Avenue Gustave Demey à 1160 Auderghem. L'immeuble se situe à l'angle de l'avenue Gustave Demey et du Boulevard du Souverain, et sa façade avant, fait face au viaduc de l'E411. Le dernier permis en date nous indique que le rez-de-chaussée et une partie du 1^{er} étage ont une fonction commerciale, au premier étage on retrouve également une fonction paramédicale et commerciale. Au deuxième étage, la surface se partage entre une fonction de bureau, accessoire au commerce, et de logement.

Aujourd'hui l'immeuble abrite au rez-de-chaussée la Librairie « UOPC » depuis 2007. Celle-ci se développe sur les deux niveaux : La librairie ainsi que des espaces de stockages et techniques au rez-de-chaussée, une autre partie librairie au premier étage, accessible via un escalier central, ainsi que d'une partie bureaux au deuxième étage. Le reste de l'immeuble est occupé par des logements ainsi qu'un cabinet paramédical.

La volonté du propriétaire est de réduire la surface commerciale existante au profit de nouveaux logements. La structure à poteaux-poutres ainsi que les hauteurs sous dalle se prêtent facilement à une reconversion.

Un permis a d'ailleurs été obtenu par le propriétaire de la librairie en décembre 2024 pour reconvertir la salle de conférence et d'autres parties du bâtiment en un logement et une zone d'intérêt collectif (cabinet paramédical). La référence du dossier est la suivante : 02/AFD/1953791.

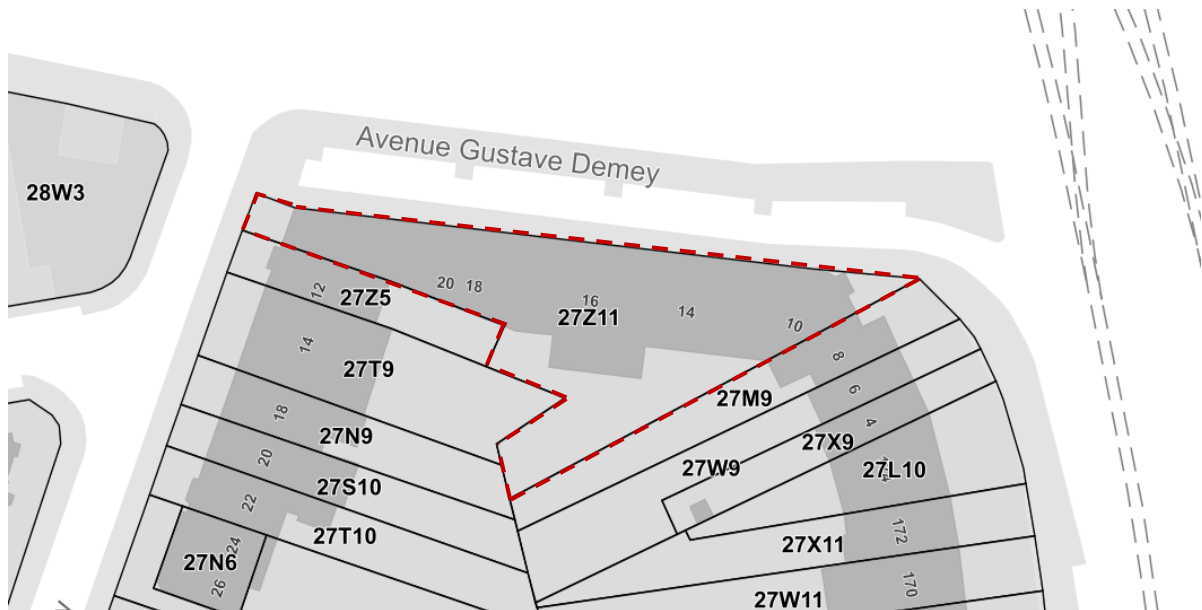
La présente demande concerne la zone située au centre de l'immeuble, au premier étage, où les espaces commerciaux sont transformés en deux logements et en un grand bureau destiné à la librairie.

Au deuxième étage, les bureaux existants de la librairie sont également réaménagés en deux logements.

Au total, quatre logements sont créés, accompagnés d'un bureau dédié à l'activité commerciale.

2.2. Situation et contexte urbanistique

a. Cadastre



L'immeuble existant a été construit en 1990 2007 à usage de commerce et de bureaux dans un îlot exclusivement résidentiel. Il est cadastré à Auderghem selon le numéro : 21332D0027/00Z011

b. Accessibilité

Le bâtiment, idéalement situé, est facilement accessible en voiture ainsi que par les transports publics. Il se trouve en zone d'accessibilité B, à proximité de la station de métro, du tram et des arrêts de bus Herman Debroux.



Le quartier, dans ce secteur, présente une grande variété de gabarits et de styles architecturaux. La parcelle, beaucoup plus grande que les parcelles voisines est essentiellement affectée aux logements et aux commerces alors que les autres parcelles de l'îlot sont destinées au logement. Le bâtiment faisant l'objet du projet a un gabarit actuel R+2 et s'inscrit parfaitement dans son contexte environnant.

Les photos ci-dessous mettent en évidence la situation urbanistique de l'îlot et permettent de réaliser le cadre dans lequel s'implante le bâtiment existant.

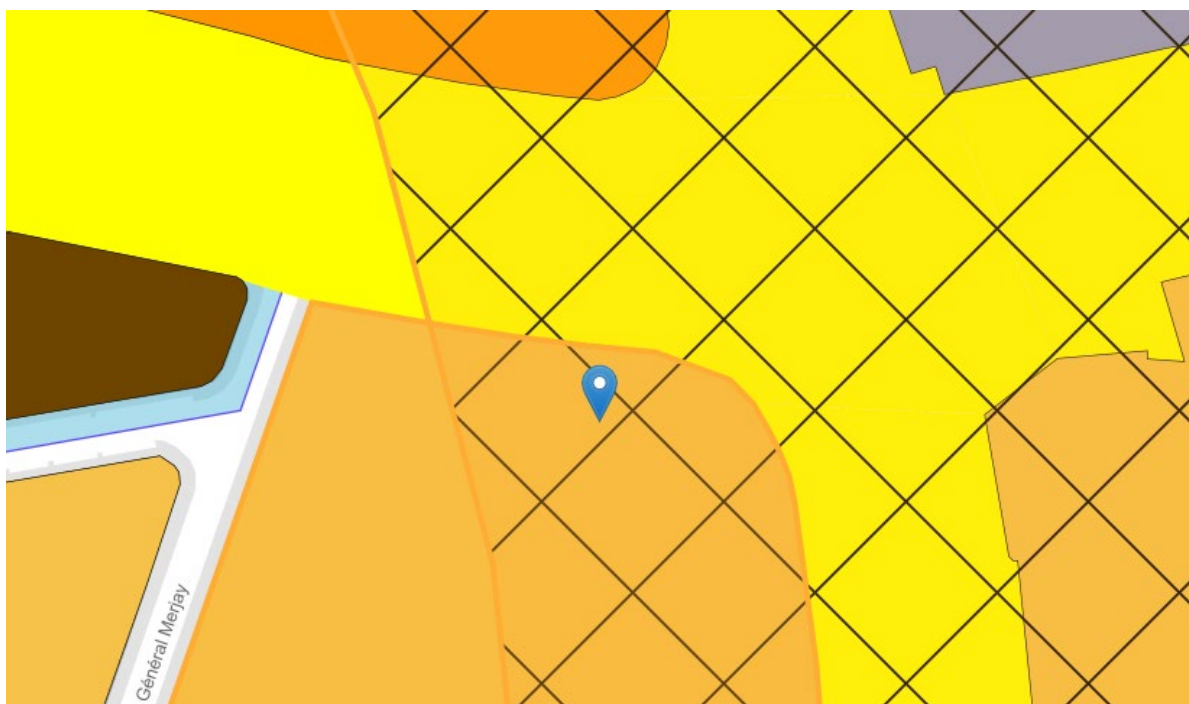


2.3. Agencement intérieur et état général du bâtiment existant

Le bâtiment, d'une hauteur de R+2, se compose de trois entrées : l'une située à l'angle de l'avenue Gustave Demey et du boulevard du Souverain, et les deux autres donnant sur l'avenue Gustave Demey. Le bâtiment comprend également trois noyaux abritant des escaliers de secours, dont seul celui de gauche est équipé d'un ascenseur. Au centre de la façade, l'entrée de la librairie se distingue par un sas vitré et des portes coulissantes. La librairie se développe sur deux étages reliés par un grand escalier central et un ascenseur.

L'état sanitaire général de l'immeuble est jugé correct.

3. SITUATION ADMINISTRATIVE



3.1. Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)

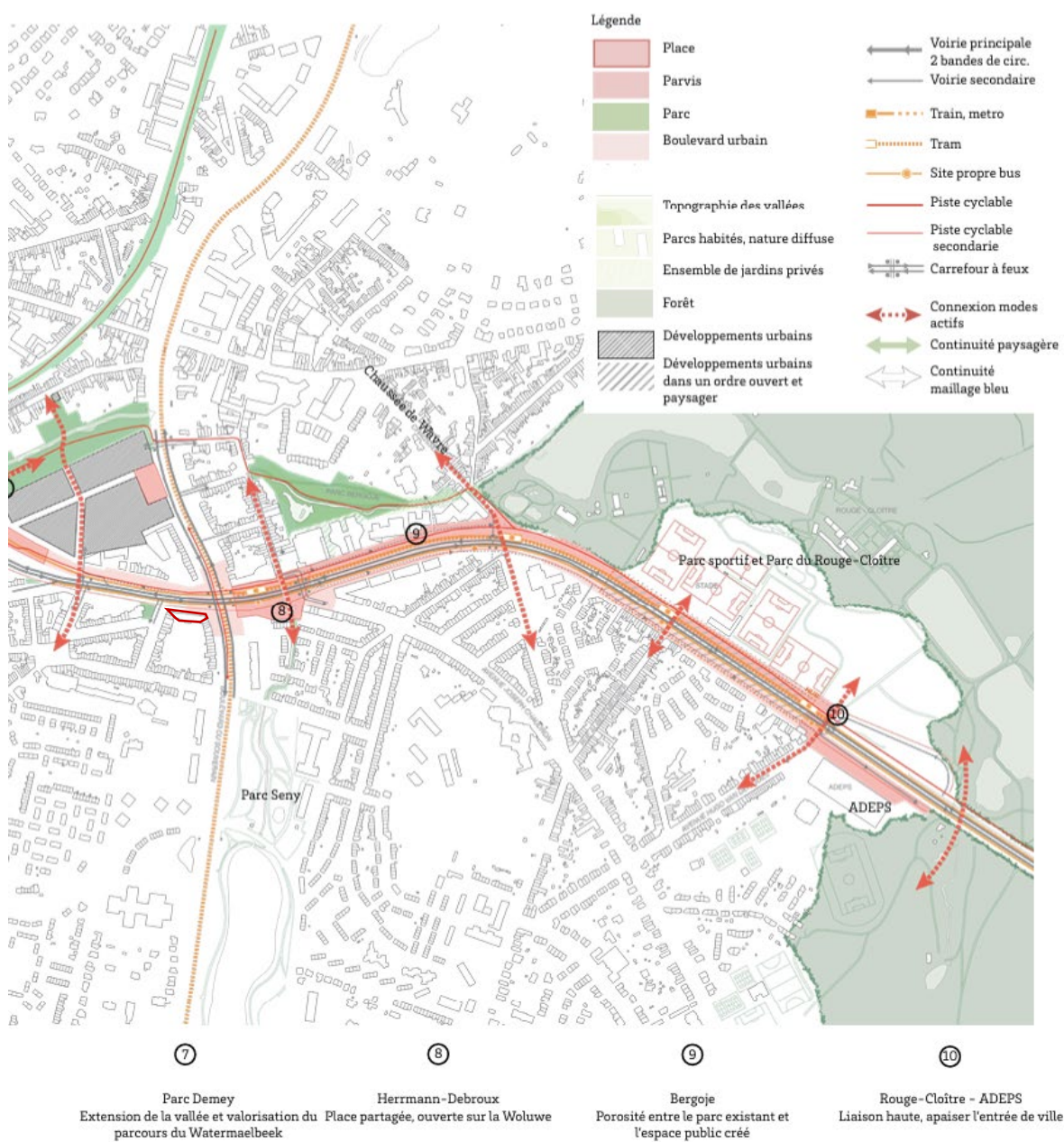
Le site est actuellement inscrit au PRAS en zone d'habitation et en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

3.2. Plan d'Aménagement Directeur (PAD)

En 2022, est entrée en vigueur un PAD concernant la Zone Hermann-Debroux et notamment le réaménagement de l'E411. Outre le réaménagement radical de l'infrastructure routière, l'ambition dans cette zone est de donner une vocation d'espace public attractif à la place Herrmann-Debroux et d'articuler, via le parvis du Parc de Bergoje, les relations entre le boulevard, le parc et les immeubles présents entre les deux. Herrmann-Debroux a comme vocation d'être un espace d'intermodalité puisqu'il est le point de convergence de la ligne de tram 8 et de la ligne de métro 5.

Le projet fait face à la future place qui prendra place dans le cadre de l'aménagement.

Carte stratégique «Transversalité»



3.3. Règlement Régional d'Urbanisme (2006)

Le projet est soumis à l'application du titre I (caractéristique des constructions et leurs abords), du titre II (normes d'habitabilité), du titre IV (accessibilité des bâtiments pour personne à mobilité réduite) et du titre VIII (normes de stationnement) du Règlement Régional d'Urbanisme.

1.1. Accessibilité

Le terrain se trouve en zone B suivant le classement du titre VIII du RRU relatif aux normes de stationnement en dehors de la voie publique. Il est desservi par les transports publics suivants :

Il est situé à proximité immédiate dans un rayon de 100m, soit 2min à pied :

- La station de métro Herrmann-Debroux
- La station de tram Herrmann-Debroux
- La gare de bus Herrmann-Debroux
- Une station « VILLO » est située à 100 mètres, soit 2min à pied.



Le site est également desservi par une bretelle d'accès/sortie à l'E411.

Situé à proximité immédiate des transports en commun et du futur boulevard urbain menant vers le centre-ville, le site de la librairie UOPC bénéficie d'un environnement particulièrement bien connecté. Il profite d'un accès aisé aux principaux axes de mobilité

ainsi qu'à de nombreux pôles d'activités culturelles et de services tels que l'ULB, le CHIREC et le Centre culturel d'Auderghem.

1.2. Patrimoine

Le site ne fait l'objet d'aucune protection patrimoniale et n'est pas situé dans la zone de protection d'un bien classé.

1.3. Inventaire de l'état du sol

Le site n'est pas repris dans l'inventaire de l'état du sol.

1.4. Autres cadres réglementaires spécifiques

Le site ne se situe pas dans le périmètre d'un permis de lotir en cours de validité, ni dans celui d'un PPAS actuellement en vigueur.

Le terrain n'est pas couvert par un Règlement Communal d'Urbanisme.

Le site n'est pas repris dans un aléa d'inondation.

2. LE PROJET

2.1. Programmation

4.1.1 Programme

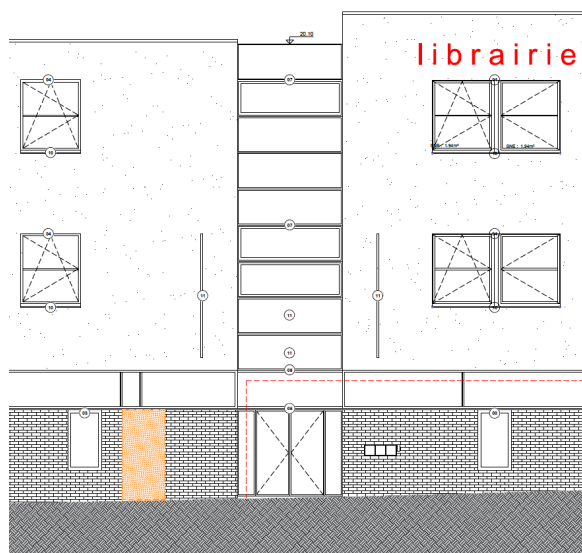
Le projet prévoit la transformation partielle de la librairie en 4 appartements. Les interventions se divisent comme suit :

- Au rez-de-chaussée : l'implantation d'un local vélo/poussettes du côté de l'entrée 10/12
- Au 1^{er} étage : l'implantation de deux nouveaux appartements, un appartement une chambre (+/- 80m²) et un appartement 2 chambres (+/- 88 m²) ainsi que d'un bureau
- Au 2^{ème} étage la transformation de la zone bureau en deux logements dont un de 2 chambres (+/-90 m²) et un de 1 chambre (+/- 70 m²)

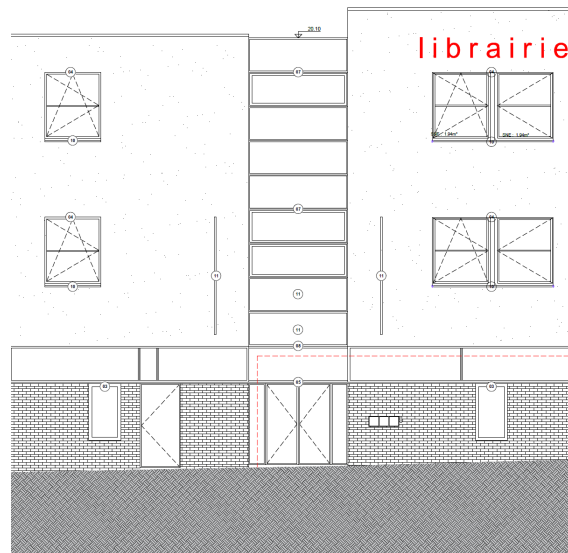
4.1.2 Création d'une entrée indépendante pour les logements

Repris sur les plans actuels du rez-de-chaussée, l'escalier est aménagé d'un nouveau accès à la rue afin offrir un accès indépendant aux logements.

La nouvelle porte, adjacente à l'entrée centrale, reprendra les mêmes caractéristiques que celles existant sur la façade, en respectant notamment la hauteur et les matériaux : aluminium gris moyen.



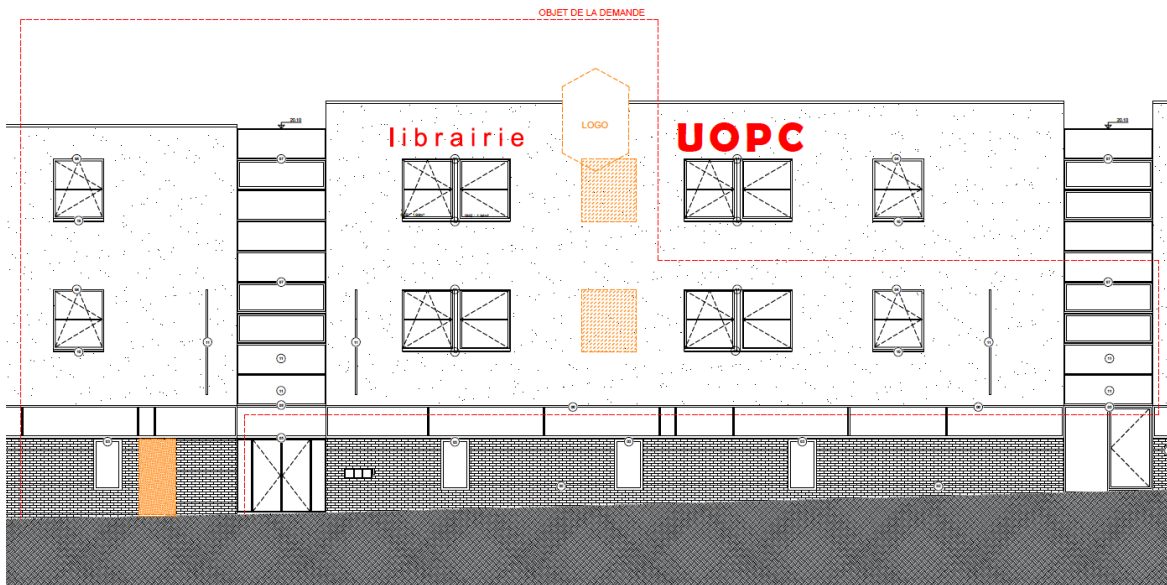
Situation existante : façade nord



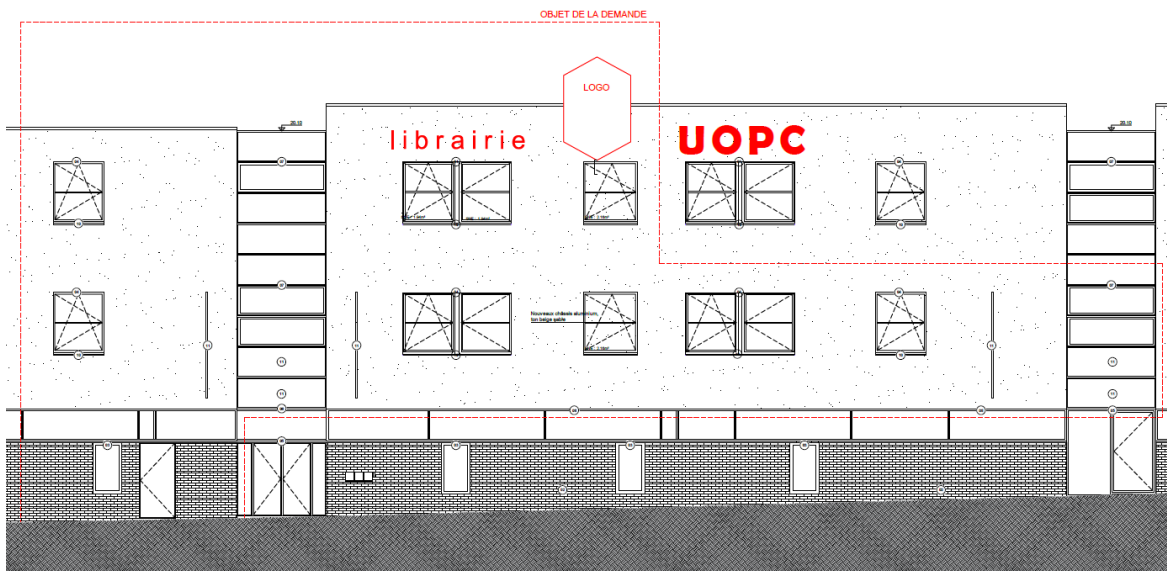
Situation projetée : façade nord

4.1.3 Enveloppe

Façade avant – nord : la création de deux nouvelles baies, coté façade est prévue pour l'un des logements ainsi que pour le bureau, ces nouvelles ouvertures offriront la surface éclairante nécessaire pour les espaces respectifs. Ces baies s'inscrivent également dans la continuité de la façade et présenteront les mêmes caractéristiques en termes de matériaux que les éléments présents en façade avant. Pour ce faire le logo de la librairie sera remonté de 40 cm afin que la fenêtre puisse profiter d'une pleine visibilité.

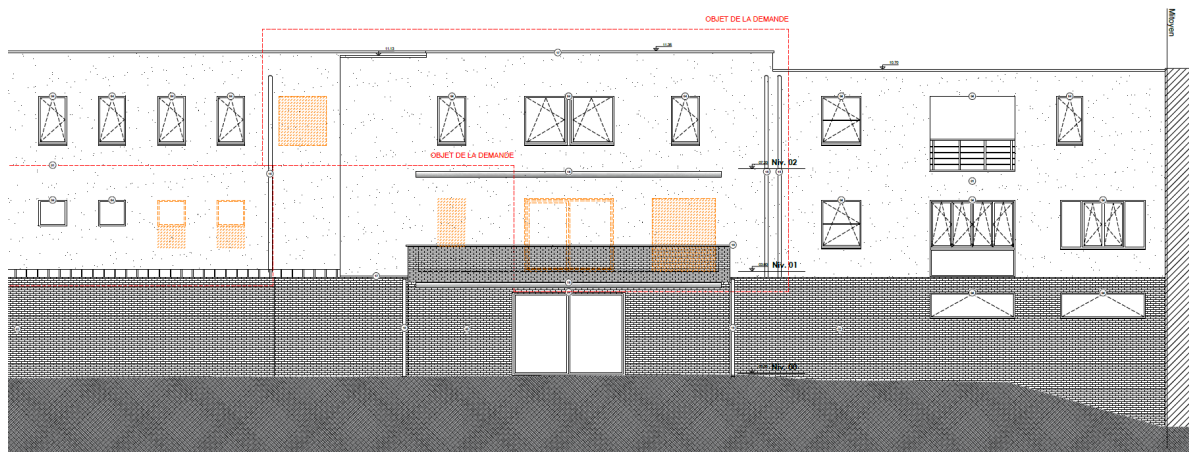


Situation existante : façade nord

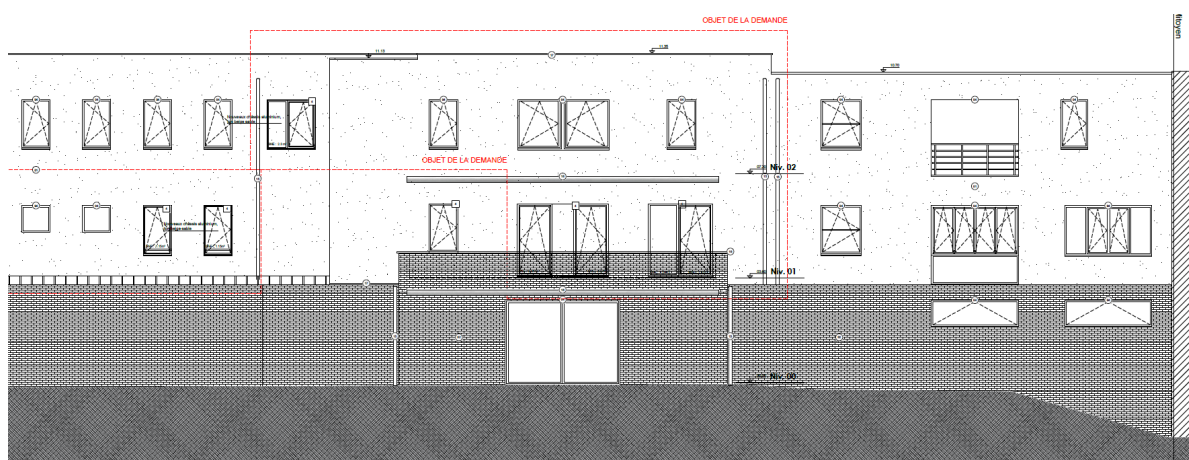


Situation projetée : façade nord

Façade arrière - sud : la création de 4 nouvelles baies est prévue ainsi que l'agrandissement de deux baies existantes et la division de la porte vitrée de la terrasse en deux portes fenêtres. Ces interventions visent à l'obtention d'une surface éclairante nécessaire pour les logements situés du côté de la façade en intérieur d'îlot.



Situation existante : façade sud



Situation existante : façade sud

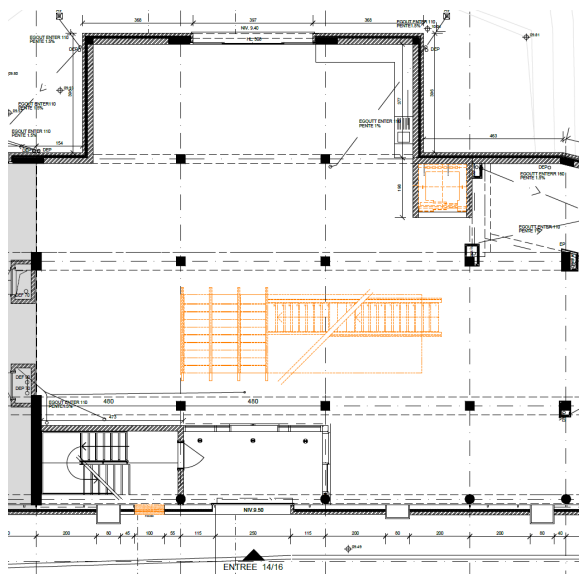
De manière générale, le dimensionnement des nouveaux châssis respecte les proportions et l'alignement des percements des façades avant et arrière existantes. Les matériaux des châssis restent en cohérence avec les éléments présents sur la façade existante.

4.1.4 Aménagements intérieurs

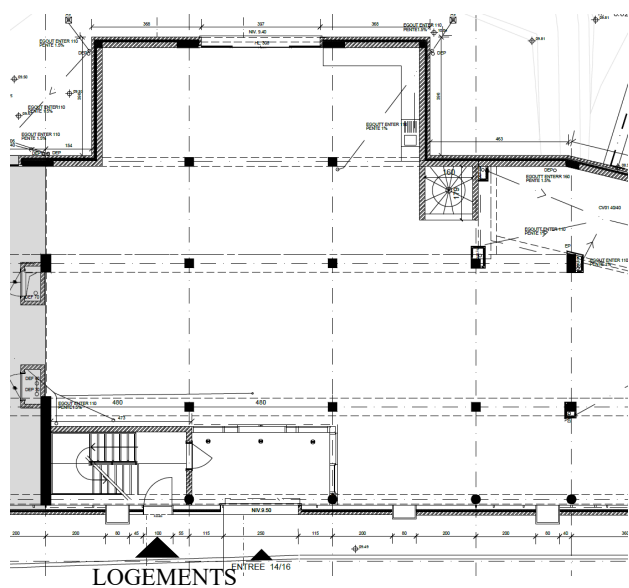
Rez-de-chaussée :

Les travaux comprennent le démontage de l'escalier central ainsi que la fermeture de la dalle entre le rez-de-chaussée et le premier étage. L'ascenseur sera également démonté, et sa trémie sera réutilisée pour installer un escalier en colimaçon. Ce choix a été motivé par le fait qu'il s'agit d'un bâtiment existant, et qu'un nouveau percement de dalle n'aurait pas été pertinent, notamment en raison de l'emprise des travaux pendant lesquels le bâtiment restera en exploitation. De plus, cet emplacement permet de limiter l'emprise de l'escalier dans l'espace, offrant ainsi davantage de surface à la librairie.

Ensuite tel que mentionné dans la partie enveloppe, une nouvelle entrée est créée depuis la rue afin de séparer l'entrée de la librairie de celle des logements.



Rez-de-chaussée : situation existante



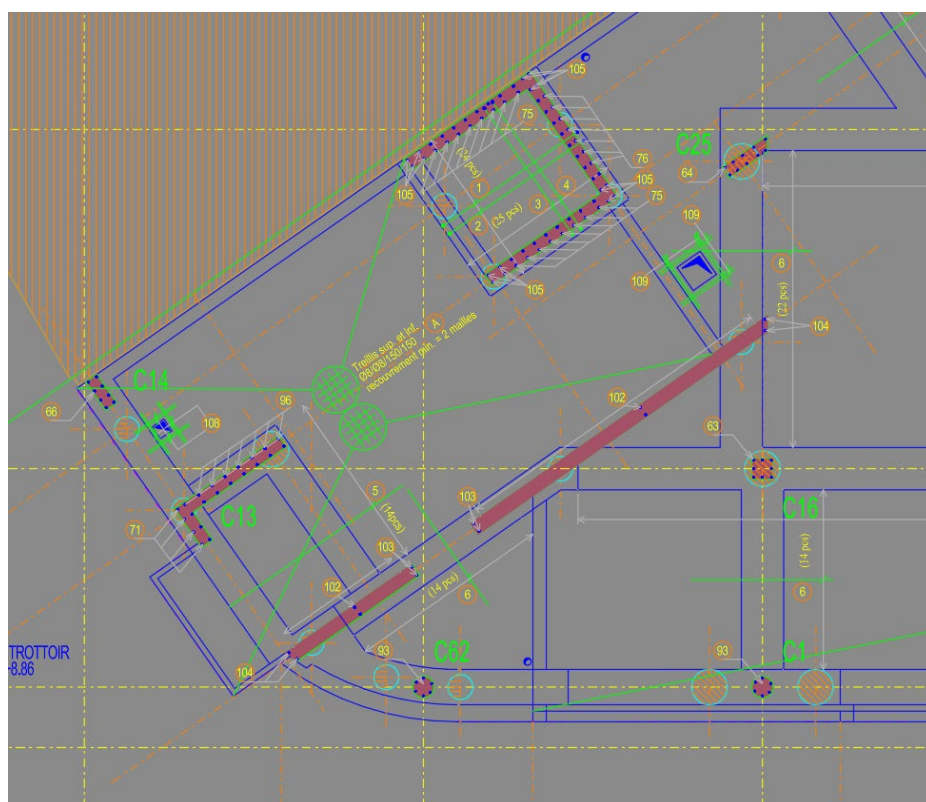
Rez-de-chaussée : situation projetée

Local vélos/poussettes :

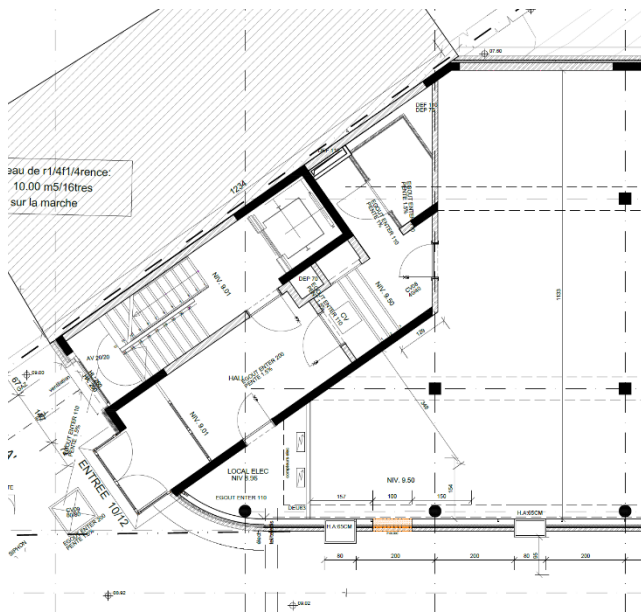
Du côté de l'entrée située à l'intersection entre l'Avenue Gustave Demey et le Boulevard du Souverain, un nouvel espace dédié aux vélos et aux poussettes est aménagé, portant la capacité totale à six vélos.

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.

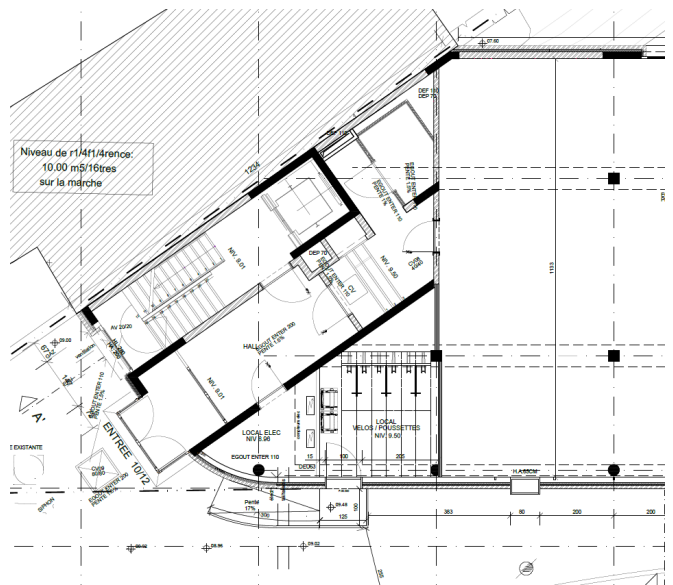
Afin de préserver l'intégrité structurelle de l'édifice et de pallier cette différence de niveaux, la solution retenue consiste donc en l'aménagement d'une rampe sur l'espace public et la création d'une nouvelle ouverture dans la façade sur rue.



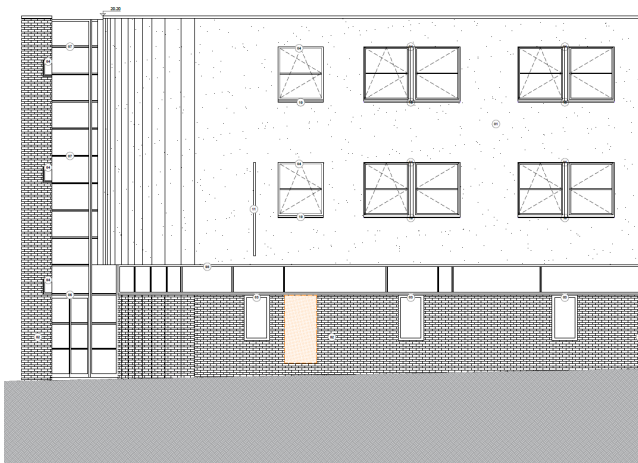
Rez-de-chaussée : situation existante – plan structurel



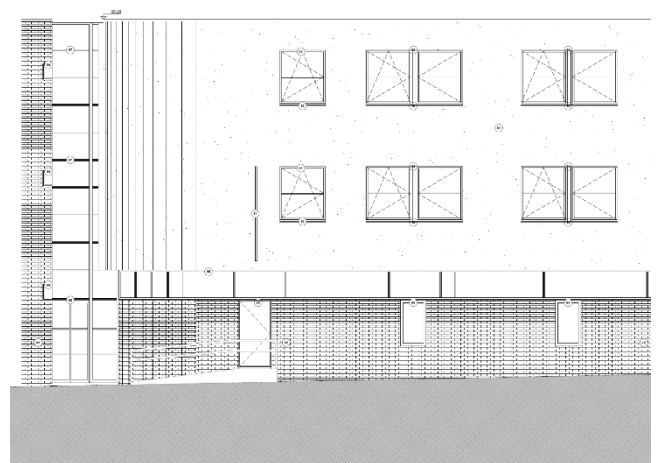
Rez-de-chaussée : situation existante



Rez-de-chaussée : situation projetée



Rez-de-chaussée : situation existante



Rez-de-chaussée : situation projetée

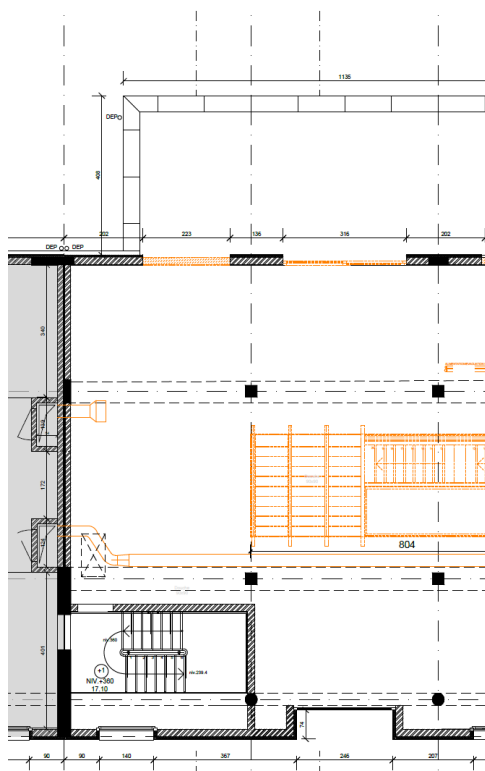
1er étage :

Au centre du bâtiment prennent place deux nouveaux logements ainsi qu'un bureau.

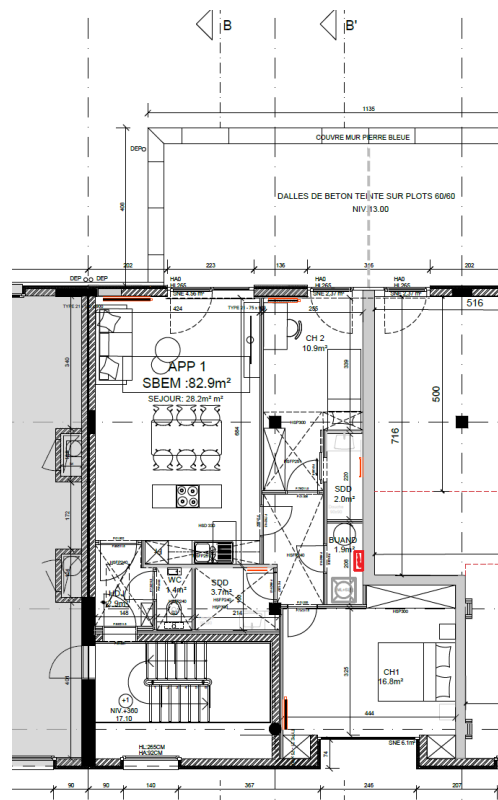
Appartement 1 ($\pm 80 \text{ m}^2$)

L'appartement 1 est un appartement traversant. Il est desservi par l'escalier de secours central et se compose d'un hall de jour, d'un séjour avec salon, salle à manger et cuisine ($\pm 28 \text{ m}^2$), ainsi que d'un hall de nuit distribuant deux chambres, leurs salles de douche et une buanderie. L'appartement possède également une terrasse du côté intérieur d'ilot.

- Le séjour ne disposait initialement d'aucune surface éclairante ; une ouverture de $4,56 \text{ m}^2$ a été créée pour apporter la lumière nécessaire. Une dérogation est demandée dans le cadre du RRU pour cette ouverture (voir partie dérogations). Le positionnement de cette ouverture a été contraint par le muret existant de la terrasse en largeur, et à l'alignement du linteau supérieur en termes de hauteur.
- La chambre n°2 (10 m^2) possédait une baie vitrée double, dont l'embrasement coïncidait avec le mur mitoyen du bureau/commercial. Cette baie a été conservée et transformée en deux fenêtres séparées par un montant fixe, offrant une surface éclairante de $2,37 \text{ m}^2$ pour la chambre.



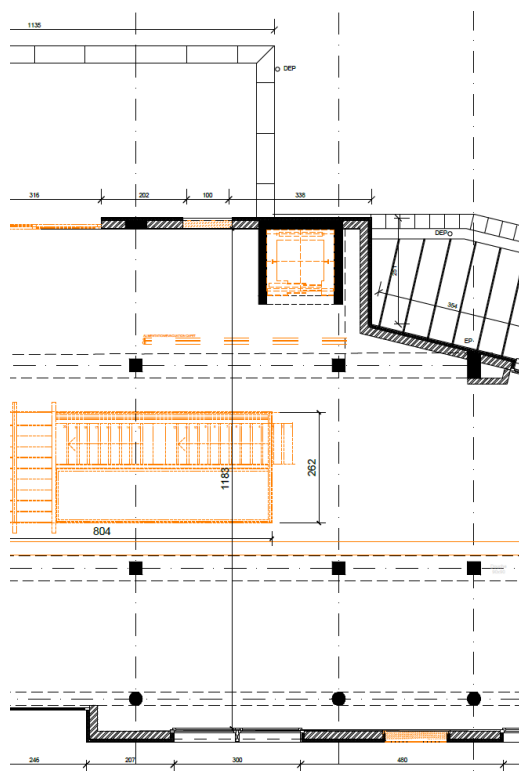
1er étage : situation existante



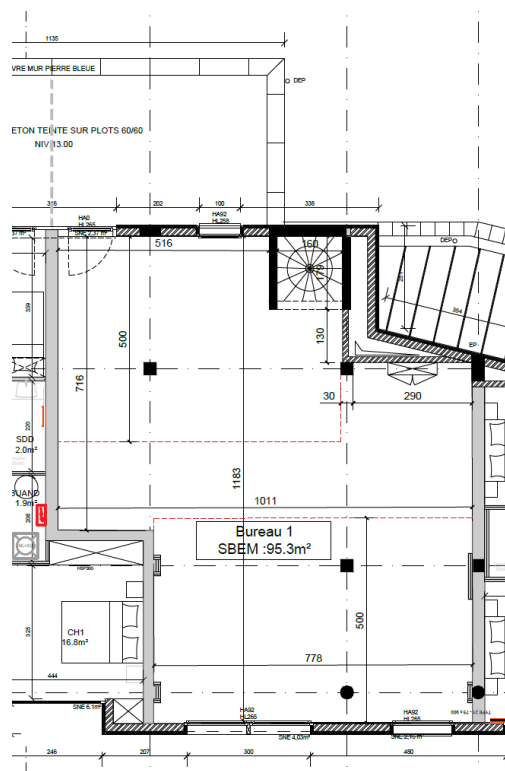
1er étage : situation projetée

Bureau 1 ($\pm 95,3 \text{ m}^2$)

Le bureau attenant au commerce est desservi par un escalier indépendant, accessible depuis le rez-de-chaussée commercial, afin de séparer les circulations commerciales et résidentielles. Cette cage d'escalier est aménagée dans la trémie de l'ancien ascenseur. L'espace du bureau, traversant d'une façade à l'autre, présente une profondeur variant de 7.2 m à 11.8 m à certains endroits. Pour garantir un apport suffisant de lumière naturelle, deux nouvelles baies sont créées, d'une surface nette respective de $2,16 \text{ m}^2$ et $1,4 \text{ m}^2$. Sur le plan ci-joint on peut apercevoir en trait-tillés rouges la zone des 5m de jour par rapport à la surface éclairante.



1er étage : situation existante



1er étage : situation projetée

Appartement 2 ($\pm 88 \text{ m}^2$)

L'appartement 2 est desservi par l'escalier de secours attenant. C'est un appartement traversant, il se compose d'un hall de jour distribuant un WC et un séjour avec salon, cuisine, salle à manger ($\pm 35 \text{ m}^2$) et buanderie, ainsi que d'un hall de nuit desservant deux grandes chambres et une salle de douche.

2^e étage :

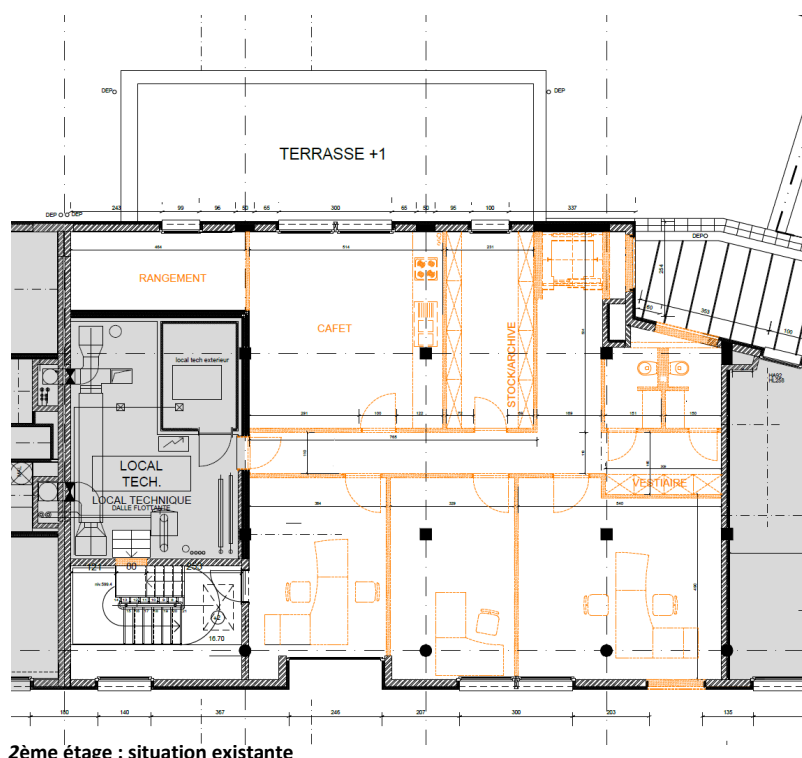
L'escalier central dessert deux appartements.

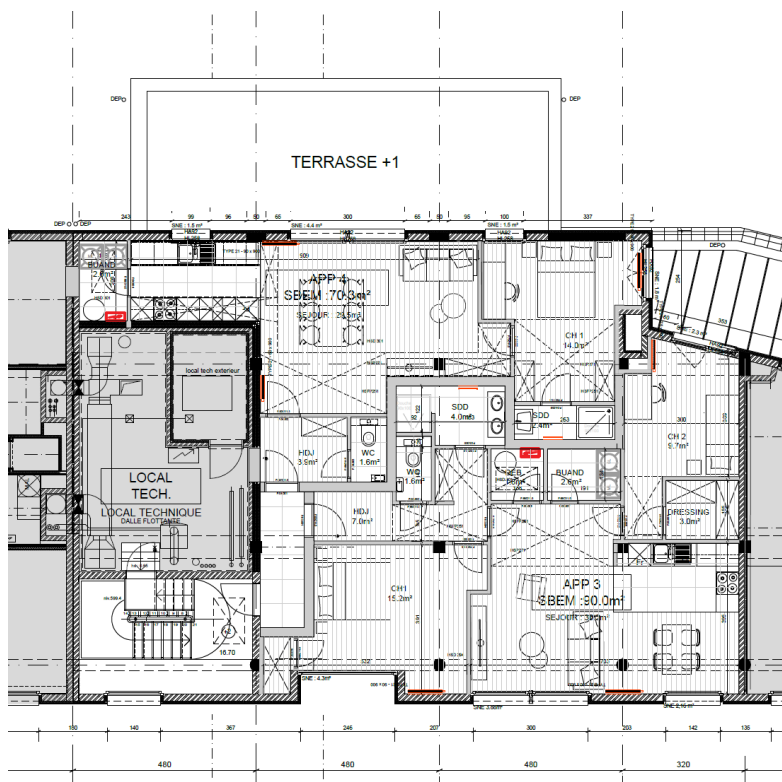
Appartement 3 ($\pm 90 \text{ m}^2$)

L'appartement 3 est un traversant. Il comprend un grand séjour avec cuisine, salle à manger et salon ($\pm 30 \text{ m}^2$), deux chambres, une grande salle de douche et une buanderie. La surface nette éclairante existante du séjour est de $3,88 \text{ m}^2$, et une nouvelle ouverture de $2,16 \text{ m}^2$ a été créée pour respecter l'apport de lumière naturelle.

Appartement 4 ($\pm 70 \text{ m}^2$)

L'appartement 4 est bi-orienté, il dispose d'ouvertures en intérieur d'îlot et profite du calme et de la quiétude. Il se compose d'un séjour avec cuisine, salon et salle à manger ($\pm 30 \text{ m}^2$), ainsi que d'une chambre et de sa salle de douche. La chambre dispose d'une surface de plancher de 14 m^2 et d'une surface éclairante nette existante de $1,5 \text{ m}^2$. Une ouverture supplémentaire a été créée sur la façade sud, côté intérieur d'îlot, apportant $1,8 \text{ m}^2$ de lumière naturelle supplémentaire.





2ème étage : situation projetée

4.1.6 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite (PMR)

La rénovation de cet immeuble de deux étages ne permettra pas de proposer des surfaces accessibles aux personnes à mobilité réduite (respect du titre IV du RRU) à l'exception de la zone de librairie déjà existante.

4.1.7 Sécurité incendie

Le bâtiment principal (R+2) est un bâtiment « bas » selon la terminologie de l'arrêté royal relatif à la prévention contre l'incendie. Les plans de compartimentage reprennent les performances des parois et la définition des compartiments pour l'ensemble du bâtiment et sont joints en annexe. Des détecteurs individuels seront placés dans les divers appartements. Les moyens de lutte contre l'incendie appropriés sont prévus.

V. note « Sécurité incendie » jointe à la fiche descriptive SIAMU.

3. Environnement

5.1 Mobilité

Le site, situé à proximité immédiate de la station Herrmann-Debroux, bénéficie d'une excellente desserte par les transports en commun, incluant tram, bus et métro. Le quartier offre également de nombreuses options de mobilité douce, avec des services de vélos et de trottinettes partagés.

Le projet intègre un parking à vélos ainsi qu'un espace de rangement pour les poussettes vers l'entrée n°10/12.

Quatre nouveaux emplacements pour vélos sont prévus, soit un par appartement, s'ajoutant aux deux existants. Compte tenu de la proximité immédiate des transports en commun à une minute à pied du tram Hermann-Debroux et à deux minutes du métro et de la zone de bus cette capacité est jugée suffisante.

5.2 Energie

Le bâtiment est actuellement muni de 78 panneaux solaires, 80 panneaux supplémentaires seront ajoutés.

Concernant le chauffage, il sera assuré par un système de pompes à chaleur air/eau monobloc. 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.

Pour la ventilation, ça sera une unité double flux par appartement, unité placée dans les faux plafonds, avec chacune leur commande.

En résumé :

- 1- Châssis isolant d'un U_w maximum de $1.5w/m^2.k$.
- 2- Système double flux avec récupération de chaleur avec un rendement de minimum 85%.
- 3- Placement des pompes à chaleur monobloc air-eau avec ballon intégré qui seront placés en toiture, des radiateurs muraux comme système d'émissions, régulé par local, pour les salles d'eau des sèches serviettes.
- 4- Une installation photovoltaïque d'une puissance d'environ 4500wc par appartement qui couvrira une grande partie de la consommation.

5.3 PEB

Les performances énergétiques du bâtiment sont développées dans la proposition PEB en annexe du dossier.

5.4 Acoustique

Les performances acoustiques seront conformes aux normes en vigueur. Une attention particulière est donnée à l'isolement acoustique entre les logements.

6. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES - PRINCIPES ET DÉROGATIONS

Règlement régional d'urbanisme (RRU) :

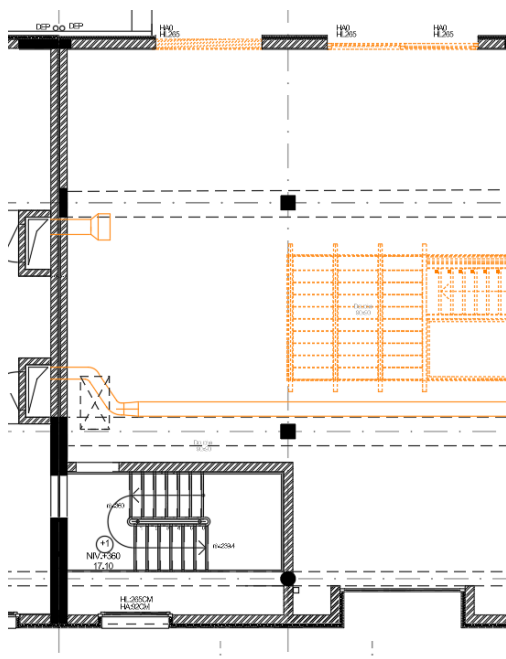
Dérogation au RRU, TITRE II, ARTICLE 10 éclairage naturel : « la superficie nette éclairante est de minimum 1/5ème de la superficie plancher ».

Appartement 1

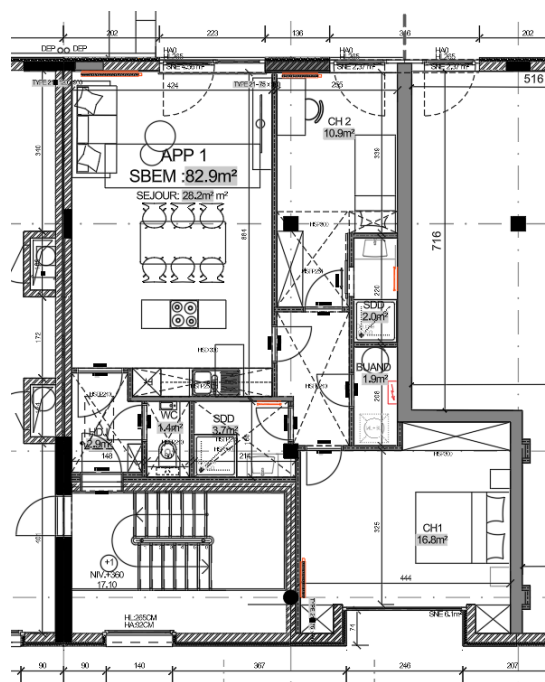
La superficie du plancher du séjour s'élève à 28 m². Dans la configuration existante, aucune surface éclairante n'était présente. Une ouverture d'une superficie de 4,56 m² a donc été créée.

La surface éclairante ne correspond pas au minimum requis (1/5e de la surface de plancher), en raison des contraintes existantes liées à la création de cette ouverture. En effet, son élargissement est limité d'un côté par le muret de la terrasse et, de l'autre, par les cloisons de la pièce. De plus, la hauteur de l'ouverture est contrainte par la position du linteau existant.

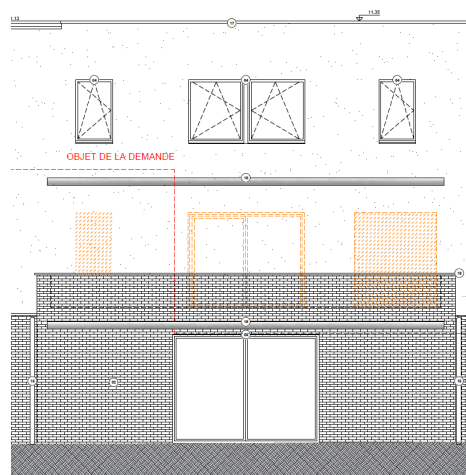
La situation est illustrée dans les plans et élévations ci-après.



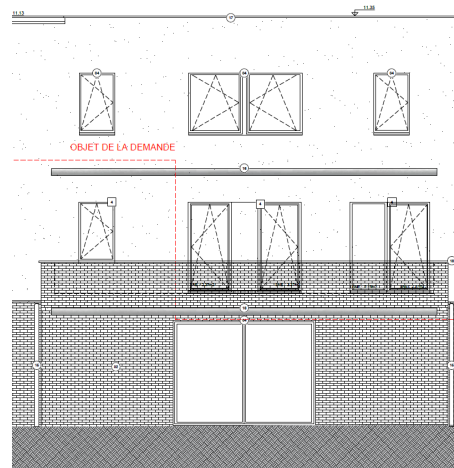
Appartement 1 : situation existante



Appartement 1 : situation projetée



Façade sud : situation existante



Façade sud : situation projetée

Dérogation à l'Arrêté Royal du 7 juillet 1994 :

Fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion auxquelles les bâtiments doivent satisfaire – Annexe 1 (largeur utile des volées d'escaliers, des paliers et des sas) L'annexe 1 de l'AR du 07/07/1994 stipule que : « La largeur utile requise est de minimum 0,80 m et doit être au moins égale à la largeur utile calculée br selon l'annexe 1 – Terminologie. »

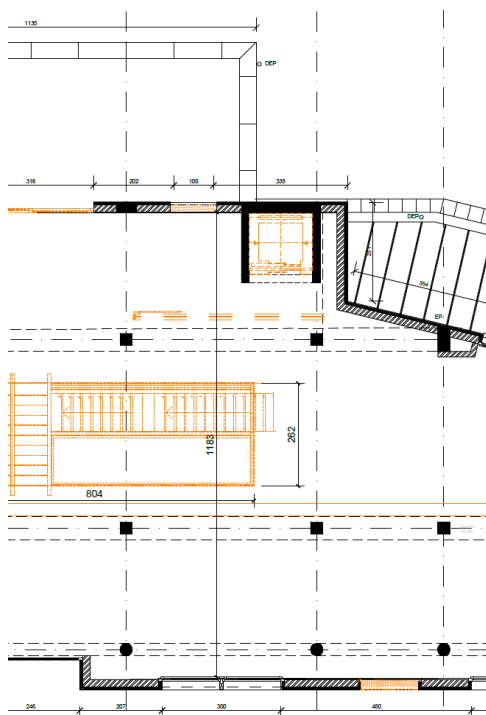
Bureau 1

Dans le cadre du projet, un escalier a été créé afin de permettre l'accès aux bureaux situés au niveau +1 de la librairie.

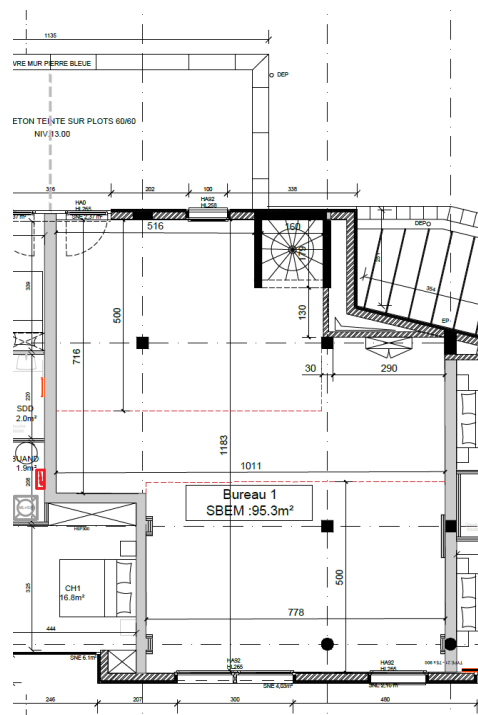
Cet escalier a été implanté dans le noyau ascenseur existant, ce qui génère une réduction ponctuelle de la largeur libre de passage à 70 cm au point le plus étroit.

Cette contrainte résulte des dimensions structurelles du noyau et ne peut être corrigée sans interventions lourdes sur la structure du bâtiment.

Une dérogation est sollicitée pour autoriser cette largeur utile réduite à 70 cm, limitée à la zone concernée au sein du noyau ascenseur, et ce pour l'accès au bureau 1.



1er étage : situation existante



1er étage : situation projetée

7. PLANNING ESTIMÉ

Le projet sera réalisé dans la foulée de l'obtention des autorisations administratives.