TRANSFORMATION DU GARAGE KIA

CHAUSSÉE DE WAVRE 1682

USAGES

ARCHITECTURE

NOTE EXPLICATIVE - PU

13 JUILLET 2026



CLIENT : OLIVIER MAES /
JOXA-INVEST + KORAMIC REAL ESTATE

TABLE DES MATIÈRES

A_CONTEXTE 4

- Le PRAS
- Bruciel
- Photo aérienne
- Gabarit
- Les rues
- Le quartier
- Le bâtiment

B_PROJET 13

- Constats, enjeux et intentions
- Maquette
- Vues 3D
- Justifications des dérogations
- Tableau récapitulatif des surfaces

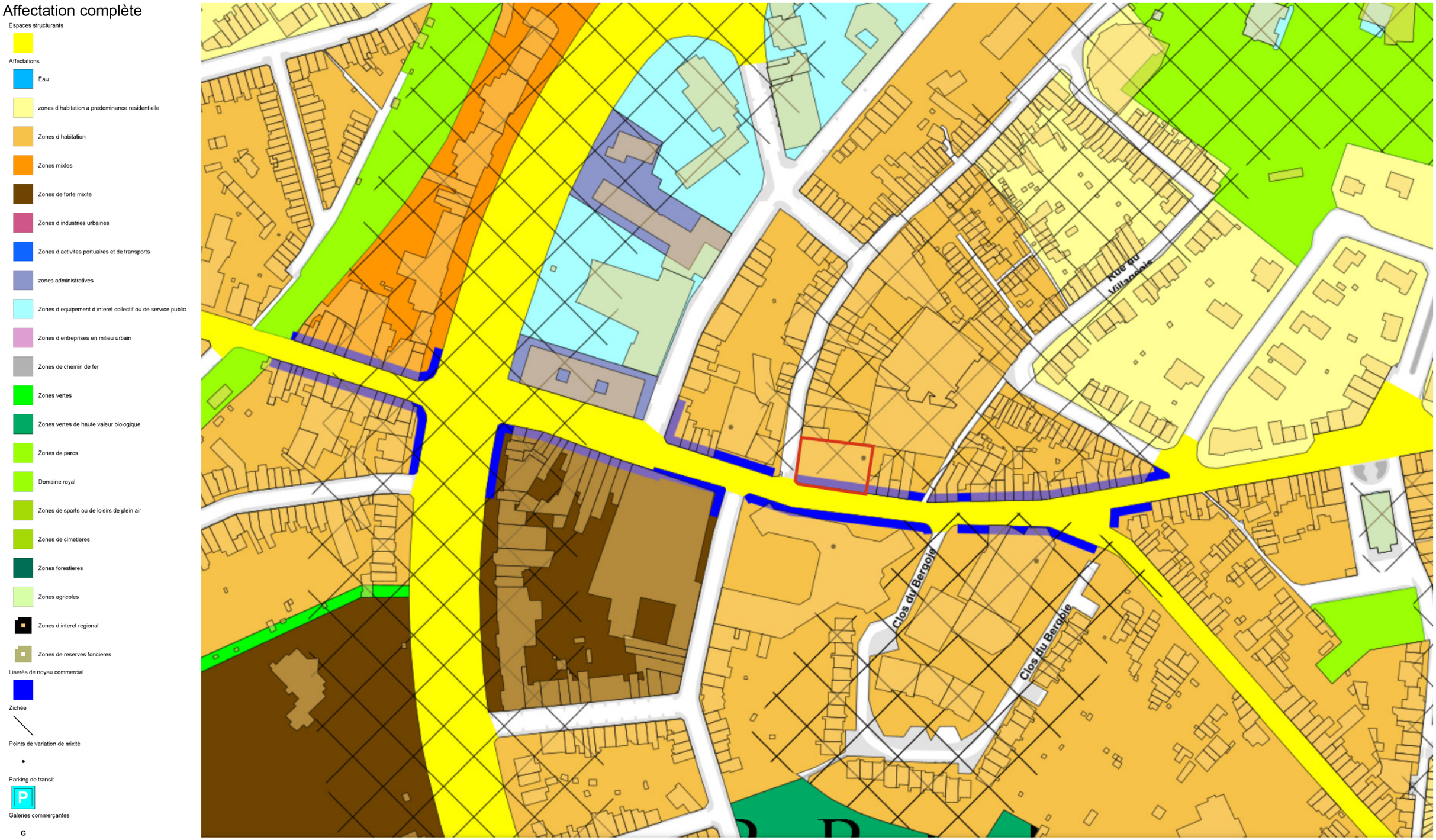
C_RÉFÉRENCES 23

- Moodboard façade
- Moodboard jardin

Ce dossier est l'entière propriété de USAGES srl. Cette propriété s'inscrit dans le cadre juridique des droits d'auteurs. Aucune reproduction ou utilisation, même partielle, ne peut être faite sans l'accord écrit d'USAGES srl.

SITUATION DU QUARTIER - PRAS

AFFECTATION DU SOL



Ce dossier est l'entière propriété de USAGES srl. Cette propriété s'inscrit dans le cadre juridique des droits d'auteurs. Aucune reproduction ou utilisation, même partielle, ne peut être faite sans l'accord écrit d'USAGES srl.



1953



1977



1996



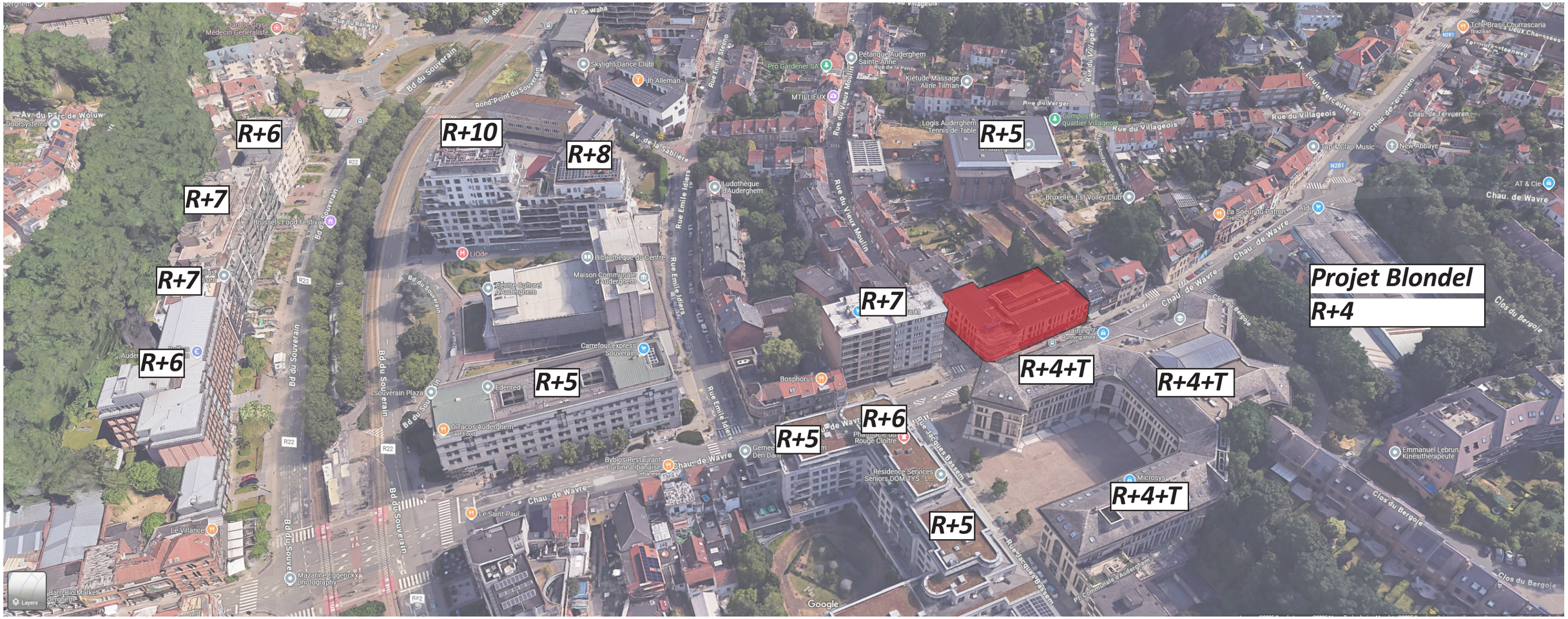
2024

Ce dossier est l'entière propriété de USAGES srl. Cette propriété s'inscrit dans le cadre juridique des droits d'auteurs. Aucune reproduction ou utilisation, même partielle, ne peut être faite sans l'accord écrit d'USAGES srl.

SITUATION DU QUARTIER - PHOTO AÉRIENNE



Ce dossier est l'entière propriété de USAGES srl. Cette propriété s'inscrit dans le cadre juridique des droits d'auteurs. Aucune reproduction ou utilisation, même partielle, ne peut être faite sans l'accord écrit d'USAGES srl.



Ce dossier est l'entière propriété de USAGES srl. Cette propriété s'inscrit dans le cadre juridique des droits d'auteurs. Aucune reproduction ou utilisation, même partielle, ne peut être faite sans l'accord écrit d'USAGES srl.

SITUATION DU QUARTIER - LES RUES



Chaussée de Wavre vers l'ouest



Chaussée de Wavre vers l'est



Rue du vieux moulin vers le sud



Rue du vieux moulin vers le nord



Façade rue du vieux moulin entrée du garage



Croisement ch. de Wavre et rue du vieux moulin



Façade chaussée de Wavre entrée principale

Ce dossier est l'entière propriété de USAGES srl. Cette propriété s'inscrit dans le cadre juridique des droits d'auteurs. Aucune reproduction ou utilisation, même partielle, ne peut être faite sans l'accord écrit d'USAGES srl.











Ce dossier est l'entière propriété de USAGES srl. Cette propriété s'inscrit dans le cadre juridique des droits d'auteurs. Aucune reproduction ou utilisation, même partielle, ne peut être faite sans l'accord écrit d'USAGES srl.



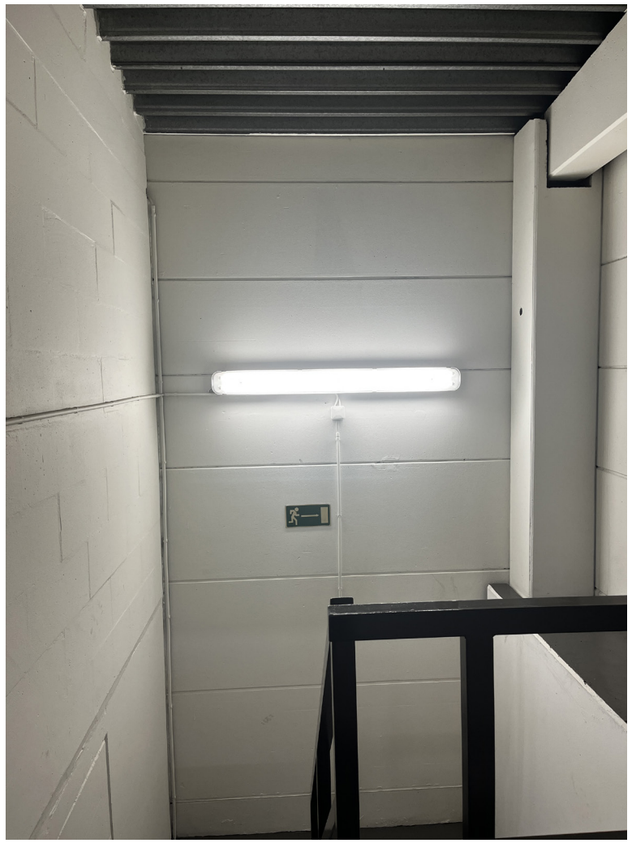




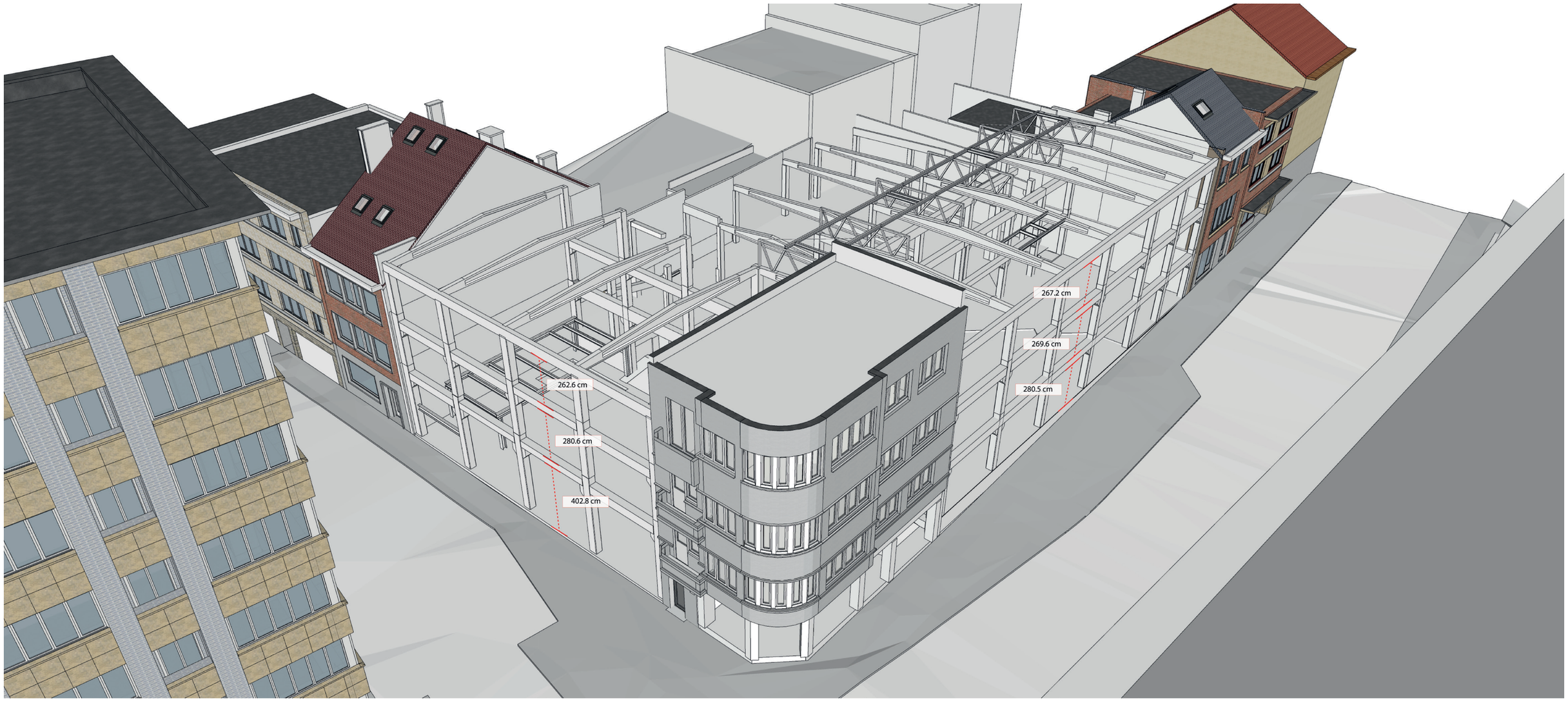
Ce dossier est l'entière propriété de USAGES srl. Cette propriété s'inscrit dans le cadre juridique des droits d'auteurs. Aucune reproduction ou utilisation, même partielle, ne peut être faite sans l'accord écrit d'USAGES srl.







Ce dossier est l'entière propriété de USAGES srl. Cette propriété s'inscrit dans le cadre juridique des droits d'auteurs. Aucune reproduction ou utilisation, même partielle, ne peut être faite sans l'accord écrit d'USAGES srl.



Ce dossier est l'entière propriété de USAGES srl. Cette propriété s'inscrit dans le cadre juridique des droits d'auteurs. Aucune reproduction ou utilisation, même partielle, ne peut être faite sans l'accord écrit d'USAGES srl.

PREAMBULE : **faire la ville sur la ville** _ Après des décennies de démolitions *tabula rasa*, d'étalement périurbain et de bétonisation des derniers tiers-paysages urbains[1], la question de **l'intensification de sites déjà anthropisés est devenue centrale dans la fabrique de la Ville[2]**. Plus que toutes nouvelles constructions ex nihilo, cette démarche doit continuer à être fortement encouragée par les pouvoirs publics. Le projet de reconversion du Garage KIA est un cas d'école de cet enjeu contemporain.



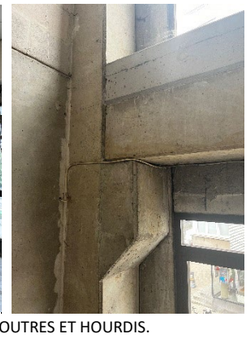




CONTEXTE GLOBAL: 1) *"The architecture of reuse in Brussels",* BMA, 2024. 2) https://houseeurope.org/ : initiative européenne pour la rénovation plutôt que la démolition. 3) *« Make materials matter »,* Soren Pilhmann, pavillon danois à la biennale de Venise 2025.

SITE EXISTANT : CONSTATS ET ENJEUX _ La parcelle du garage est actuellement complètement construite. Les toitures en roofing constituent **une zone totalement imperméable, un désert écologique et un ilot de chaleur important. Le projet améliore le bilan sur ces 3 points tout en travaillant le plus possible avec le déjà-là.** Le garage présente des qualités structurelles intéressantes. Les hauteurs et profondeurs d'étages sont optimales et permettent une reconversion assez aisée en 17 logements. Afin de conserver *« l'énergie grise embarqué »* du bâtiment existant, les démolitions seront donc réduites au maximum.

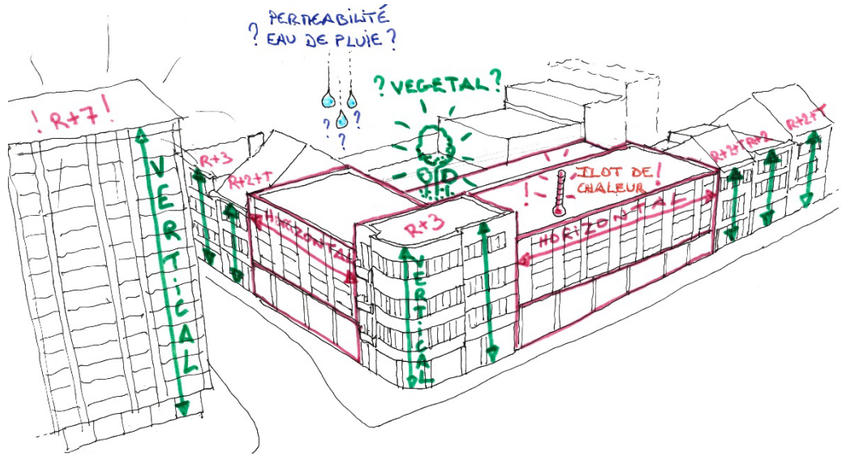




GARAGE KIA, R+1 EXISTANT : VUE DES STRUCTURES EXISTANTES EN BETON CONSERVEES : COLONNES, POUTRES ET HOURDIS.

PROJET : VOLUMETRIE, GABARITS ET DISTRIBUTION _ Le gabarit du bâtiment existant, un R+2 horizontal, est de facto plus bas que la moyenne de ses voisins immédiats qui vont de R+2+T à R+7 (voir schéma 1). Le projet propose donc une **rehausse partielle d'un niveau en ossature bois, un choix léger, pragmatique et écologique qui permet d'éviter le tabula rasa**.
La rehausse est réactive aux gabarits du contexte proche : à l'approche des 2 voisins mitoyens, la rehausse (R+3) s'arrête sur les 3 à 4 derniers mètres pour revenir au R+2 existant et marquer ainsi une courtoisie urbaine au voisinage.

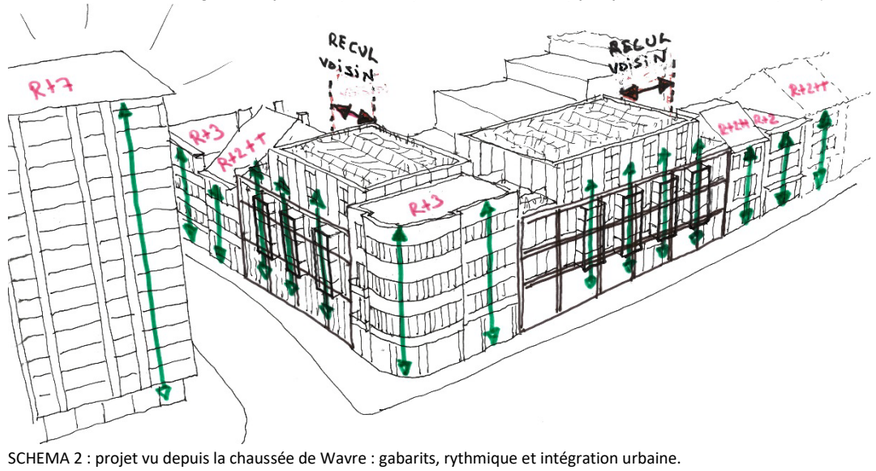
[1] Cfr les luttes urbaines pour le Marais Wiels, la friche Josaphat, Dames Blanches, etc.
[2] Cfr toute la démarche Adaptive Re Use portée depuis des années par le BMA et la RBC. https://bma.brussels/adaptive-reuse/



SCHEMA 1 : existant vu depuis la chaussée de Wavre : rythmique urbaine, gabarits du voisinage et enjeux de la parcelle.

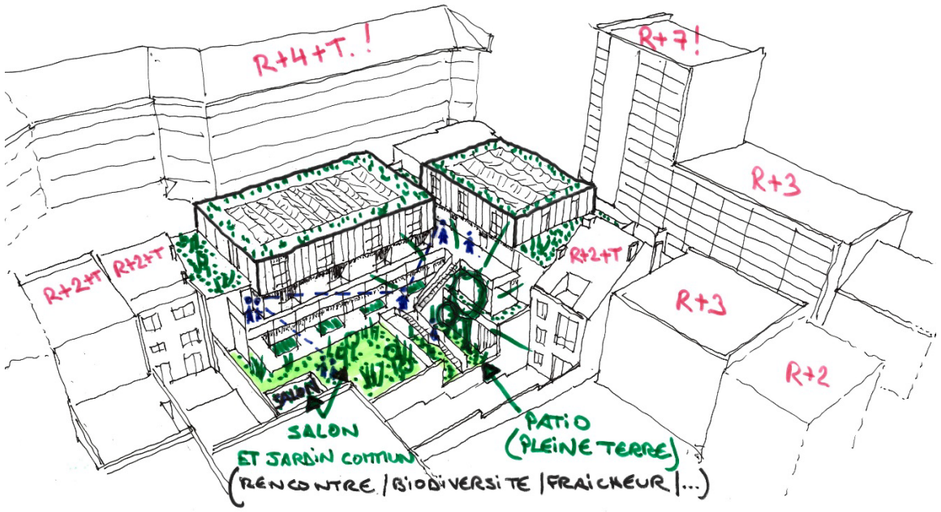
Les noyaux de distribution existants, actuellement au nombre de 3 (1 ascenseur à voiture et 2 escaliers) sont requestionnés. Nous gardons le noyau d'escalier existant chaussée de Wavre. Pour l'accès principal au site, le projet propose **une séquence agréable d'accès par un haut et large passage couvert et ouvert qui débouche sur une zone déconstruite et rendue à la pleine terre : un grand patio planté d'arbres**. Ensuite, depuis le parking voitures (10 places) ou depuis le passage couvert (22 vélos), les habitants accèdent à leurs logements soit par le nouvel ascenseur soit par un escalier commun extérieur.
Les habitants des simplex du R+1 rentrent chez eux par le jardin commun. Chaque entrée est célébrée et privatisée par un muret, un banc et **un petit jardinet privatif.**
Les habitants des duplex du R+2 accèdent à leur logement par une coursive animée qui est écartée des façades par un jeu de vide en double hauteur sur le R+1 et par des échancrures dans la façade qui créent des hall-terrasses accueillants.

UN STIMULATEUR DE VIVRE-ENSEMBLE _ En synergie avec le **jardin-potager commun du R+1** et afin d'activer la vie communautaire des habitants (et comme on le voit de plus en plus en Suisse, Allemagne, Autriche, etc.), le projet s'enrichi d'une **pièce polyvalente et partagée** accessible à l'ensemble des habitants (schéma 3, voir ci-dessous). Dans ce salon commun, ils pourront installer au choix : une cuisine partagée, une ludothèque, un range-outils, une buanderie collective, une bibliothèque et/ou y organiser les fêtes d'anniversaires des enfants. Ce pavillon sera un *concept-proof* de circularité et sera construit avec un maximum de matériaux démontés et réutilisés in situ : tronçons de poutres, châssis, tôles de toitures, plaques de béton-silex, etc.)



SCHEMA 2 : projet vu depuis la chaussée de Wavre : gabarits, rythmique et intégration urbaine.

Ce dossier est l'entière propriété de USAGES srl. Cette propriété s'inscrit dans le cadre juridique des droits d'auteurs. Aucune reproduction ou utilisation, même partielle, ne peut être faite sans l'accord écrit d'USAGES srl.



SCHEMA 3 : projet vu depuis l'intérieur d'ilot : création d'un patio en pleine terre et d'un jardin partagé (R+1) : perméabilité, fraicheur, biodiversité, et rencontres.





REFERENCES : Jardin-potager partagé et salon commun : stimulateur de vivre-ensemble.

DES TYPOLOGIES VARIEES _ Le garage est transformé pour accueillir un programme de 17 logements, un commerce, un parking voitures et vélos et un salon commun pour les habitants. Les typologies de logements sont différenciées et toutes **traversantes** (sauf un studio) : studio, 1ch et 2ch et de nombreux **duplex 2ch, 3ch et 4ch**. Ces derniers sont comme des **petites maisons posées sur le projet**. Elles profitent d'une spatialité riche, de vues ouvertes et de grandes terrasses ensoleillées.

UNE ECRITURE ARCHITECTURALE RYTHMEE, SOBRE ET CONTEMPORAINE *(voir aussi en annexe plus d'images 3D ainsi que le moodboard complet « façades, jardins et terrasses »)* _ Côté rues, l**es façades sont scandées verticalement par une série de terrasses-loggias qui** créent un sentiment domestique et **font écho au rythme des parcelles voisines de 6m de largeur** (schéma 3 voir ci-dessus).

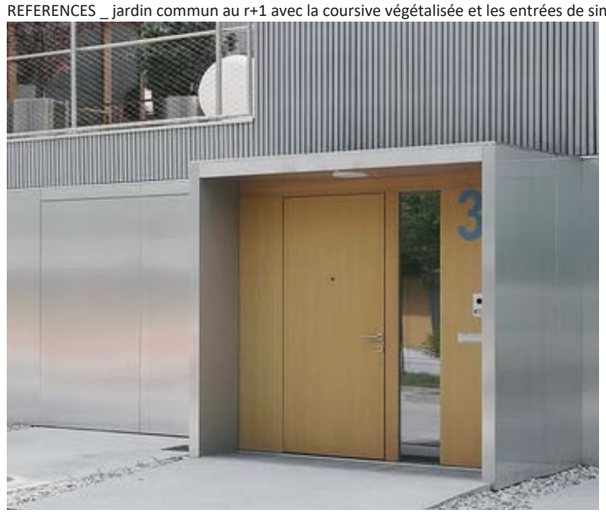
La **matérialité** envisagée est simplifiée car les volumétries sont déjà expressives. Elle procède également des contraintes du principe constructif en ossature bois-béton et des façades en caisson bois. Nous utilisons **deux matériaux complémentaires qui assument une atmosphère plus urbaine à rue et une ambiance plus chaleureuse en intérieur d'ilot.** Pour cela, nous avons choisi un **bardage élégant d'aspect métallique et finement rythmé par des meneaux verticaux** et qui offriront ensemble de la profondeur à la façade et **des jeux de reflets de lumière**. Par endroit il sera finement perforé et cela créera la nuit **un effet de lanterne magique**.

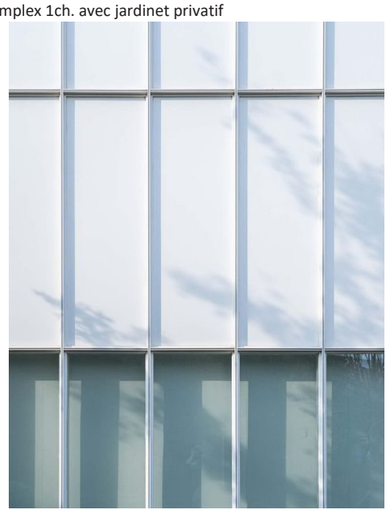
Ce bardage métallique est complété par un **fin lattis vertical de bois** utilisé pour les loggias-terrasses à rue et pour les halls et portes d'entrée en intérieur d'ilot.





REFERENCES _ jardin commun au r+1 avec la coursive végétalisée et les entrées de simplex 1ch. avec jardinet privatif



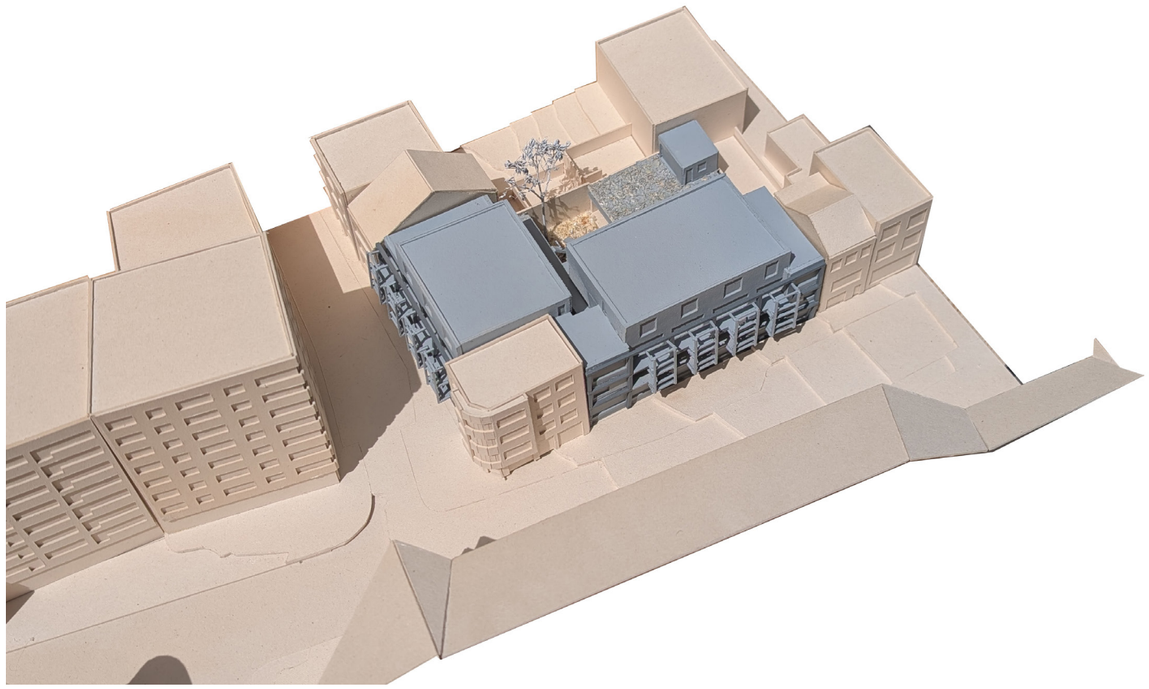


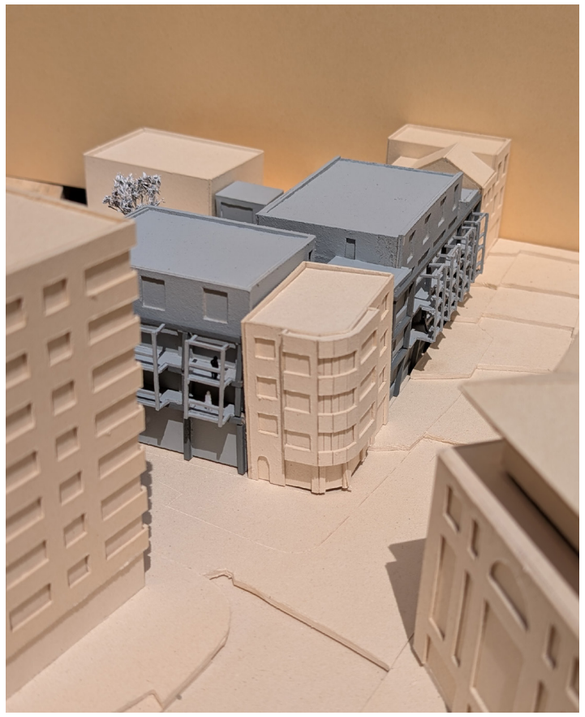
REFERENCES _ dialogue entre matériaux : reflets changeants du bardage métallique, chaleur du bois et finesse des meneaux verticaux

CONCLUSIONS : le projet de transformation de l'ancien garage Kia en logements propose une rénovation-extension exemplaire d'un bâtiment existant. Celle-ci travaille avec le déjà-là tout en minimisant les démolitions et en améliorant la perméabilité, la pleine terre et la biodiversité (création du patio et du jardin suspendu du R+1).
Le principe distributif innovant, combiné au jardin-potager collectif et au salon commun, favorise la rencontre et le vivre-ensemble et crée un vrai sentiment de communauté entre les habitants.
Les typologies de logements sont variées et toutes traversantes (sauf un studio). Elles disposent chacune d'espaces extérieurs généreux. Les duplex et les grands logements (2 à 4 ch.) représentent plus de 50% du projet.
L'écriture architecturale globale, par l'ajout à rue de loggias-terrasses, rythme le bâtiment de manière plus domestique et intégrée au contexte. Enfin, les matériaux des façades font le choix assumé d'une dialectique sobre, raffinée et contemporaine.

Gilles Debrun, Dimitri Fache et Romain Desmoineaux, architectes pour Usages

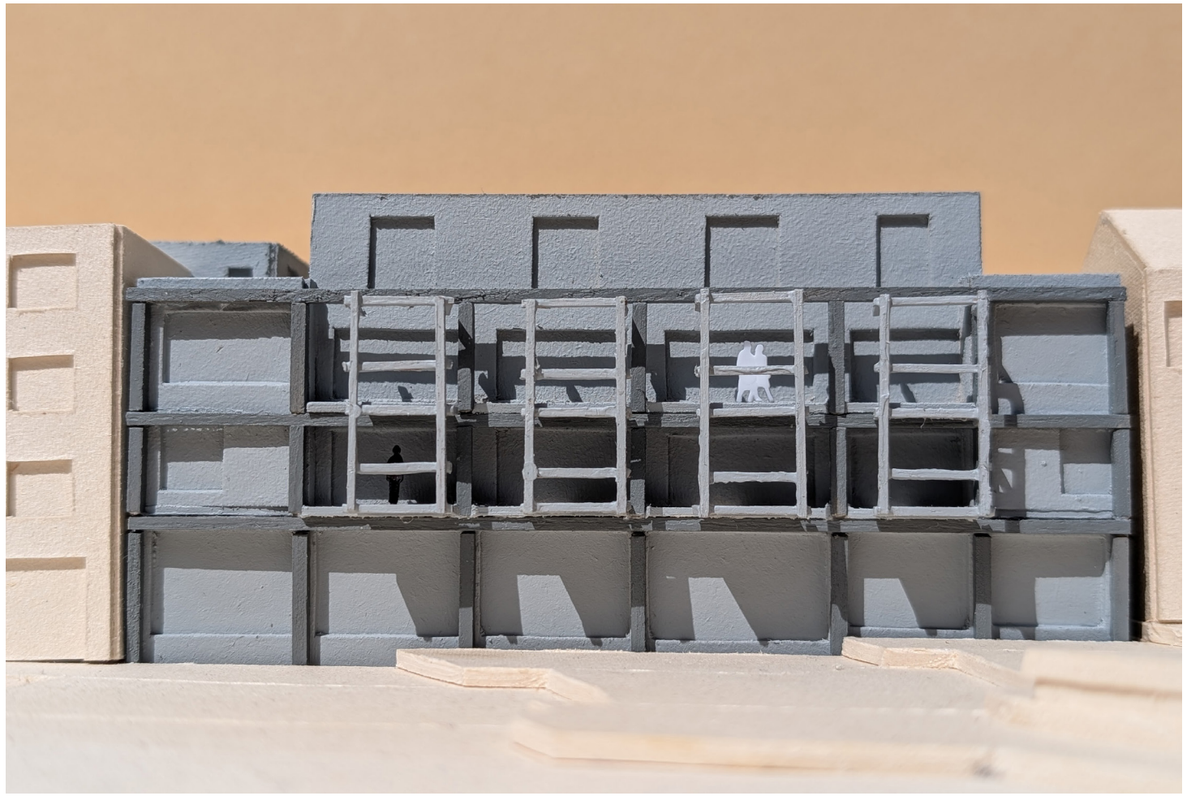
Ce dossier est l'entière propriété de USAGES srl. Cette propriété s'inscrit dans le cadre juridique des droits d'auteurs. Aucune reproduction ou utilisation, même partielle, ne peut être faite sans l'accord écrit d'USAGES srl.











Ce dossier est l'entière propriété de USAGES srl. Cette propriété s'inscrit dans le cadre juridique des droits d'auteurs. Aucune reproduction ou utilisation, même partielle, ne peut être faite sans l'accord écrit d'USAGES srl.



Vue axonométrique de la façade de la chaussée de Wavre : dialogue avec la structure existante en béton, terrasses-loggias appropriables et végétalisation par des plantes grimpantes.

Ce dossier est l'entière propriété de USAGES srl. Cette propriété s'inscrit dans le cadre juridique des droits d'auteurs. Aucune reproduction ou utilisation, même partielle, ne peut être faite sans l'accord écrit d'USAGES srl.



Vue des façades en intérieur d'ilot : patio en pleine terre (avec escalier commun), jardin commun du R+1 et venelle distributive : 3 stimulateurs de vivre-ensemble.

Ce dossier est l'entière propriété de USAGES srl. Cette propriété s'inscrit dans le cadre juridique des droits d'auteurs. Aucune reproduction ou utilisation, même partielle, ne peut être faite sans l'accord écrit d'USAGES srl.



Vue de la façade complète chaussée de Wavre : rez commerçant actif ; rythme vertical des loggias-terrasses appropriables ; dialectique entre la structure existante en béton, la finesse des ferronneries des loggias-terrasses et la végétalisation par les plantes grimpantes ; écriture architectural sobre et contemporaine assumée.

Ce dossier est l'entière propriété de USAGES srl. Cette propriété s'inscrit dans le cadre juridique des droits d'auteurs. Aucune reproduction ou utilisation, même partielle, ne peut être faite sans l'accord écrit d'USAGES srl.

LISTE ET JUSTIFICATIONS DES DÉROGATIONS AUX RÈGLEMENTS ET PLANS

A. Contexte réglementaire

La parcelle du projet se situe au PRAS :

- en « zone d'habitation » mais avec un point de variation de mixité (PVM), ce qui rend applicable les prescriptions de la zone mixte ;
- en zone de surimpression « liseré de noyau commercial » ;
- le long d'un espace structurant (chaussée de Wavre) ;
- en ZICHEE.

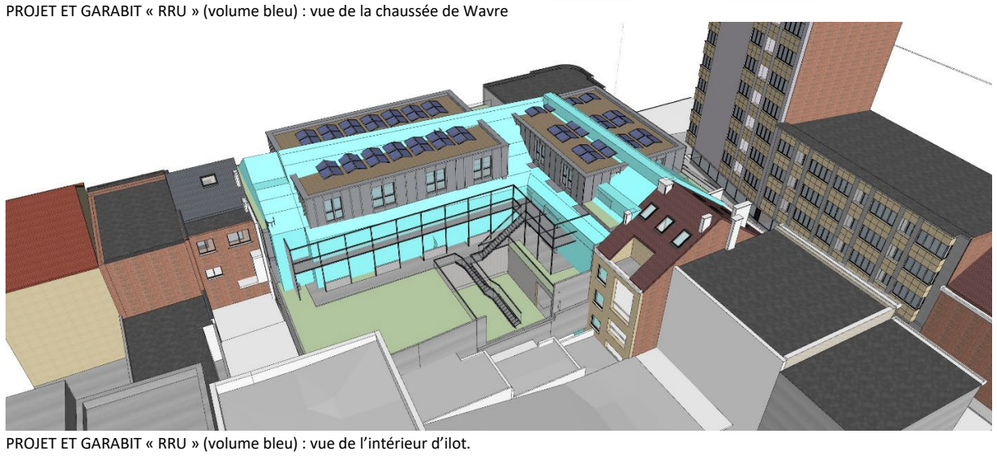
L'affectation mixte du projet « commerce/ logements » est conforme au zonage du PRAS (zone mixte avec liseré de noyau commercial).

B. Dérogations au RRU

Titre I



PROJET ET GARABIT « RRU » (volume bleu) : vue de la chaussée de Wavre



PROJET ET GARABIT « RRU » (volume bleu) : vue de l'intérieur d'ilot.

Article 4 : profondeur des constructions

Côté intérieur d'ilot, les coursives du R+2 dépassent légèrement du volume admissible suivant le RRU (volume repris en bleu dans les illustrations ci-dessus).

Chiffrage objectif de la dérogation à l'article 4 :
Les façades en intérieur d'ilot du projet font respectivement 24,41 m du côté Wavre et 10,86 m du côté Vieux Moulin. Les coursives font elles respectivement 22,6 m du côté Wavre et 7,58 m du côté Vieux Moulin.
Les coursives du R+2 dépassent du volume bleu 'RRU' de 0,87 m du côté Wavre et 2,6m du côté Vieux Moulin.

Justification : Attendu que les coursives :

i) Ont un dépassement faible à modéré du volume bleu 'RRU' : 0,87 m du côté Wavre et 2,6m du côté Vieux Moulin ;
ii) S'interrompent à une distance respectable des voisins immédiats du projet : recul de 1,8m du côté Wavre et de 3,3m du côté Vieux Moulin ;
iii) Ont un faible impact de par la nature de leur usage : rôle uniquement distributif avec passage temporaire, pas d'occupation permanente ;
iv) Ont une expression architecturale et constructive soignée et légère : ossature en acier élégante et support de végétalisation de l'intérieur d'ilot (plantes grimpantes) et qui ne constitue pas un volume construit, fermé et habitable ;

En conclusions de ces 4 points, on peut raisonnablement considérer que l'impact réel de ces coursives est faible par rapport au voisinage et ne perturbe pas le bon aménagement des lieux.
La dérogation est donc acceptable.

Article 5 (hauteur des façades) et article 6 (hauteur des constructions)

Le niveau R+3 est en dérogation en terme de hauteur par rapport au gabarit RRU admissible (volume bleu ci-dessus). N.B. : ces volumes du R+3 sont en recul de +/- 1,45 m par rapport au front bâti et ne sont en dépassement (en largeur de façade) que 4 travées sur 6 (côté Wavre) et 3 travées sur 4 (côté Vieux-Moulin).

Chiffrage objectif de la dérogation à l'article 6:
Wavre : largeur de la façade : 29,17m. Largeur de façade en dérogation : 20,51 m soit 70% de la largeur (mais avec un recul de 1.45m par rapport au front bâti, ce qui est favorable en coupe).
Vieux-Moulin : largeur de la façade : 19,7m. Largeur de façade en dérogation : 15,43m soit 78% de la largeur (mais avec un recul de 1.45m par rapport au front bâti).

Justification : Le RRU, dans sa lettre et sa façon d'aborder la question des gabarits admissibles, ne tient compte que des 2 voisins immédiats du projet. Dans notre cas d'espèce, il n'est pas possible de tenir compte dans l'établissement du gabarit admissible du bâtiment existant de logements présent à l'angle de notre parcelle (R+3).
Cette approche étroite et limitative est en partie inappropriée dans notre cas, en regard de deux éléments : la position d'angle du projet et la présence de voisins immédiats de gabarits très variables et hétérogènes (R+2+T à R+7.

Dans la réalité, le projet se lira dans un ensemble urbain plus large et constitué par tous ses voisins, comme le voisin en face sur la chaussée de Wavre (R+4 + toiture) et le voisin en face sur la rue du Vieux Moulin (R+7 à l'angle et puis R+3 dans la rue du Vieux Moulin).

Ce dossier est l'entière propriété de USAGES srl. Cette propriété s'inscrit dans le cadre juridique des droits d'auteurs. Aucune reproduction ou utilisation, même partielle, ne peut être faite sans l'accord écrit d'USAGES srl.





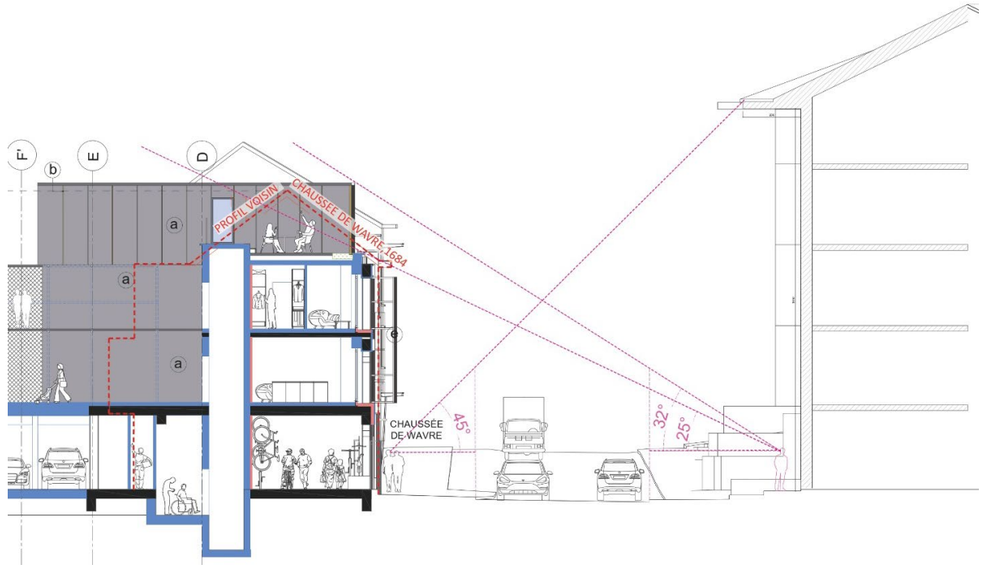
LE GARAGE EXISTANT DANS SON CONTEXTE URBAIN. Photo de gauche : à droite, le voisin postmoderne « Wavre » (= R+4+toiture, N° 1769 à 1789 chaussée de Wavre) et à gauche, le voisin moderniste à l'angle Wavre/Vieux Moulin (R+7, N° 4 rue du Vieux Moulin). Photo de droite : les mêmes voisins (R+4+T et au loin le R+7) et les voisins directs (briques rouges, N° 1684 et 1686 chaussée de Wavre, R+2 + toiture) sur la partie ascendante de la chaussée de Wavre.

Sur base de cette lecture urbanistique plus complète, le projet veille à établir un raccord harmonieux entre les deux immeubles mitoyens de référence. Les variations de hauteur des différents voisins et le souhait de renforcer le caractère « d'angle » du projet créent nécessairement des dérogations en hauteur de toiture.
Ces dérogations, ainsi que l'écriture rythmée des loggias (cfr ci-dessous), permettent toutefois de rompre la monotonie du bâtiment existant dont la ligne de corniche était trop uniforme par rapport au rythme des constructions voisines. En outre, le choix d'implantation des volumétries plus élevées (R+3) s'est fait dans le souci de tenir compte des immeubles voisins et des dimensions de l'espace public faisant face au projet, outre que ces dérogations vont participer considérablement à améliorer l'habitabilité des logements (accès à des grandes terrasses).

En surplus, quand on examine les volumétries à rues du projet, **la majeure partie des façades sont reculées par rapport au front bâti, de l'ordre de 126 cm côté Moulin et de 140 cm côté Wavre**. Ces reculs, combinés à l'ajout de loggias en avancée de 1m, permettent de proposer à chaque logement des grandes terrasses bien orientées.
En coupe, ce recul et le fait que ces volumes sont chaque fois à une distance de 4 à 5 m par rapport aux voisins directs de gauche et de droite, permet de considérer que l'impact de ces volumes en dérogations est négligeable pour les voisins.

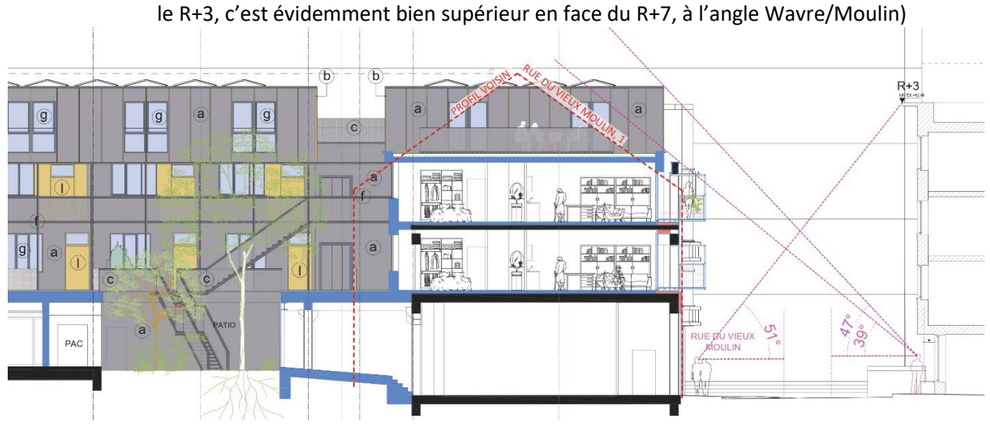
Si on objective ces considérations, on peut observer sur les coupes ci-dessous le positionnement d'un piéton et les angles de vues qu'il aurait d'un côté et de l'autre de la chaussée de Wavre et de la rue du Vieux Moulin.
On constate sur ces 2 coupes que **les angles de vues et la « portion de ciel visible » d'un piéton regardant vers le projet est toujours plus favorable**, **même avec le R+3 du projet partiellement en dérogation, que lorsque qu'il regarde vers les voisins existants d'en face.**

- **Chaussée de Wavre** :
  - angle de vue d'un piéton vers le projet : 25 à 32°
  - angle de vue d'un piéton vers le voisin d'en face (N° 1769 à 1789) : 45°



Coupe chaussée de Wavre (faite dans l'ascenseur du projet) et regardant vers la partie montante de la chaussée. A droite, le gabarit R+4+toiture des N°1769 à 1789.

- **Rue du Vieux Moulin** :
  - angle de vue d'un piéton vers le projet : 39 à 47°
  - angle de vue d'un piéton vers le voisin d'en face (N° 4, rue du Vieux Moulin) : 51° (pour le R+3, c'est évidemment bien supérieur en face du R+7, à l'angle Wavre/Moulin)



Coupe rue du Vieux Moulin (faite dans la partie R+2 du projet) et regardant vers la chaussée de Wavre. A droite, le gabarit R+3 du N°4.

En conclusions, et sur base des éléments subjectifs et objectifs qui précèdent, il est raisonnable de considérer que la dérogation de gabarits à l'article 6 du RRU est mineur et peu impacte pour le contexte environnant du projet (voisins et espaces publics) et ne perturbe pas le bon aménagement des lieux.
La dérogation est donc acceptable.

N.B. : pour le surplus, dès lors que le dernier étage est implanté en retrait, il doit être considéré comme du volume de toiture, si bien qu'il n'en résulte pas une dérogation supplémentaire à l'article 5 (hauteur de façade).

Ce dossier est l'entière propriété de USAGES srl. Cette propriété s'inscrit dans le cadre juridique des droits d'auteurs. Aucune reproduction ou utilisation, même partielle, ne peut être faite sans l'accord écrit d'USAGES srl.

Article 13 : maintien d'une surface perméable

- **Définition :** ***« zone de cours et jardins :*** *partie non bâtie ou non encore bâtie hors-sol du terrain, ne comprenant pas la zone de recul, ni la zone de retrait latéral. »*

Pour mémoire, le site existant est entièrement bâti et ne dispose donc actuellement pas de zone de cours et jardins.
La première partie de l'article 13 ne s'applique donc pas au projet.
En surplus, nous ajoutons que le projet démoli une partie de l'existant pour créer une zone de pleine terre plantée et perméable (patio) de 74 m² ainsi qu'un grand jardin suspendu commun avec en moyenne 30 à 40 cm de terre (R+1).
Il n'y a donc pas dérogation à demander pour ce premier point.

- ***« Les toitures plates non accessibles de plus de 100 m² doivent être aménagées en toitures verdurisées ».***

Concernant ce dernier point, nous demandons une dérogation pour les toitures plates du R+3, occupées à +/- 85% par des **panneaux solaires photovoltaïques <u>posés à plat</u>**. La justification de cette demande de dérogation est la **volonté de récupérer des eaux de toitures propres pour réutilisation dans certains WC et buanderie** (et en surplus pour l'arrosage des différents jardins et du patio). Voir aussi la partie « techniques spéciales » de la note explicative qui développe plus en détail ce point.
La dérogation pour ce dernier point est donc acceptable.

TITRE VIII normes de stationnement en dehors de la voirie publique

Le projet se situe en zone d'accessibilité B (= « bien desservie ») et l'ensemble du projet propose 10 places intérieures de parking.

La norme 1 parking/ logement (art. 5 et 6 du Titre VIII) ne s'applique pas ici car on rénove un immeuble existant (bâtiment existant dans lequel la destination ou le nombre de **logements** changent).

Pour mémoire et suite aux différentes discussions avec les autorités communales et régionales, le projet propose une place pour tous les 'grands' logements de 2 (6 unités), 3 (2 unités)et 4 ch. (1 unité) (= 9 'grands' logts = 9 places).

Pour le **commerce**, les articles 15 (personnel) et 18 (livraison) sont d'application et à motiver au cas par cas.
Nous proposons de réserver une place intérieure du parking pour le commerce.
Il n'y a donc pas dérogation à demander pour ce point.

AUTRES REGLEMENTS

PRAS : pour mémoire, on est en **zone mixte + Zichee + liseré commercial** sur la chaussée de Wavre : conforme.

PPAS : vérifié et sans objet

RCU : vérifié et sans objet > https://www.auderghem.be/reglement-sur-les-batisses

Ce dossier est l'entière propriété de USAGES srl. Cette propriété s'inscrit dans le cadre juridique des droits d'auteurs. Aucune reproduction ou utilisation, même partielle, ne peut être faite sans l'accord écrit d'USAGES srl.

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES SURFACES

VERSION R+3 en recul	Parking voiture	Commerce	Abords végétals et minérals	Apparts			2) Cage esc. Existante	3) LT / ASCENSEUR /	4) Espaces partagés	Coursive ext	Passage cocher ouvert	Parcelle d'angle
				1) Surface brute	Terrasse Balcon Loggia	Jardin privé	Surface brute	Surface brute	Surface brute	Surface brute	Surface brute	Surface brute
Rez	283,60	481,00	96,85				11,00	211,00			82,50	14,00
R+1			307,00	576,64	64,54	56,80	13,00	5,00	27,00			83,00
R+2				570,54	64,54		11,00	5,00		100,61		91,00
R+3				468,63	73,17			0,00				91,00
TOTAL	**283,60**	**481,00**	**403,85**	**1.615,81**	**202,25**	**56,80**	**35,00**	**221,00**	**27,00**	**100,61**	**82,50**	**279,00**

Typologies des logements NEUFS

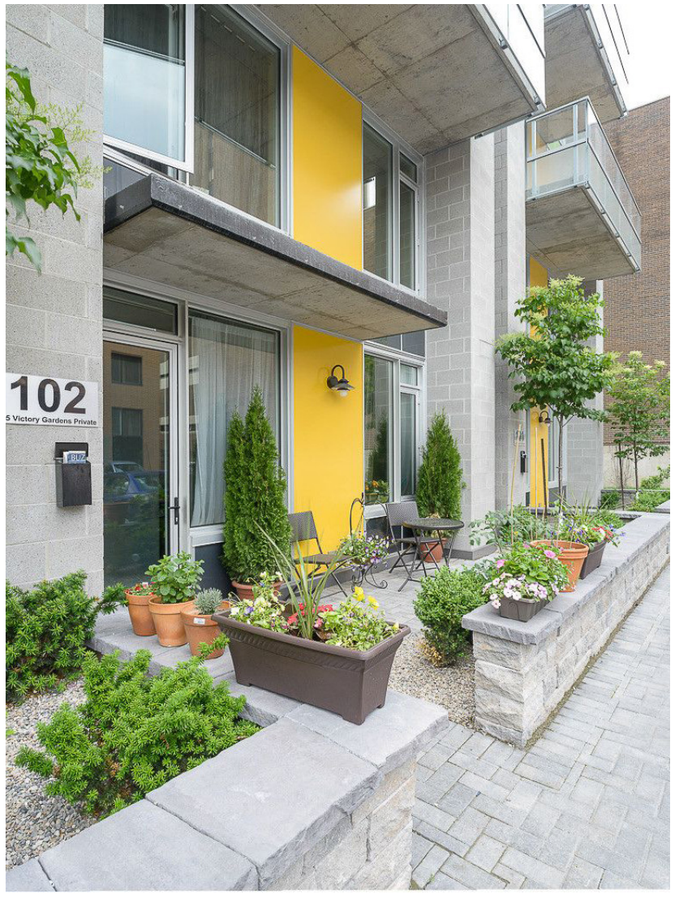
	STUDIO	1CH	2CH	DUPLEX 2CH	DUPLEX 3CH	DUPLEX 4CH	Total
Nombre appart	1	7	2	4	2	1	17
Panachage des typologies	6%	41%	12%	24%	12%	6%	

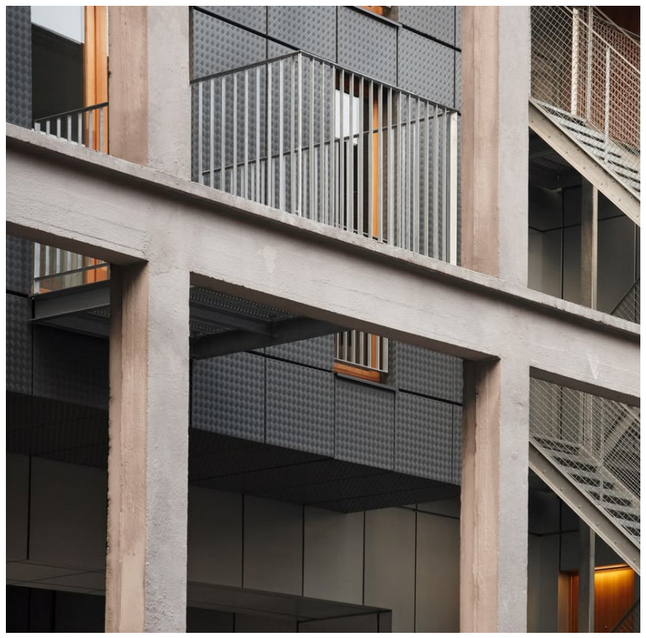
Nombre total des logements (sans 3 logements d'angle)	17	logs
Surface brute totale des logements NEUFS = 1) + 2) + 3) + 4) (hors logements existants de la parcelle d'angle)	**1.899**	m²
Surface totale des balcons / terrasses / loggias	202	m²
Parking vélo	22	places
Parking voitures	10	places
Caves	17	Nb
Emprise au sol existante (Sans le hall logements existants à l'angle	1.138	m²
Emprise au sol projetée	1.041	m²
P existant (sans les 3 logements existants à l'angle)	2567	m²
S existant (sans le hall logements existants à l'angle)	1138	m²
P projeté (sans les 3 logement et hall rdc existant à l'angle)	2746	m²
P/S existant	**2,26**	
P/S projeté (sans les 3 logements existants à l'angle)	**2,41**	

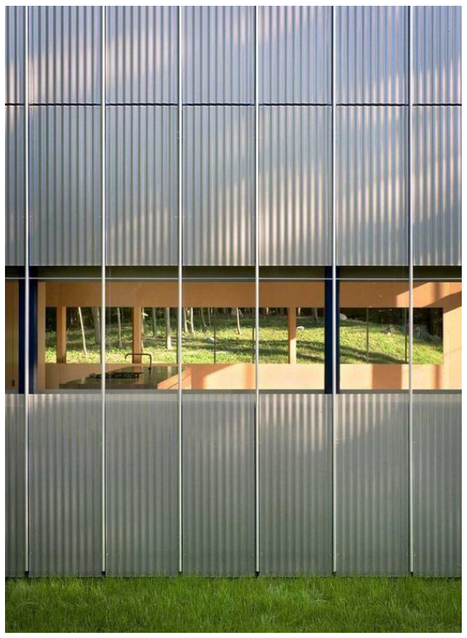
Ce dossier est l'entière propriété de USAGES srl. Cette propriété s'inscrit dans le cadre juridique des droits d'auteurs. Aucune reproduction ou utilisation, même partielle, ne peut être faite sans l'accord écrit d'USAGES srl.















Ce dossier est l'entière propriété de USAGES srl. Cette propriété s'inscrit dans le cadre juridique des droits d'auteurs. Aucune reproduction ou utilisation, même partielle, ne peut être faite sans l'accord écrit d'USAGES srl.





Ce dossier est l'entière propriété de USAGES srl. Cette propriété s'inscrit dans le cadre juridique des droits d'auteurs. Aucune reproduction ou utilisation, même partielle, ne peut être faite sans l'accord écrit d'USAGES srl.

MOODBOARD JARDIN









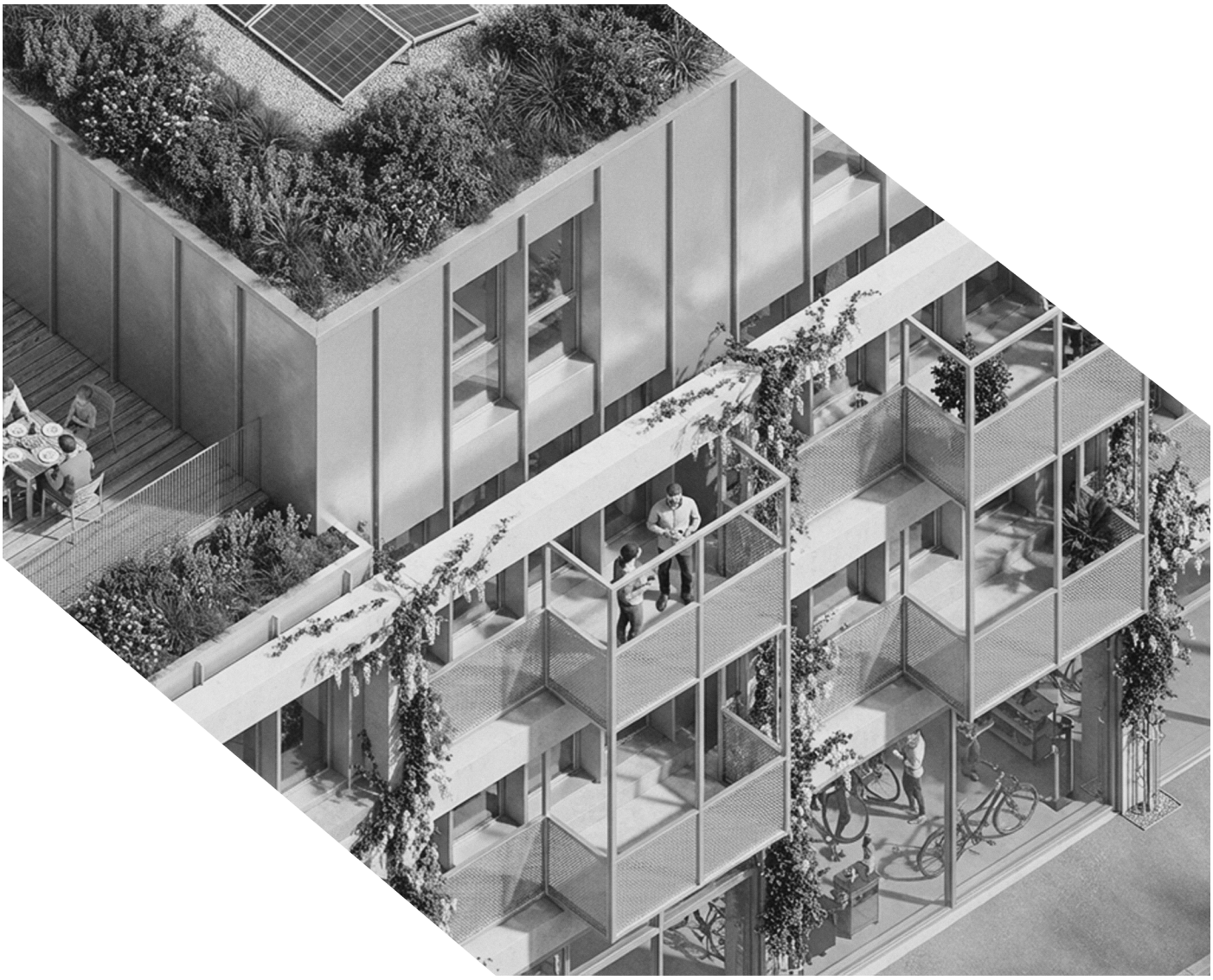


Ce dossier est l'entière propriété de USAGES srl. Cette propriété s'inscrit dans le cadre juridique des droits d'auteurs. Aucune reproduction ou utilisation, même partielle, ne peut être faite sans l'accord écrit d'USAGES srl.

TRANSFORMATION DU GARAGE KIA

CHAUSSÉE DE WAVRE 1682

DOSSIER DE NOTICES : STAB / TS / PEB / ACOUSTICIEN
WOW ENGINEERING / PLURICITÉ / SWECO



CLIENT : OLIVIER MAES /
JOXA-INVEST + KORAMIC REAL ESTATE

TABLE DES MATIÈRES

STABILITÉ : WOW ENGINEERING

- ÉTUDE DE L'EXISTANT
- PLANS DE STRUCTURE
- NOTICE EXPLICATIVE

TECHNIQUES SPÉCIALES : PLURICITÉ

- NOTE TECHNIQUE

PEB : PLURICITÉ

- PROPOSITION PEB

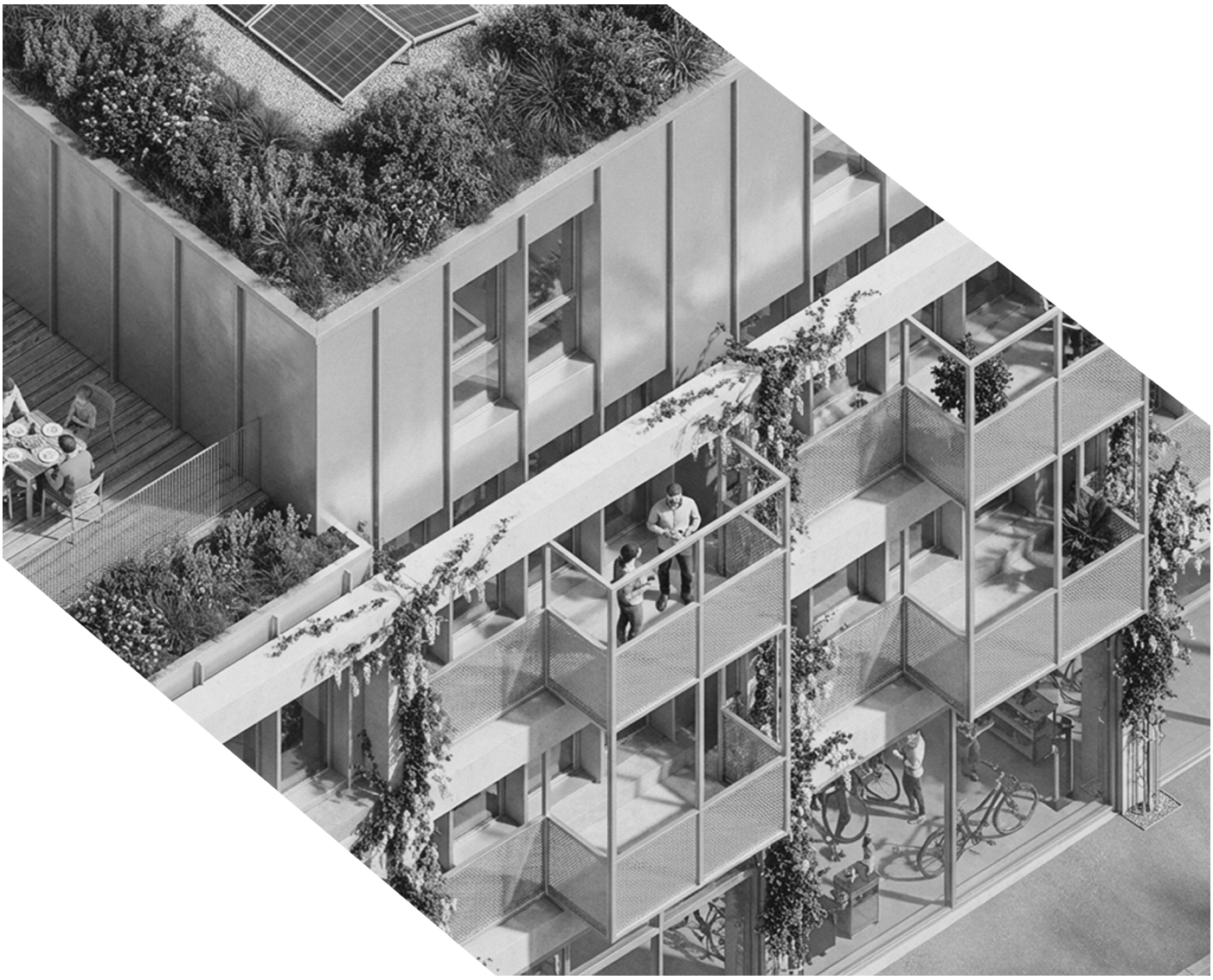
ACOUSTIQUE : SWECO

- NOTE TECHNIQUE ACOUSTIQUE

TRANSFORMATION DU GARAGE KIA

CHAUSSÉE DE WAVRE 1682

STABILITÉ : WOW ENGINEERING
ÉTUDE DE L'EXISTANT



CLIENT : OLIVIER MAES /
JOXA-INVEST + KORAMIC REAL ESTATE

WOW ENGINEERING

Chaussée de Mons, 95
B-1070 Bruxelles
Belgique

+32 81 414 899
contact@wow-engineering.com
www.wow-engineering.com

Étude de stabilité de l'existant
Phase Avant-Projet

25.025 Garage KIA

Rénovation d'un ancien garage automobile en immeuble collectif

1682 Chaussée de Wavre 1160 Bruxelles



Ingénierie en Stabilité (IS)	WOW engineering Chée de Mons 95 – BE 1070 Anderlecht	+32 81 414 899 www.wow-engineering.com
Maître d'Ouvrage (MO)	Koramic Development Kapel ter Bede 84 – BE 8500 Kortrijk	
Architecte (AR)	Usages Rue Fernand Bernier 15 BE 1060 Bruxelles	

Table des matières

1 | Introduction et présentation du projet 5
2 | Généralités 6
3 | Documents de référence 7
3.1 Plans existants du projet 7
3.2 Documents externes au projet existant 7
4 | Situation existante 8
4.1 Géométrie globale 8
4.2 Superstructure existante 8
5 | Situation projetée 9
5.1 Description 9
5.2 Système porteur « vertical » 9
5.3 Contreventement 10
6 | Hypothèses 11
6.1 Détermination des propriétés mécaniques des matériaux 11
6.1.1 Propriétés mécaniques des aciers d'armature 11
6.1.2 Propriétés mécaniques du béton 11
6.2 Charges 13
6.2.1 Charges variables 13
6.2.2 Charges permanentes 17
6.3 Combinaisons 18
6.3.1 Etats limites ultimes 18
6.3.2 Etats limites de service 18
6.3.3 Facteurs de réduction 18
6.3.4 Critères de vérification 19
7 | Fondations - Descente de charges 21
7.1 Comparaison des variantes avec réhausse en structure type légère et béton 21
7.1.1 Colonnes [ELS] 21
7.1.2 Poutres 21
7.2 Effet de la division de la portée principale, ... 22
8 | Vérification des poutres 23
8.1 Efforts internes en phase projet 23

8.2 Efforts résistant des éléments....23
8.2.1 Moment....23
8.2.2 Effort tranchant....24
8.3 Vérification au feu....24
8.3.1 Enrobage minimal....24
9 | Vérification des colonnes....27
9.1 Efforts résistants....27
9.2 Vérification au feu....27
9.2.1 Données des sondages....27
9.2.2 Facteur de réduction pour le niveau de chargement situation incendie....28
9.2.3 Conclusions....29
10 | Vérification des dalles....30
10.1 Efforts résistants....30
10.1.1 Dalle pleine....30
10.1.2 Hourdis....30
10.2 Vérification au feu....30
10.2.1 Données des sondages....32
10.2.2 Enrobage minimal....32
10.2.3 Vérification des valeurs d'enrobage....33
11 | Carbonatation....34

1 | Introduction et présentation du projet

Ce document vise à déterminer la faisabilité technique du projet de transformation de l'ancien garage KIA situé Chaussée de Wavre 1682 à Auderghem. Le bâtiment d'origine date de 1985. Les plans d'archive montrent que des travaux de modification ont eu lieu en 1993-1994.

Le document synthétise les premières analyses structurelles, les études des configurations types, les prédimensionnements des éléments structurels.

Il permet de retracer le parcours de la réflexion structurelle jusqu'aux principes retenus.

Le site est situé **Chaussée de Wavre 1682, 1160 Auderghem**



Figure 1 - Localisation du projet

Le projet consiste en la transformation d'un ancien garage automobile de la marque KIA en logements collectifs, un commerce au rez-de-chaussée et un parking.

2 | Généralités

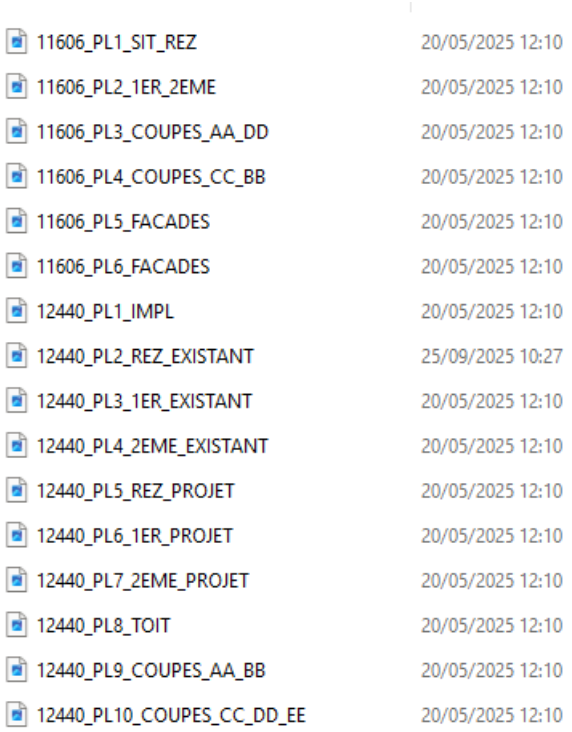
Ce document sert de fondement à l'analyse de la stabilité de la structure existante du Garage KIA (Chaussée de Wavre 1682, Auderghem) et de la faisabilité technique de sa transformation en logements et commerce. Il s'appuie sur les campagnes d'auscultation réalisées par le CRIC-OCCN (octobre 2025 et mai 2026) ainsi que sur les plans architecturaux fournis par le bureau USAGES Architecture. Les résultats de ces investigations, combinés aux plans du projet, permettent de concevoir et de dimensionner les interventions structurelles de manière appropriée. L'ensemble de ces études dépend des documents fournis par le maître d'ouvrage et des observations réalisées lors des visites sur le site.

En l'absence de plans de ferraillage et de fondations, l'apparition d'éléments imprévisibles pendant l'exécution est inévitable. Les campagnes d'auscultation CRIC-OCCN permettent de lever un maximum d'inconnues. Toutefois, des imprévus peuvent survenir durant l'exécution, car il est impossible de sonder entièrement la structure existante

3 | Documents de référence

3.1 Plans existants du projet

[1] Plans d'architecture existants du bâtiment (dossier 250310 AR Plan existants)



3.2 Documents externes au projet existant

[2] Rapport d'essai RAP-02V-25-610 - CRIC-OCCN, auscultation du bâtiment (dalles, colonnes, poutres), octobre 2025

[3] Rapport d'essai RAP-01V-26-236 - CRIC-OCCN, auscultation complémentaire (dalle et poutre en béton armé), mai 2026] Instructions Relatives aux Ouvrages en Béton Armé – 3eme édition 1934 – Association Belge de Standardisation

[4] Rapport 2025-00684 KORAMIC DEVELOPMENT NV - Chaussée de Wavre 1682 - Bruxelles

4 | Situation existante

4.1 Géométrie globale

Le bâtiment du Garage KIA, situé Chaussée de Wavre 1682 à Auderghem, est un immeuble à usage commercial existant de type garage automobile. Il est constitué d'une structure en béton armé comprenant des hourdis, des colonnes et des poutres réparties sur plusieurs niveaux (bas RDC, haut RDC, R+1 et R+2).

Une campagne d'auscultation approfondie a été réalisée par le CRIC-OCCN en octobre 2025 (37 éléments) et en mai 2026 (7 éléments complémentaires), comprenant des scans Ferroscan et radar, des carottages pour essais de compression, des décapages d'armatures, des mesures de carbonatation et des fouilles localisées pour caractériser les fondations.

La superstructure est composée d'un système poteaux-poutres en béton armé. Les sections des colonnes relevées varient entre 245x405 mm et 495x600 mm selon les niveaux. Les poutres présentent des sections variables. Les dalles sont en béton armé, de type hourdis ou pleine selon les zones.

Les fouilles réalisées par le CRIC-OCCN ont révélé des semelles continues sous certaines colonnes (C.0.7, C.0.10). La profondeur maximale investiguée est de 1,40 m. Cette profondeur est limitante car elle n'a pas permis de mettre en évidence les fondations des colonnes C05 et C09

4.2 Superstructure existante

La superstructure du Garage KIA est constituée d'un système poteaux-poutres en béton armé. Les colonnes présentent des sections comprises entre 245x405 mm et 495x600 mm selon les niveaux. Les poutres ont des sections variables allant de 155x600 mm à 420x580 mm, avec des variations entre appui et mi-travée. Les dalles sont en béton armé (type hourdis ou pleine selon les zones).

Les campagnes d'auscultation CRIC-OCCN (RAP-02V-25-610 et RAP-01V-26-236) ont permis de lever un maximum d'incertitudes. Des points complémentaires pourront nécessiter des investigations supplémentaires lors de la phase Pro ou de l'exécution.

5 | Situation projetée

La figure ci-dessous montre une coupe du projet illustrant les niveaux projetés. La transformation prévoit la création de logements collectifs répartis sur plusieurs étages, un commerce au rez-de-chaussée (Chaussée de Wavre), un parking de 10 places et 30 emplacements vélos, ainsi qu'un patio de 482 m^2 et une toiture verte avec panneaux solaires.

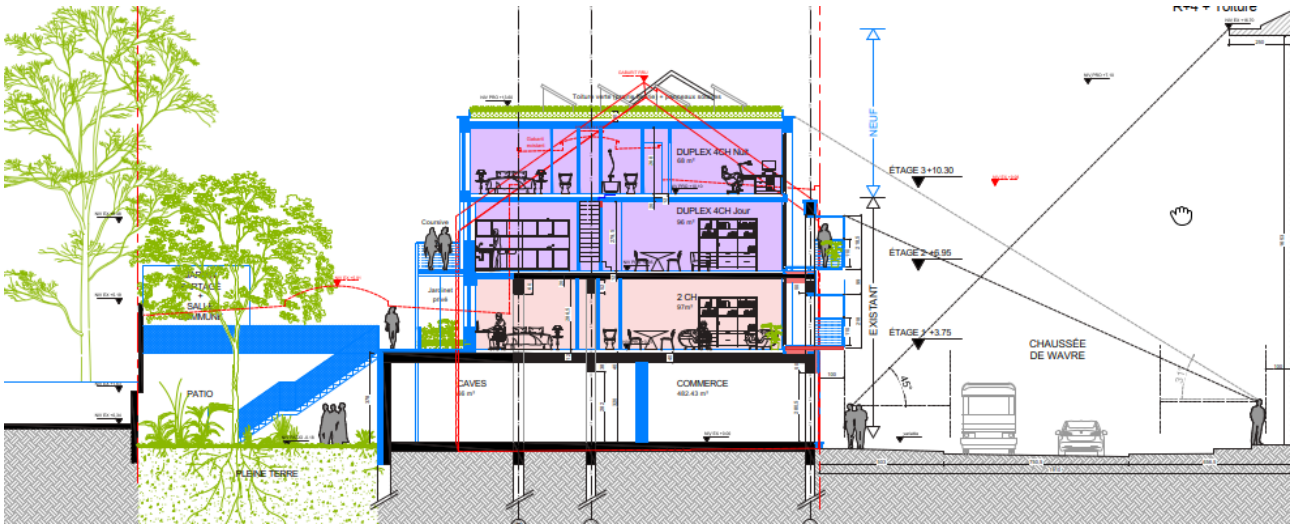


Figure 2 - Coupe du projet de transformation (source : USAGES Architecture, 16/02/2026)

5.1 Description

Le programme de la transformation comprend les éléments suivants :

1. Commerce au rez-de-chaussée côté Chaussée de Wavre
2. Parking intérieur de 10 places voitures et 30 emplacements vélos au rez-de-chaussée.
3. Patio central en pleine terre apportant lumière naturelle aux logements.
4. Logements collectifs sur les niveaux R+1 (cote proj. +3,75 m), R+2 (+6,95 m) et R+3 (+10,10 m), dont un duplex 4 chambres en toiture (+10,10/+13,60 m).
5. Jardins privatifs et terrasses au niveau R+2 (+6,95 m).
6. Toiture végétalisée (prairie fleurie) et panneaux solaires en toiture.

5.2 Système porteur « vertical »

Le bâtiment projeté conserve la structure existante en béton armé (poteaux, poutres, dalles) comme ossature principale. Les nouveaux planchers créés sont à définir en fonction des résultats des vérifications structurelles. Des renforcements locaux sont à prévoir selon la descente de charges issue du programme architectural. Des renforcements seront nécessaires pour toute création de nouvelle trémie dans les planchers existant. Un nouvel axe poteur est ajouté pour diviser la portée des hourdis existants en deux. Cela permet de ne pas surcharger les fondations existantes avec l'ajout des nouveaux étages et d'ajouter du poids sur les hourdis existants.

5.3 Contreventement

Le système de contreventement du bâtiment existant n'est pas clairement mis en évidence. Cependant, nous estimons que le monte charge ainsi que la cage d'escalier qui vont être démolis participaient au contreventement. Il faut donc s'assurer que de nouveaux éléments peuvent reprendre les efforts de vent. Le contreventement du projet sera assuré en combinaison avec :

- Les diaphragmes de plancher (existants en béton armé, nouveaux à définir)
- Des croix de contreventement
- Les voiles de l'ascenseur
- Des portiques béton ou acier

6 | Hypothèses

6.1 Détermination des propriétés mécaniques des matériaux

6.1.1 Propriétés mécaniques des aciers d'armature

Dans les années 60 apparaît le crénelage qui va augmenter l'adhérence acier-béton mais aussi augmenter la limite élastique conventionnelle (fyk) grâce à l'écrouissage des aciers lors de la réalisation des crénelures. Les aciers atteignent alors des limites élastiques conventionnelles de **400** à **500** MPa mais perdent leur capacité à plastifier (capacité déjà consommée par l'écrouissage).

Selon notre expérience, les armatures crénelées sont formées avec de l'acier TOR 400 S qui a donc les caractéristiques suivantes :

- Module d'élasticité : $E = 200\,000$ MPa
- Coefficient de Poisson : $\nu = 0,3$
- Limite d'élasticité : $f_{yk} = 400$ MPa
- Facteur de sécurité : $\gamma_{M,1} = 1,15$
- Résistance : $f_{yd} = 347$ MPa

Ces aciers sont alors souvent combinés aux aciers lisses, plus ductiles (limite d'élasticité : 200 MPA). Ces derniers sont principalement utilisés pour les armatures « secondaires » tels que les étriers, les armatures transversales, les épingles, … tandis que les armatures plus résistantes étaient réservées pour les armatures principales des éléments, généralement droites car plus difficile à plier compte tenu de leur plus grande résistance et de leur relative fragilité.

Les sondages destructifs donnent des indications sur la nature des armatures. Etant donné que les éléments étudiés ont vraisemblablement été préfabriqués, nous considérons que le même type d'armature a été utilisé pour les éléments qui n'ont pas fait l'objet d'un sondage destructif lors de leur vérification.

6.1.2 Propriétés mécaniques du béton.

6.1.2.1 Résultats des sondages

Vu la préfabrication des éléments, il est probable que le béton employé soit le même pour les colonnes et poutres. Les hourdis précontraints devraient, quant à eux, être constitués d'un béton d'une composition différente.

Plusieurs carottages ont été effectués dans les éléments sondés. Ces carottages sont des cylindres de 75mm de diamètre. Chaque échantillon a été retravaillé pour obtenir un cylindre d'élancement unitaire. Chaque échantillon a ensuite subi un essai à la compression dont les résultats sont exposés dans le tableau ci-dessous. Ces résultats sont mis en parallèle avec ceux des tests au scléromètres pour lesquels l'organisme sondeur a transformé l'indice de rebond en résistance.

Elément	Résistance à la compression [N/mm^2]	Résistance à la compression à partir de l'essai au scléromètre [N/mm^2]
C.0.2	53,9	62,3
C.0.4	58,7	45,1
C.0.7	45,3	58,3
C.1.2	44,1	56,4
C.1.4	41,1	41,5
C.1.5	34,9	50,7
C.2.2	39,5	50,7
C.2.4	35,3	38
P.0.2	37,7	/
~~**P.0.3**~~	~~87,6~~	~~70,3~~
P.0.4	38,9	58,3
P.1.1	50,8	52,6
P.1.4	31,8	47
~~**P.2.1**~~	~~117,5~~	~~66,3~~

Aucune corrélation ne peut être observée entre les essais au scléromètre et les essais en compression.

6.1.2.2 Détermination de f_{ck} selon NBN EN1990 annexe D

Après les essais à la compression, il a été déterminé que les poutres P.0.3, P.2.1 et P.2.2 sont constitués d'un béton de type différent. En effet ces éléments sont préfabriqués et précontraints et proviennent certainement d'une autre ligne de préfabrication que les autres éléments préfabriqués qui constituent la structure analysée.

Ces résultats sont traités pour déterminer la valeur de résistance caractéristique du béton employé.

Les données sont traitées en distinguant deux échantillons : poutres et colonnes et en combinant les deux échantillons pour évaluer leur résistance globale.

Le coefficient de variation Vx n'est pas connu et la distribution log-normale et normale sont considérées. Les valeurs intermédiaires sont calculées à l'aide des formules et tableaux de l'annexe D

En évaluant dans un même échantillon poutres et colonnes, les résultats sont les suivants pour une distribution log-normale :

6B. Statistical determination of a single property - Log Normal Distribution				D7
Mean of the n sample results - Ln based	m_Y	3,74	N/mm²	
Estimated value of the standard deviation σ	s_Y	0,19	N/mm²	
k_n for characteristic values	k_n	1,920	-	Table D1
$k_{n,d}$ for design values	$k_{n,d}$	Not applicable	-	Table D2
Design Value of Property X	X_d	29,35	N/mm²	Note (2) or Note (4)

Les résultats en considérant une distribution normale sont les suivants :

6A. Statistical determination of a single property - Normal Distribution				D7
Mean of the n sample results	m_X	42,67	N/mm²	
Estimated value of the standard deviation σ	s_X	8,22	N/mm²	
Value of Vx (taken if unknown)	s_X / m_X	0,19	-	
k_n for characteristic values	k_n	1,920	-	Table D1
$k_{n,d}$ for design values	$k_{n,d}$	Not applicable	-	Table D2
Design Value of Property X	X_d	26,89	N/mm²	D.1 or D.4

Pour la suite de nos calculs, nous assimilerons ce béton à un béton de classe **C25/30.**

6.2 Charges

6.2.1 Charges variables

6.2.1.1 Charges d'exploitations existantes

En Belgique en 1985, la norme applicable était la **NBN B 03-101** (édition 1977, en vigueur jusqu'aux Eurocodes). Les charges d'exploitation pour planchers de type garage/parking y étaient définies comme suit :

Véhicules légers (voitures)

- Charge uniforme répartie : **2,5 kN/m²**

6.2.1.2 Charges d'exploitation

Les catégories de charges présentes dans le cadre de ce projet sont :

- Catégorie A : Habitation, résidentiel
- Catégorie H : Toitures inaccessibles
- Catégorie I : Toitures accessible pour un usage de catégorie A

Les charges d'exploitation de catégorie A se retrouvent dans le tableau suivant :

Tableau 6.2 ANB – Charges d'exploitation sur les planchers, balcons et escaliers dans les bâtiments

Catégorie de la surface chargée		q_k (kN/m²)	Q_k [3] (kN)
Catégorie A			
• **Planchers**		2,0	2,0
• **Escaliers**		3,0	2,0
• **Balcons**		4,0	2,0
Catégorie B [2]		3,0	3,0
Catégorie C [2] **:**	C1	3,0	4,0 [4]
	C2	4,0	4,0 [4]
	C3	5,0	4,0
	C4 [1]	5,0	7,0
	C5	5,0	4,5
Catégorie D [2] **:**	D1	5,0	4,0
	D2	5,0	7,0

NOTES :
1) Les effets dynamiques des charges concentrées sont inclus dans la valeur de Q_k.
Les effets dynamiques des charges réparties sont à prendre en compte suivant 2.2(3)
2) Les charges définies pour les catégories B, C et D s'appliquent aux planchers, aux escaliers et aux balcons. La charge répartie sur les balcons ne sera toutefois pas inférieure à 4 kN/m².
3) La charge concentrée Q_k s'applique sur une surface carrée de 50 mm de côté.
4) Pour les marches d'escaliers, Q_k = 3,0 kN.

Tableau 1 - Catégories d'utilisation et charges associées - NBN EN 1991-1-1 & ANB

Pour la catégorie H, il faut se référer au tableau suivant.

Tableau 6.10 ANB – Toitures de catégorie H : charges d'exploitation

Catégorie	q_k (kN/m²)	Q_k (kN)
Catégorie H	0,8 – A/100 ≥ 0,2	1,5

NOTE 2 : Sur les toitures en pente, q_k est appliquée par m² de surface de la toiture projetée verticalement jusqu'à une pente de 20 degrés ; elle n'est pas prise en considération sur des pentes de plus de 60 degrés ; entre 20 et 60 degrés, on interpole linéairement.

NOTE 3: Pour les toitures de catégorie H,
- aux états-limites ultimes : la charge uniformément répartie q_k agit sur une aire A limitée, projetée verticalement et définie comme suit :
  A = L x D (m²)
  où L est la longueur de l'élément porteur entre appuis ou en porte-à-faux (m)
  D est la largeur de l'élément porteur (par exemple tôle de toiture) ou la distance entre éléments porteurs (par exemple entre pannes) (m)
- aux états-limites de service : la charge uniformément répartie q_k n'est pas considérée (voir aussi 3.3.2.(1)).

Tableau 2 - Charges associées à la catégorie H - NBN EN 1991-1-1 & ANB

Les charges d'exploitation des toitures accessibles pour un usage de catégorie A sont identiques à celle de catégorie A, elles se trouvent dans le tableau 2.

Les charges des cloisons sont prises en compte en majorant les charges d'exploitation de 50 kg/m^2 (hypothèse : cloisons de moins de 200 kg/m). Cette charge devra être confirmée en fonction de la capacité réelle des planchers.

6.2.1.3 Charges de neige [0,40 kN/m^2]

Les charges de neige concernant le projet sont définies conformément à la NBN EN 1991-1-1-3.

6.2.1.4 Charges de vent [0,99 kN/m^2]

Pour tenir compte des efforts de vent appliqué sur la structure du projet, les hypothèses suivantes ont été considérées, en fonction de la zone d'implantation du projet et la catégorie de rugosité du terrain :

- Période de retour : **50 ans**
- Vitesse de référence fondamentale : **$V_{b,0}$ = 25m/s**
- Catégorie de terrain : **II**
- Hauteur de référence : **14 m**

La vitesse de référence fondamentale est définie selon la zone géographique du projet, ici, la région Bruxelles Capitale est donnée par la NBN EN 1991-1-4 sur la figure suivante :

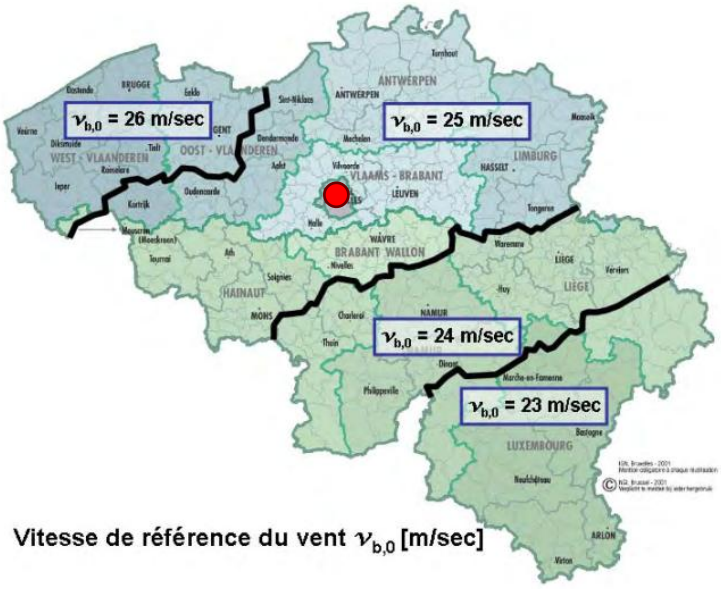


Figure 3 – Vitesse de vent de référence selon la NBN EN 1991-1-4

La figure suivante représente le périmètre à considérer pour déterminer la rugosité du terrain environnant. La zone à l'est du projet, le parc de Woluwe, est la zone la plus dégagée. Entre ce parc et le projet se trouve une zone d'habitat éparse. On considère donc une classe de rugosité II comme l'indique le tableau 4



Figure 4 - Zone d'influence pour la rugosité du terrain

Catégorie de terrain	
0	Mer ou zone côtière exposée aux vents de mer
I	Lacs ou zone plate et horizontale à végétation négligeable et libre de tous obstacles
II	Zone à végétation basse telle que de l'herbe, avec ou non quelques obstacles isolés (arbres, bâtiments) séparés les uns des autres d'au moins 20 fois leur hauteur
III	Zone avec une couverture végétale régulière ou des bâtiments, ou avec des obstacles isolés séparés d'au plus 20 fois leur hauteur (par exemple des villages, des zones suburbaines, des forêts permanentes)
IV	Zone dont au moins 15 % de la surface sont recouverts de bâtiments dont la hauteur moyenne est supérieure à 15 m

Tableau 3 - Catégorie de terrain selon rugosité selon EN 1991-1-4

Par rapport aux paramètres déterminés dans cette partie, les pressions de pointe dynamiques sont :

Classe III : $q_p(Z=20m) = 0,99\ kN/m^2$

6.2.2 Charges permanentes

6.2.2.1 Charges permanentes existantes – poids propres

Elément	Epaisseur totale [mm]	Composition (du haut vers le bas)
D.0.1	385	Béton 1 : 78 mm Béton 2 : 52 mm Vide : 205 mm Béton 2 : 50 mm
D.0.2	275	Béton : 125 mm Vide (alvéole) : 75 mm Béton : 75 mm
D.1.1	400	Béton 1 : 80 mm Béton 2 : 72 mm Vide : 148 mm Béton 2 : 100 mm
D.1.2	268	Béton : 103 mm Vide (alvéole) : 79 mm Béton : 86 mm

Hypothèses de charge			
Zone	$G_{k,1}$	Q_k	Type
Toiture	0,30	0,80	H
D.0.1	6,20	2,50	A
D.0.2	5,58	2,50	A
D1.1	6,20	2,50	A
D1.2	5,03	2,50	A

6.2.2.2 Logement sur hourdis existants

Surchages permanentes : complexe sur hourdis et dalle de compression existante = [1.5kN/m^2]

A confirmer en phase PRO

6.2.2.3 Logement sur CLT

Surchages permanentes : complexe sur hourdis et dalle de compression existante = [2.5kN/m^2]

A confirmer en phase PRO

6.2.2.4 Toiture verte extensive sur CLT (Version bois)

Surcharges permanentes

- **Isolation, système de toiture verte et substrat : 1 kN/m^2**
- Isolation panneaux solaires : 0.7kN/m^2

6.2.2.5 Façades

- Mur en **ossature bois** : **1 kN/m²**

6.3 Combinaisons

6.3.1 Etats limites ultimes

6.3.1.1 Situation durable ou transitoire

$$\sum_{j \geq 1} \gamma_{G,j} \times G_{k,j} + \gamma_{Q,1} \times Q_{k,1} + \sum_{i>1} \gamma_{Q,i} \times \psi_{0,i} \times Q_{k,i}$$

6.3.1.2 Situation accidentelle

$$\sum_{j \geq 1} G_{k,j} + P + A_d + (\psi_{1,1} \, ou \, \psi_{2,1}) \times Q_{k,1} + \sum_{i>1} \psi_{2,i} \times Q_{k,i}$$

6.3.2 Etats limites de service

6.3.2.1 Combinaison caractéristique

$$\sum_{j \geq 1} G_{k,j} + Q_{k,1} + \sum_{i>1} \psi_{0,i} \times \ Q_{k,i}$$

6.3.2.2 Combinaison fréquente

$$\sum_{j \geq 1} G_{k,j} + \psi_{1,1} \times Q_{k,1} + \sum_{i>1} \psi_{2,i} \times \ Q_{k,i}$$

6.3.2.3 Combinaison quasi-permanente

$$\sum_{j \geq 1} G_{k,j} + \sum_{i>1} \psi_{2,i} \times \ Q_{k,i}$$

6.3.3 Facteurs de réduction

6.3.3.1 Coefficient α_n

Selon l'EN 1991-1, lorsque les charges d'exploitation de plusieurs étages agissent sur les poteaux et murs, les charges d'exploitation totales peuvent être réduites par l'application d'un coefficient de réduction α_n. Autrement dit, ce facteur permet de considérer la probabilité réduite que tous les étages ne sont pas complètement chargés simultanément à un instant t.

Ce coefficient n'est applicable seulement lorsque tous les étages sont classés dans la même catégorie d'exploitation (A, B, ...). Dans notre cas, l'hypothèse prise est que l'ensemble des bâtiments n'accueilleront que du logement (catégorie A). Ce coefficient est donc différent en fonction de la position des éléments analysés (nombre d'étages situés au-dessus).

À titre d'exemple, voici une liste des coefficients de réduction α_n selon les configurations possibles dans le projet, où n est le nombre d'étage au-dessus des éléments structuraux chargé de la même catégorie.

$\boldsymbol{n}$	1	2	3	4	5
$\boldsymbol{\alpha_n}$ $\boldsymbol{(A, B, C, D)}$	1,00	1,00	0,90	0,85	0,82

6.3.3.2 Coefficient α_A

Selon l'EN 1991-1, lorsque Les charges d'exploitation correspondant à une catégorie unique sont appliquées à un élément homogène de plancher, elles peuvent être réduites au moyen d'un coefficient de réduction α_A, en fonction des aires portées par l'élément considéré. Autrement dit, ce facteur permet de considérer la probabilité réduite que toute la surface reprise par l'élément n'est pas complètement chargée à un instant t.

Ce coefficient n'est applicable que si l'entièreté de l'étage est classée dans une unique catégorie (A, B, ...)

6.3.3.3 NEN 8760

6.3.4 Critères de vérification

6.3.4.1 Etats limites ultimes

Les critères de vérification tels que définis dans les documents normatifs (Eurocodes, ...) sont retenus.

6.3.4.2 Etats limites de service

Les critères de déformations et de déplacements de la NBN B 03-003 sont également applicables. Concernant les états limites de service liés aux tassements d'appui, les limites suivantes sont respectées :

- Tassement absolu limité à 25mm
- Tassement relatif limité à L/500 entre deux points successifs

Les critères de déformation sont à discuter plus en détail avec les architectes et la maitrise d'ouvrage. La structure existante en béton a déjà fluée. Les critères doivent porter sur les nouvelles charges sans considérer le fluage.

Le bureau d'études stabilité rappelle que les déformations sortant du cadre normatif ne sont pas des problèmes structurels. Ce sont des problèmes de confort visuel et de compatibilité avec les

finitions. Ces déformations hors du cadre normatif peuvent être gérées par des jeux suffisants et des choix de finitions souples. Il est rarement nécessaire de renforcer / alourdir la structure pour cela ;

.

7 | Fondations - Descente de charges

Afin de vérifier les éléments sondés vis-à-vis des charges attendues après complétion du projet, une descente de charge a été réalisée. Les divers complexes de planchers et façades n'étant pas précisément connus à ce stade du projet, les hypothèses de charges considèrent des surcharges variables types qui se rapprochent des valeurs définitives.

Afin d'évaluer l'impact de la matérialité structurelle de la réhausse prévue sur les charges, une comparaison des deux solutions est proposée sur bases d'hypothèses de charges standard pour les deux modes constructifs.

La descente de charge prend déjà en compte la division de la plus grande portée en deux par l'ajout d'un axe porteur.

La descente de charge sera effectuée sur 5 colonnes correspondantes aux colonnes C,0,1, C,0,2, C,0,5, C,0,6 et C,0,7.

7.1 Comparaison des variantes avec réhausse en structure type légère et béton

7.1.1 Colonnes [ELS]

Colonne	Longeur reprise EXI	Longeur reprise PRO	N Ed EXI	N Ed PRO bois	N Ed PRO béton	% bois	% béton
C.0.1	5,8	2,8	552	484	621	88%	112%
C.0.2	5,8	3,2	552	636	819	115%	148%
C.0.5	1,3	2,3	268	309	413	116%	154%
C.0.6	5,5	3,25	459	482	628	105%	137%
C.0.7	4,2	2,4	233	405	524	174%	225%

La première analyse de descente de charge projetée en version structure légère et structure traditionnelle montre qu'en traditionnel, l'ensemble des fondations devrait être renforcé.

7.1.2 Poutres

Charges ELU légère = 3,3 * 1,35 + 2,8 * 1,5 = **8,7 kN/m²**

Charges ELU béton = 6,95 * 1,35 + 2,8 * 1,5 = **13.6 kN/m²**

Comparons les charges appliquées sur les poutres du couvrant du deuxième étage dans les deux cas de figures,

Pour la poutre de façade, reprise de 2,4 m de plancher, pour la poutre intermédiaire, reprise de 3,25 m de plancher et pour la poutre en façade arrière, reprise de 2,3 m de plancher,

Poutre	P Ed ELU léger [kN/m]	P Ed ELU béton [kN/m]
Poutre façade	20,88	32,6
Poutre intermédiaire	28,3	44,2
Poutre façade arrière	20	31,3

A ces charges s'ajoutent pour la poutre de façades, les charges liées à la façade qui n'ont pas été prises en compte

7.2 Effet de la division de la portée principale,

La portée initiale de l'aile 1 est de 12m, Elle est divisée en une portée de 5,6m et 6,4 m. Cette division a pour conséquence que la file de colonne en façade reprend 2,8 m de plancher au lieu de 6m soit 46,5%. La file de colonne en façade arrière reprend 3,2m de plancher au lieu de 6m soit 53.4%.

La portée principale de l'aile 2 mesure initialement 8,9m. Sa division crée une portée de 4,9m et 4m. Il en résulte que la façade reprend 2,4m de plancher au lieu de 4,45 m et la file intermédiaire reprend 3,25m au lieu de 5,9m.

Cette division a pour effet de diminuer les surface reprises par les poutres et colonnes et conserver les charges dans un ordre de grandeur similaire à celles qui s'exerçaient dans la phase existante malgré l'augmentation des charges permanentes. Bien que les éléments en superstructure soient clairement surdimensionnés, les fondations pourraient très bien ne pas l'être. Dès lors, il est nécessaire de ne pas augmenter les chargent qui s'y exercent.

8 | Vérification des poutres

8.1 Efforts internes en phase projet

Poutres	Longueur [m]	Chargement ELU [kN/m]	My Ed [kNm]	Vz Ed [kN]
~~P.0.1~~ / P.1.1	4,7	56	154,63	131,6
P.0.2 / P.1.2	4,7	47	129,78	110,45
P.0.4 / P.1.3	4,7	36	108,05	88,2
P.0.5 / P.1.4	4,7	47	141,06	115,15
P.0.6 / P.1.5	4,7	57	171,07	139,65

La poutre P.0.1 étant située dans une cage d'escalier, sa descente de charge n'est pas la même

8.2 Efforts résistant des éléments

8.2.1 Moment

Poutre	B [mm] (sous plancher)	H [mm] (sous plancher)	Enrobage min. [mm]	Nombre de barres	ø barres [mm]	My Rd [kNm]	G_2_adm [kN/m^2]
P.0.1	400	400	31	4	18	111.0	-2.56
P.0.2	400	500	25	5	18	310.3	4.17
P.0.4	400	500	28	4	18	233.0	13.05
P.0.5	400	580	23	5	22	476.5	5.80
P.0.6	400	500	19	6	22	506.6	5.69
P.1.1	400	500	29	5	22	506.4	30.68
P.1.2	400	500	29	5	22	506.4	25.35
P.1.3	155	600	22	2	22	185.6	19.47
P.1.4	420	505	14	2+3	20	568.7	5.62
P.1.5	395	500	25	6	22	504.1	24.59
P.2.3	250	530	26	2+2	18+15	112.3	4.96

La dernière colonne montre que les poutres ont encore de la réserve en <u>situation projetée</u> et peuvent encore supporter une surcharge permanente $G_{2,adm}$. Hormis la P0.1, en situation projetée,

la totalité des poutres ont encore de la réserve. Cela ne pose pas de soucis pour la P0.1 car elle sera démolie avec la démolition de la cage d'escalier.

8.2.2 Effort tranchant

Poutre	B [mm]	H [mm]	Nombre de brins	ø brins [mm]	Espacement [mm]	Vz Rd max [kN]
P.0.1	400	400	4	8	200	107
P.0.2	400	500	2	8	150	160
P.0.4	400	500	4	8	200	113
P.0.5	400	580	4	8 lisses	150	176
P.0.6	400	500	4	8 lisses	150	157
P.1.1	400	500	4	10	200	410
P.1.2	400	500	4	10	150	547
P.1.3	155	600	2	10	150	250
P.1.4	420	505	4	10	200	168
P.1.5	395	500	4	10	210	321
P.2.3	250	530	2	10	200	101

8.3 Vérification au feu

8.3.1 Enrobage minimal

Selon le tableau 5.8 l'enrobage minimal pour une poutre en béton en REI 60 et REI 120 dépend de sa largeur. Les poutres du couvrant RDC (P0.X) seront REI 120 et le reste REI 60.

Tableau 5.6 : Dimensions et distances de l'axe des armatures au parement minimales pour les poutres continues en béton armé et précontraint

Résistance au feu normalisé	Dimensions minimales (mm)						
	Combinaisons possibles de a et de b_{min}, a étant la distance moyenne de l'axes des armatures au parement et b_{min} étant la largeur de la poutre				Epaisseur d'âme b_w		
					Classe WA	Classe WB	Classe WC
1	2	3	4	5	6	7	8
R 30	b_{min}= 80 a = 15*	160 12*			80	80	80
R 60	b_{min}= 120 a = 25	200 12*			100	80	100
R 90	b_{min}= 150 a = 35	250 25			110	100	100
R 120	b_{min}= 200 a = 45	300 35	450 35	500 30	130	120	120
R 180	b_{min}= 240 a = 60	400 50	550 50	600 40	150	150	140
R 240	b_{min}= 280 a = 75	500 60	650 60	700 50	170	170	160
a_{sd}=a+10 mm (voir note ci-dessous)							

Il convient de prendre en compte, pour les poutres précontraintes, l'augmentation de la distance d'axe des aciers au parement conformément à 5.2(5).

a_{sd} est la distance de l'axe des aciers à la paroi latérale de la poutre dans le cas des armatures d'angle (câble ou fil) des poutres présentant un seul lit d'armatures. Pour les valeurs de b_{min} supérieures à celles données dans la colonne 3, aucune augmentation de la valeur de a_{sd} n'est requise.

* L'enrobage exigé par l'EN 1992-1-1 est normalement déterminant.

Poutre	Résistance au feu normalisée	B [mm]	Enrobage min. (a) [mm]	Enrobage observé [mm]	
P.0.1	REI 120	400	35	33+17.5/2=41.75	Suffisant
P.0.2	REI 120	400	35	*32+16/2=40*	Suffisant
P.0.4	REI 60	*400*	12	32.2+14/2=39.2	Suffisant
P.0.5	REI 60	400	12	30.9+20/2=40.9	Suffisant
P.0.6	REI 60	*400*	12	*32.3+20/2=42.3*	Suffisant
P.1.1	REI 60	400	12	32.5+20/2=42.5	Suffisant
P.1.2	REI 60	400	12	32+20/2=42	Suffisant
P.1.3	REI 60	155	25+10=35	29.5+12/2=35.5	Suffisant
P.1.4	REI 60	420	12	35.1+20/2=45.1	Suffisant
P.1.5	REI 60	395	12	32.6+20/2=42.6	Suffisant

P.2.3	REI 60	250	12	36.6+10/2=41.6	Suffisant

9 | Vérification des colonnes

9.1 Efforts résistants

Colonne	Base [mm]	Hauteur [mm]	Nombre de barres [mm]	⌀ barres [mm]	Enrobage min, [mm]	N Rd [kN]
C.0.1	410	495	8	22	36	2467
C.0.2	410	495	8	20	21	2193
C.0.5	400	400	4	20	19	1673
C.0.6	400	400	4	20	26	1498
C.0.7	400	400	8	20	29	1844
C.1.1	400	495	4	20	33	2231
C.1.2	400	495	6	22	26	2437
C.1.3	400	400	8	20	34	2116
C.1.4	400	400	8	12 et 20	26	2006
C.1.5	400	400	4	20	29	1883
C.2.1	400	495	4	20	30	2372
C.2.2	405	600	4	20	32	2899
C.2.3	245	400	4	20	14	1050
C.2.4	400	400	4	20	28	1913

9.2 Vérification au feu

Les colonnes conservées dans le projet sont les colonnes C0,1, C0,2, C0,5, C0,6, C0,7, C1,1, C1,2, C1,3, C1,4, C1,5, C2,1, C2,2, C2,3, C2,4,

9.2.1 Données des sondages

Colonne	Base [mm]	Hauteur [mm]	⌀ barres [mm]	Enrobage min, [mm]	Dist, Axe/Surf, effective [mm]
C.0.1	410	495	22	36	47
C.0.2	410	495	20	21	31
C.0.5	400	400	20	19	29
C.0.6	400	400	20	26	36
C.0.7	400	400	20	29	39

C.1.1	400	495	20	33	43
C.1.2	400	495	22	26	37
C.1.3	400	400	20	34	44
C.1.4	400	400	12 et 20	26	36
C.1.5	400	400	20	29	39
C.2.1	400	495	20	30	40
C.2.2	405	600	20	32	42
C.2.3	245	400	20	14	24
C.2.4	400	400	20	28	38

9.2.2 Facteur de réduction pour le niveau de chargement situation incendie

La vérification des enrobages en situation incendie à partir des valeurs tabulées, nécessite la connaissance du facteur $\mu_i = N_{Ed,fi} / N_{Rd}$, $N_{Ed,fi}$ étant la charge axiale de calcul en situation incendie,

A partir de la descente de charge réalisé précédemment pour toutes les colonnes sondées ainsi que les efforts résistant de chaque colonne, il est possible de déterminer le facteur μ_i et la distance minimale entre l'axe des armatures et la face extérieure,

Colonne	$N_{Ed,fi}$ [kN]	N_{Rd} [kN]	μ_i	Résistance normalisée [min]	Résistance exigée [min]
C.0.1	437	2467	0,18	196	120
C.0.2	564	2193	0,26	130	120
C.0.5	278	1673	0,17	130	60
C.0.6	437	1498	0,29	151	60
C.0.7	364	1844	0,20	156	60
C.1.1	276	2231	0,12	181	60
C.1.2	347	2437	0,14	183	60
C.1.3	177	2116	0,08	217	60
C.1.4	280	2006	0,14	176	60
C.1.5	229	1883	0,12	165	60
C.2.1	115	2372	0,05	188	60
C.2.2	130	2899	0,04	197	60
C.2.3	82	1050	0,08	126	60
C.2.4	101	1913	0,05	172	60

9.2.3 Conclusions

La vérification des colonnes met en évidence que celles-ci présentent de la réserve. La situation projetée n'est pas problématique pour les colonnes. Les enrobages sont suffisants pour garantir la résistance au feu exigée.

10 | Vérification des dalles

10.1 Efforts résistants

10.1.1 Dalle pleine

Dalle	Dimension X x Y [m]x[m]	Barres selon X [mm]	Barres selon Y [mm]	⌀ barres X/Y [mm]	Enrobage min [mm]	Padm ELU [kN/m^2]
D.1.3	3.00x28.8	150	200	14/11	33	45

Pour la dalle D1.3, la surcharge admissible g (hors poids propre dalle) est de 24.97 kN/m^2 => ok par rapport aux charges projetées.

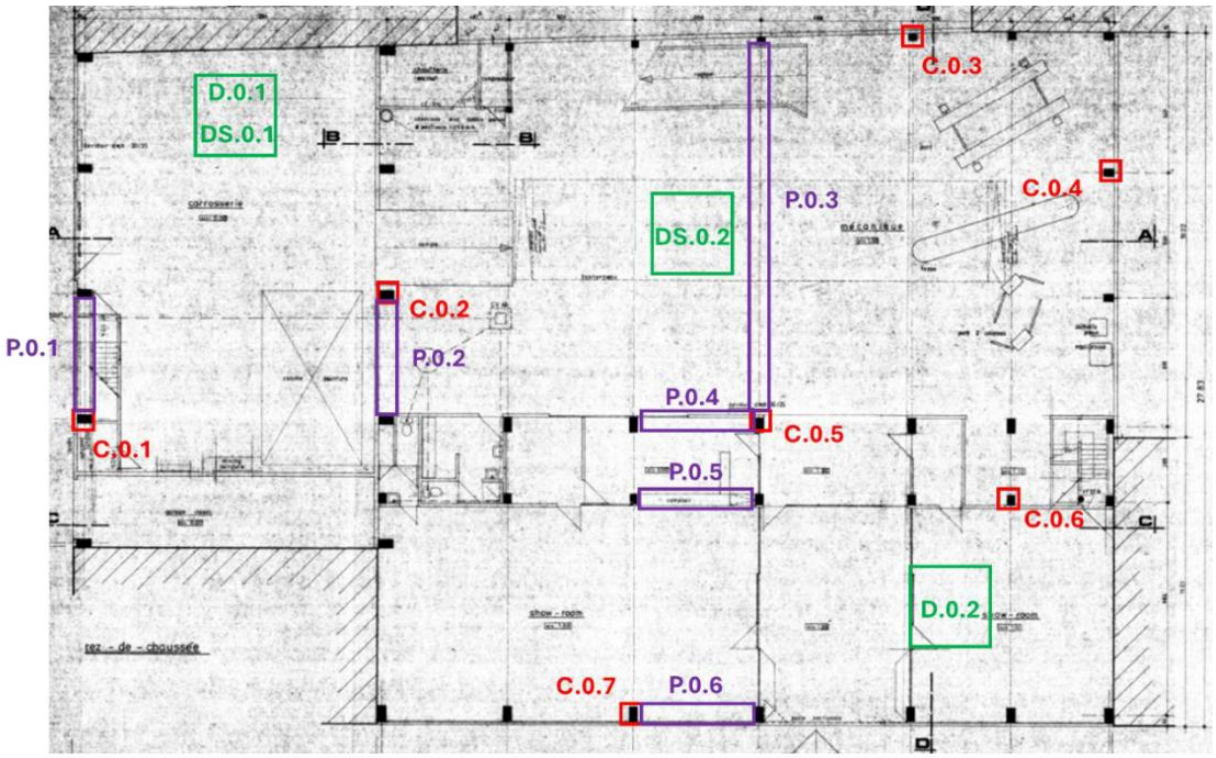
10.1.2 Hourdis

Hypothèses de charge Existant				Existant				Projeté			Hypothèses de charge Projeté			
Zone	$G_{k,1}$	Q_k	Type	L [m]	ed [kNm/r	Ved [kN]	L	Med [kNm/m]	Ved [kN]	Zone	$G_{k,1}$	Q_k	Type
Toiture	0,30	0,80	H							Toiture	0,30	0,80	H
D.0.1	6,20	2,50	A	12	218,16	72,72	6,6	76,093875	57,37875	D.0.1	8,25	2,50	A
D.0.2	5,58	2,50	A	12	202,9725	67,6575	6,6	71,6698125	54,594375	D.0.2	7,63	2,50	A
D1.1	6,20	2,50	A	8,8	117,3216	53,328	5	43,671875	43,46875	D1.1	8,25	2,50	A
D1.2	5,03	2,50	A	8,8	101,9667	46,3485	5	38,8984375	39,503125	D1.2	7,08	2,50	A

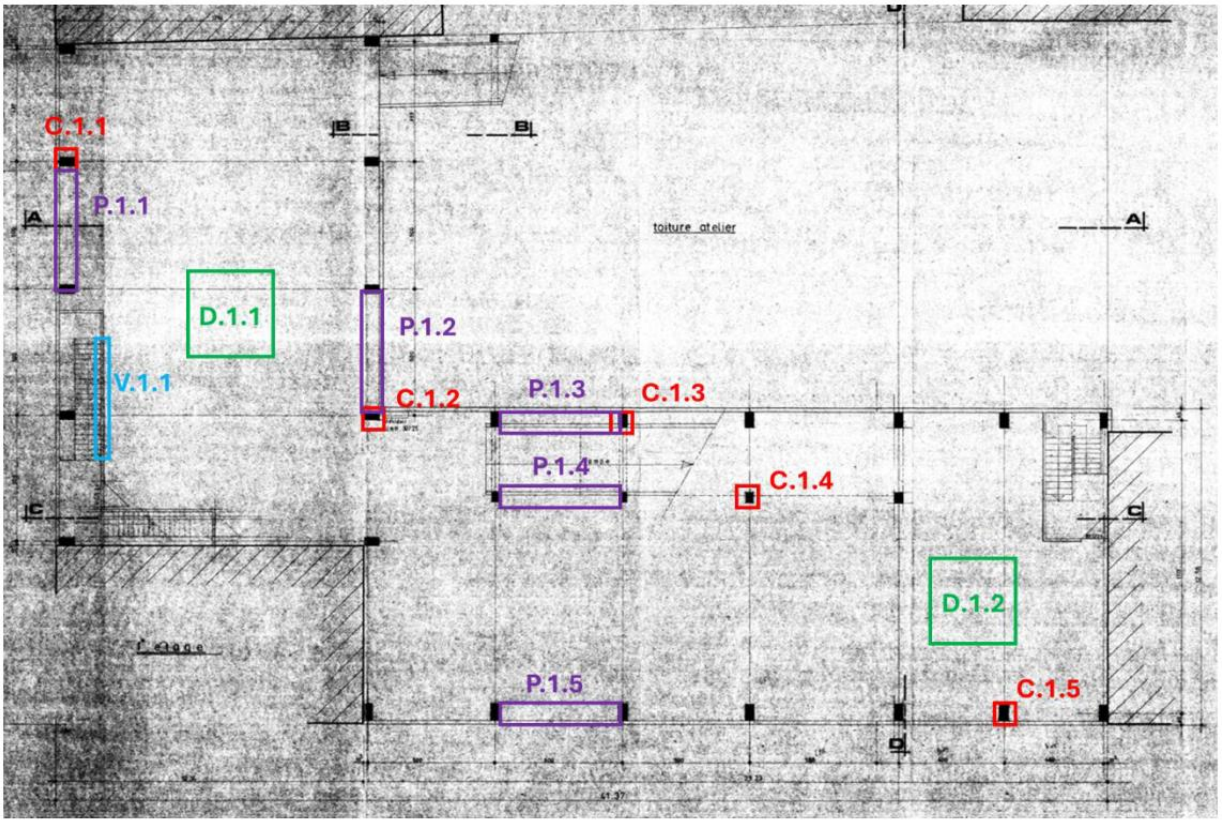
La division des portées en 2 permet, malgré l'augmentation des charges de faire travailler les hourdis à des contraintes inférieures à la situation existante.

10.2 Vérification au feu

Les hourdis sondés se trouvent au couvrant du rez-de-chaussée (D,0,1 et D,0,2) et au couvrant du première étage (D,1,1 et D,1,2),


D.0.1
DS.0.1
C.0.3
C.0.4
P.0.3
DS.0.2
C.0.2
P.0.1
P.0.2
P.0.4
C.0.1
C.0.5
P.0.5
C.0.6
D.0.2
C.0.7
P.0.6

Haut RDC


C.1.1
P.1.1
toiture atelier
D.1.1
P.1.2
V.1.1
C.1.2
P.1.3
C.1.3
P.1.4
C.1.4
D.1.2
P.1.5
C.1.5

R+1

10.2.1 Données des sondages

2.3.3. Dalles – partie inférieure

Les directions 1 et 2 des barres relevées sont indiquées sur les plans de la section 1.

Référence sondage	Portée		
	Enrobage [mm]	Diamètre [mm]	Type [L/C]
D.0.1	29	8,7 (fil de 3,5)	toron
D.0.2	30	8,7 (fil de 3,5)	toron
D.1.1	41	8,7 (fil de 3,5)	toron
D.1.2	28	8,7 (fil de 3,5)	toron

10.2.2 Enrobage minimal

Selon le tableau 5.8 l'enrobage minimal pour une dalle armée ou précontrainte dans un seul sens de portée et REI 120 est de 40mm, Pour les éléments précontraints, une augmentation de la distance des axes des armatures ou torons par rapport à la sous-face doit être pris en compte conformément au point 5.2.(5), Cette distance supplémentaire de de 10mm pour les armatures et 15mm pour les torons, Au total, la distance entre les axes des armatures et la sous-face doit valoir **45mm,**

Tableau 5.8 : Dimensions et distances minimales à l'axe des armatures à la sous-face pour les dalles sur appuis simples sans moment sur appuis à un ou deux sens porteurs en béton armé ou précontraint

Résistance au feu normalisé	Dimensions minimales (mm)			
	Epaisseur de la dalle h_s (mm)	Distance *a* de l'axe des armatures à la sous-face		
		un seul sens porteur	deux sens porteurs $l_y/l_x \leq 1,5$	deux sens porteurs $1,5 < l_y/l_x \leq 2$
1	2	3	4	5
REI 30	60	10*	10*	10*
REI 60	80	20	10*	15*
REI 90	100	30	15*	20
REI 120	120	40	20	25
REI 180	150	55	30	40
REI 240	175	65	40	50

l_x et l_y sont les portées d'une dalle à deux sens porteurs (selon deux directions à angle droit), l_y étant la portée la plus longue.

Il convient de prendre en compte pour les dalles précontraintes, l'augmentation de la distance des axes d'armatures à la sous-face, conformément à 5.2(5).

La distance *a* des axes des armatures à la sous-face indiquée dans les colonnes 4 et 5 pour les dalles à deux sens porteurs concerne les dalles appuyées sur 4 côtés ; si tel n'est pas le cas, il convient de traiter les dalles comme des dalles à un seul sens porteur.

* L'enrobage exigé par l'EN 1992-1-1 est normalement déterminant.

10.2.3 Vérification des valeurs d'enrobage

Pour comparer les données du sondage aux dispositions de l'Eurocode 2, il faut additionner à l'enrobage mesuré le demi-diamètre d'armature pour déterminer la distance entre l'axe de l'armature et la sous face,

Dalle	Enrobage	Dist, Axe/Surf,	R. au feu	Valeur min,	
D,0,1	29	33	REI 120	45	Insuffisant
D,0,2	30	34	REI 120	45	Insuffisant
D,1,1	21	25	REI 60	35	Insuffisant
D,1,2	28	32	REI 60	35	Insuffisant
D.1.3	33	40	REI 60	20	Suffisant

Une protection type flocage ou enduit RF dans les logements devra être appliqué sur les dalles dont l'enrobage des aciers n'est pas suffisant.

11 | Carbonatation

Fronts de carbonatation mesurés (RAP-02V-25-610, p. 174)

Élément	Front carbonatation [mm]	Enrobage [mm]	Marge [mm]
C.0.2	6	27	+21
C.0.4	1	28	+27
C.0.7	1	32	+31
C.1.2	4	24	+20
C.1.4	5	28	+23
C.1.5	6	29	+23
C.2.2	4	33	+29
C.2.4	4	28	+24
P.0.1	7	23	+16
P.0.3	0	30	+30
P.0.5	3	22	+19
P.1.1	4	18	**+14**
P.1.4	3	30	+27
P.2.1	0	27	+27
D.0.1	6	37	+31
D.0.2	0	32	+32
D.1.1	3	31	+28
D.1.2	2	31	+29
V.1.1	6	105	+99

Les mesures de carbonatation réalisées par le CRIC-OCCN indiquent que les fronts de carbonatation actuels (6 mm maximum pour les éléments mesurés) sont inférieurs aux enrobages relevés (18 mm minimum pour P.1.1, 22 à 37 mm pour les dalles et colonnes). Aucun risque de corrosion n'est identifié dans l'état actuel, où les éléments sont situés en milieu intérieur protégé (classe d'exposition XC1).

Toutefois, la transformation prévue implique que certaines colonnes et poutres situées côté façade rue passeront d'un milieu intérieur chauffé et protégé à un milieu extérieur exposé aux intempéries (classe d'exposition XC3 à XC4 selon EN 1992-1-1). Dans ce nouveau contexte, l'enrobage existant ne satisfait plus aux exigences normatives pour la durabilité à long terme. En

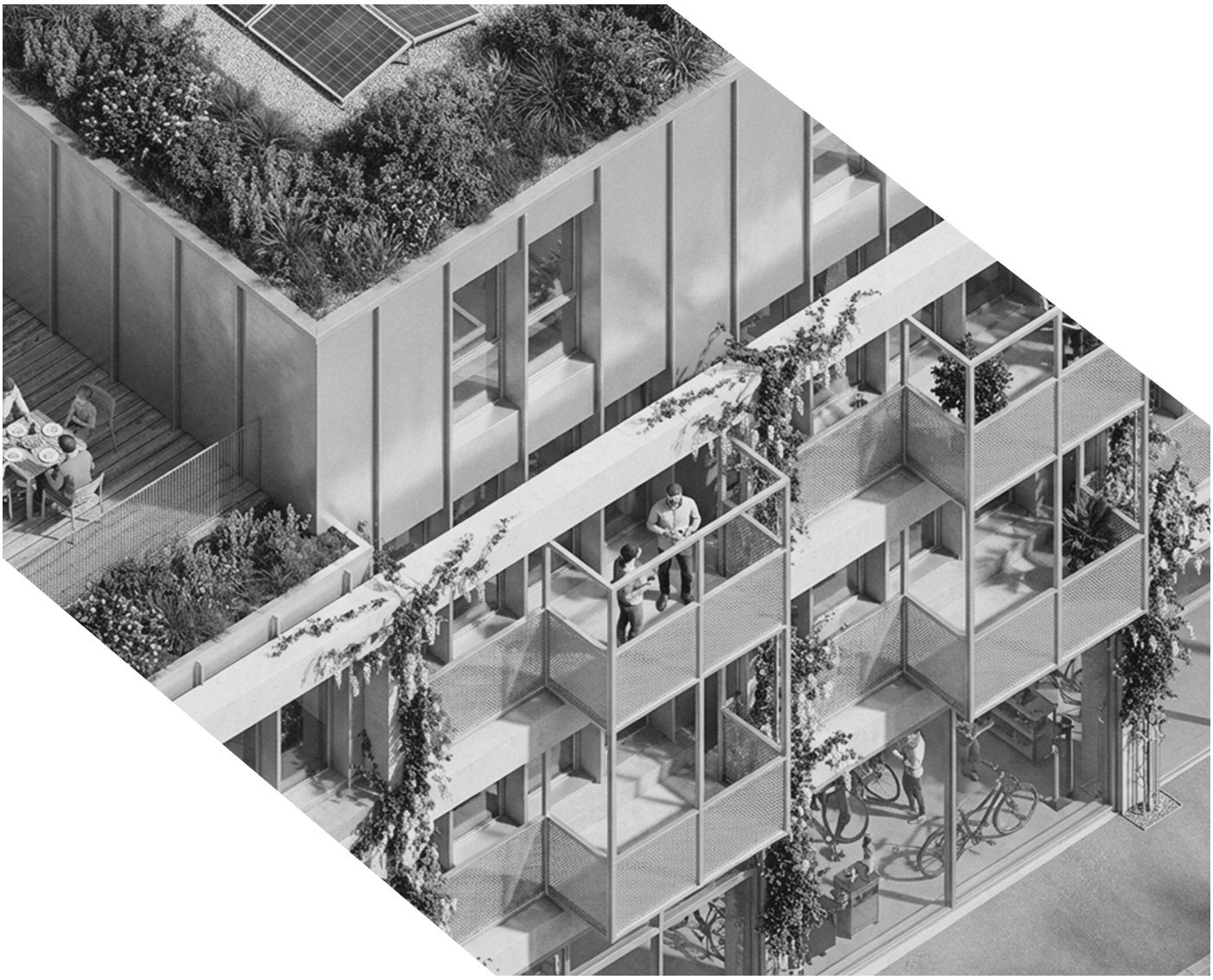
effet, la NBN EN 1992-1-1 prescrit un enrobage minimal de 30 à 35 mm pour la classe XC3/XC4, ce que plusieurs éléments n'atteignent pas.

Un système de protection de surface (enduit de protection) devra être prévu sur l'ensemble des éléments en béton armé exposés à l'extérieur afin de stopper la progression du front de carbonatation et de préserver la passivation des armatures sur la durée de vie de l'ouvrage rénové.

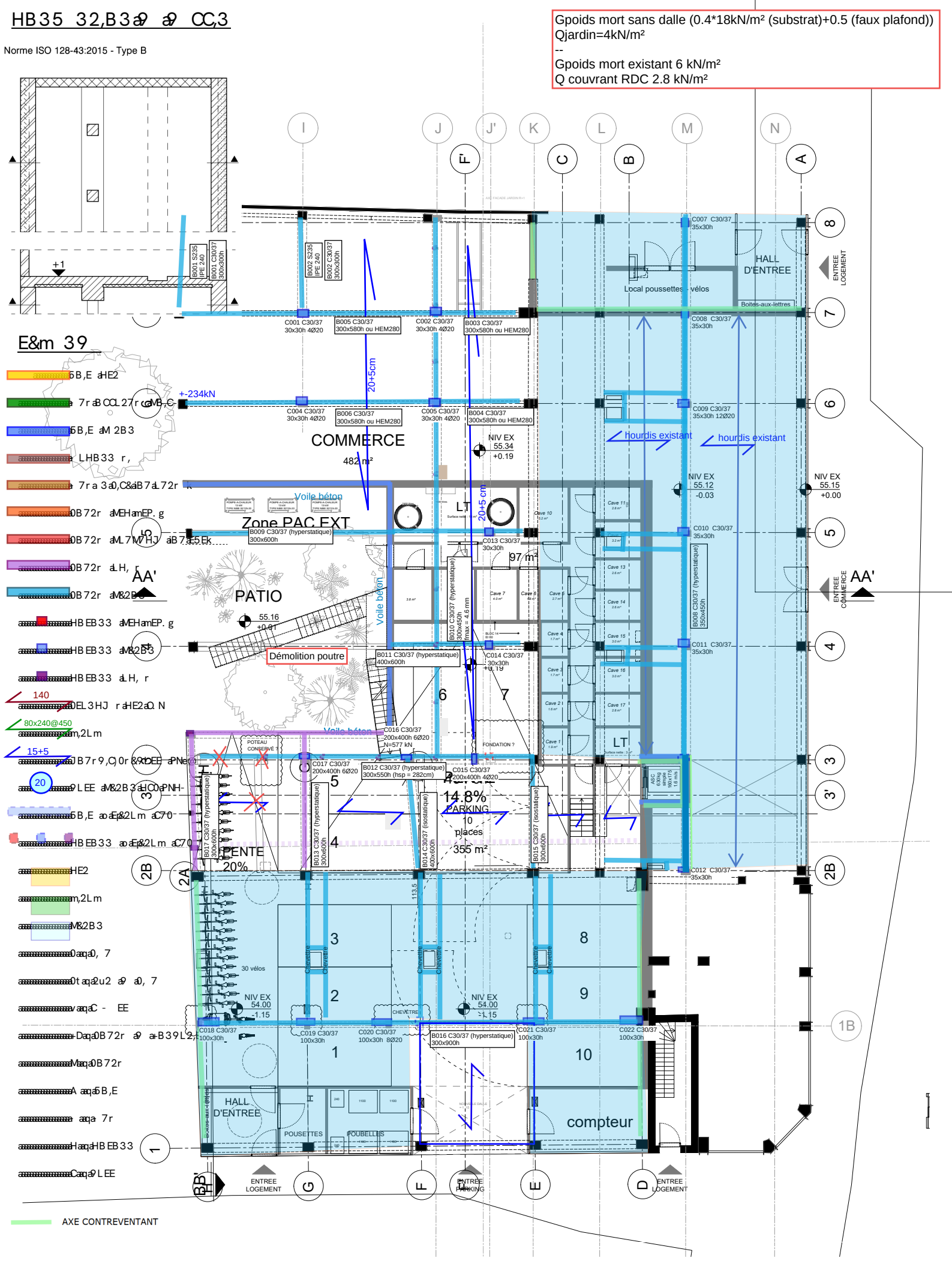
TRANSFORMATION DU GARAGE KIA

CHAUSSÉE DE WAVRE 1682

STABILITÉ : WOW ENGINEERING
PLANS DE STRUCTURE



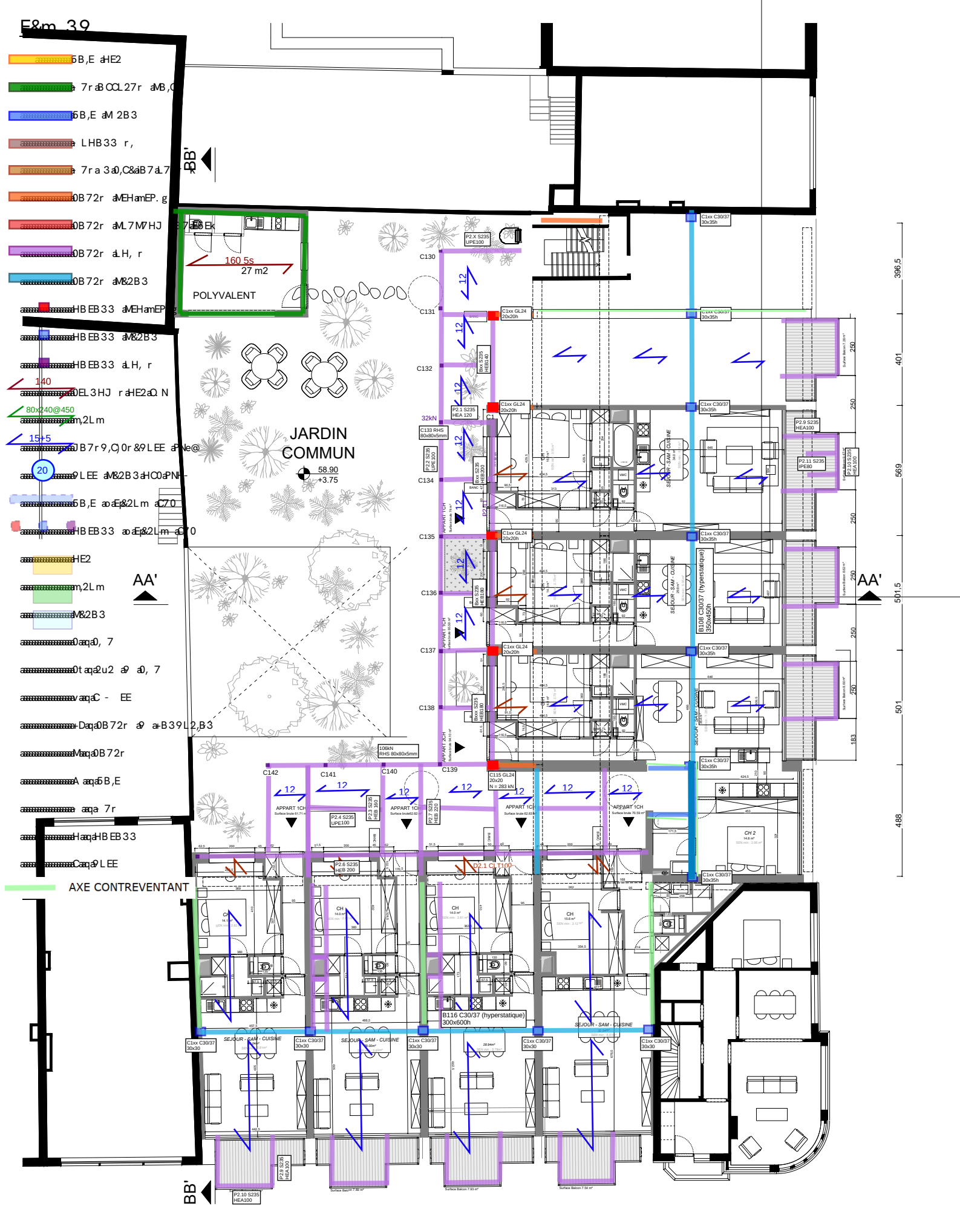
CLIENT : OLIVIER MAES /
JOXA-INVEST + KORAMIC REAL ESTATE



25.025 Garage KIA_PU _Plans de structure - P.01 : Couvrant R+0 | REV : 2

PHASE PROJET
ÉCHELLE : 1 / 200 - FAIT PAR : CLE

WOW ENGINEERING
Timber and Low Carbon Engineering
Chaussée de Mons, 95 - 1070 Brussels
+32 81 414 899 | contact@wow-engineering.com



- 0l - 23 ABACE2HJ1 NPU MMPARS2TE2SVB_aWBE2c **P.02 : Couvrant R+1** dOeg 202

NL Lne2NOr se&
( ) l e++e202 22 1122c / LJ&2NLO202 +e

WOW ENGINEERING

Timber and Low Carbon Engineering

Chaussée de Mons, 95 - 1070 Brussels
+32 81 414 899 | contact@wow-engineering.com

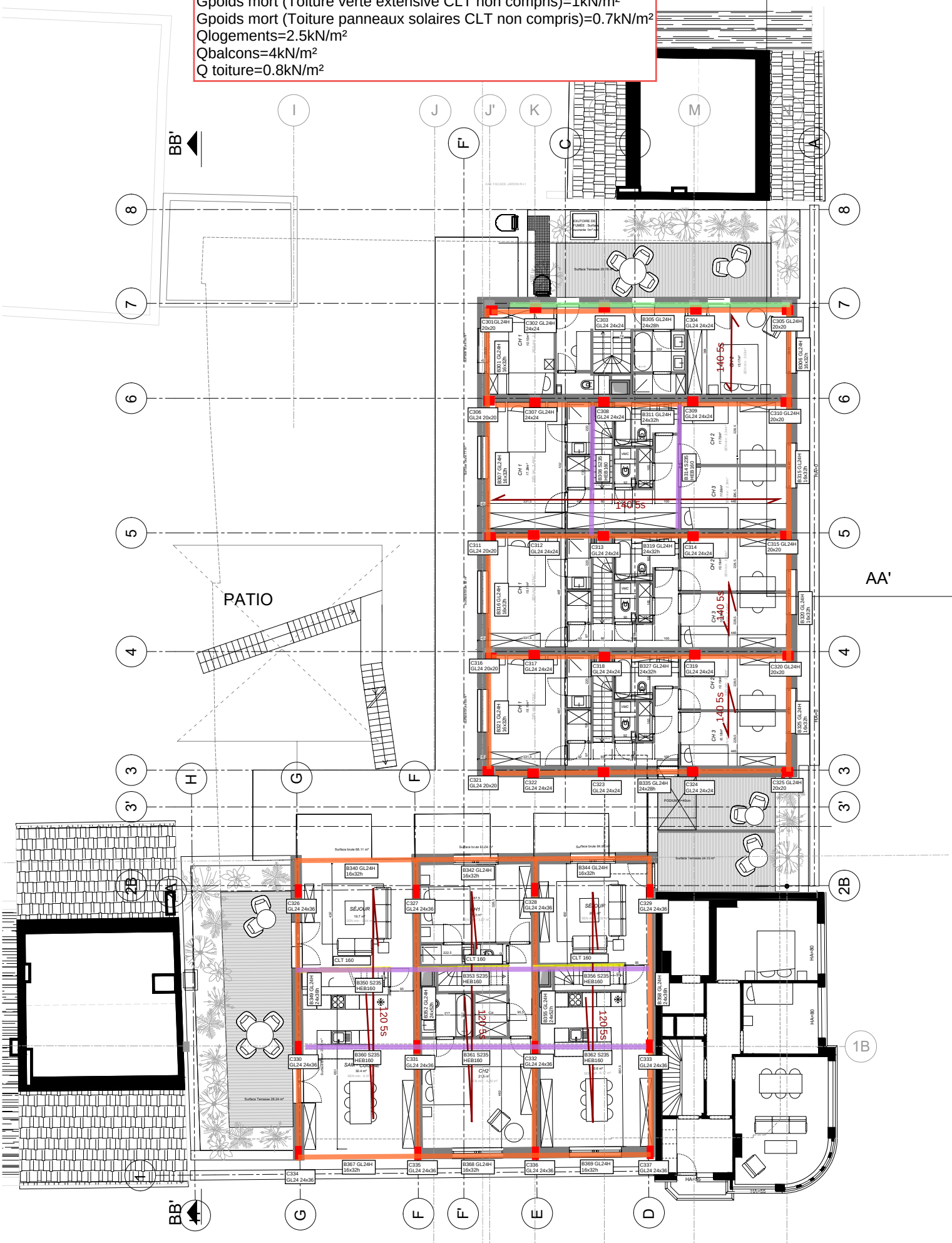
E&m 39

Gpoids mort (CLT non compris)=2.5kN/m²
Qlogements=2.5kN/m²
Qbalcons=4kN/m²



WOW ENGINEERING
Timber and Low Carbon Engineering
Chaussée de Mons, 95 - 1070 Brussels
+32 81 414 899 | contact@wow-engineering.com

Gpoids mort (Toiture verte extensive CLT non compris)=1kN/m²
Gpoids mort (Toiture panneaux solaires CLT non compris)=0.7kN/m²
Qlogements=2.5kN/m²
Qbalcons=4kN/m²
Q toiture=0.8kN/m²



- 0l - 23 ABACE2HJ1 NPU MMPARS2TE2SV8_aWBE2c **P.04 : Couvrant R+3** dOeg 202

NL Lne2NOr se&
( ) l e++e202 22 1122c / LJ&2NLO202 +e

WOW ENGINEERING

Timber and Low Carbon Engineering

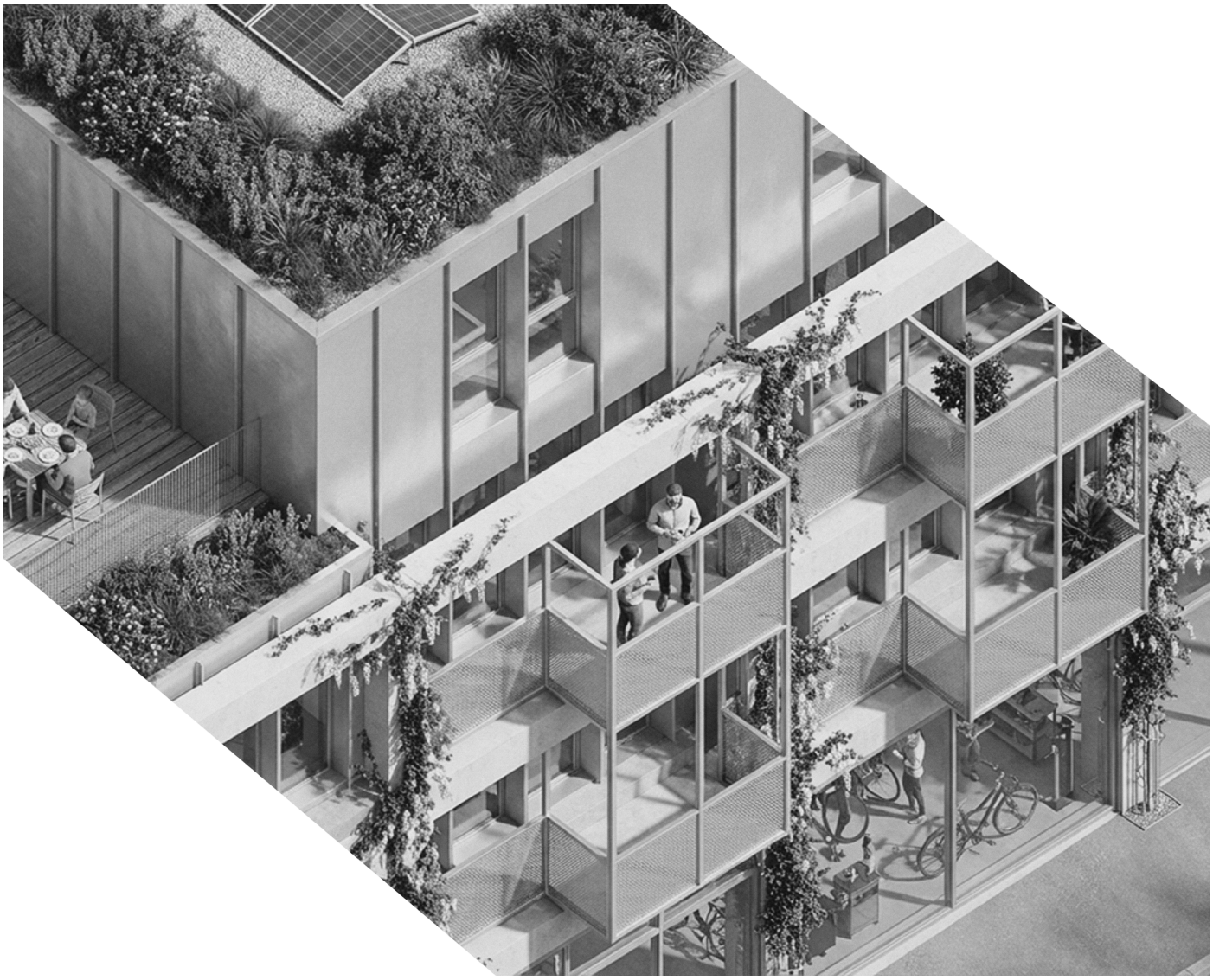
Chaussée de Mons, 95 - 1070 Brussels
+32 81 414 899 | contact@wow-engineering.com

TRANSFORMATION DU GARAGE KIA

CHAUSSÉE DE WAVRE 1682

STABILITÉ : WOW ENGINEERING

NOTICE EXPLICATIVE



CLIENT : OLIVIER MAES /
JOXA-INVEST + KORAMIC REAL ESTATE

WOW ENGINEERING

Chaussée de Mons, 95
B-1070 Bruxelles
Belgique

+32 81 414 899
contact@wow-engineering.com
www.wow-engineering.com

Notice explicative stabilité

Phase PU

25.025 Garage KIA

Transformation d'un garage automobile en logements et commerce

Chaussée de Wavre 1682, BE-1160 Auderghem, Belgique



Ingénierie en Stabilité (IS)	WOW engineering Chée de Mons 95 – BE 1070 Anderlecht	+32 81 414 899 www.wow-engineering.com
Maître d'Ouvrage (MO)	Koramic Development Kapel ter Bede 84 – BE 8500 Kortrijk	
Architecte (AR)	Usages Rue Fernand Bernier 15 BE 1060 Bruxelles	

Table des matières

1 | 1. Contexte et approche générale....4

2 | 2. Conservation et renforcement des planchers existants....5

3 | 3. Réhausse et choix des matériaux....6

4 | 4. Système de contreventement....7

4.1 4.1 Aile inférieure....**Error! Bookmark not defined.**

4.2 4.2 Aile Chaussée de Wavre....7

5 | 5. Résistance au feu....8

5.1 5.1 Colonnes et poutres existantes....8

5.2 5.2 Planchers hourdis....8

1 | Contexte et approche générale

La présente notice expose les choix structurels adoptés dans le cadre du projet de transformation du garage KIA sis Chaussée de Wavre 1682, 1160 Auderghem, en logements et commerces.

Préalablement à tout choix structurel, une étude approfondie de l'existant a été menée afin d'identifier les éléments porteurs conservables et de maximiser leur valorisation dans le nouveau projet. Cette étude s'est appuyée sur deux campagnes d'auscultation réalisées par le CRIC-OCCN comprenant des essais au scléromètre, des relevés Ferroscan, des carottages et des mesures de front de carbonatation. Ces investigations ont permis de caractériser les matériaux en place et d'établir un état des lieux fiable de la structure existante, datant de 1985.

L'ambition principale est de conserver le maximum d'éléments de structure existants (colonnes, poutres, planchers hourdis) afin de limiter les démolitions, de réduire l'empreinte carbone de l'opération et de maîtriser les interventions sur les fondations.

2 | Conservation et renforcement des planchers existants

Les planchers existants sont constitués de dalles alvéolaires précontraintes reposant sur les poutres et colonnes en béton armé existantes. Les essais de laboratoire ont confirmé des résistances caractéristiques en compression du béton compatibles avec un béton de classe C20/25.

Afin de permettre la conservation de ces hourdis malgré l'ajout de charges sur ceux-ci (nouveau complexe de finition avec intégration des techniques), un nouvel axe porteur intermédiaire est introduit. Cet axe additionnel divise la portée des hourdis existants en deux, ce qui réduit significativement les sollicitations de flexion et rend les éléments existants aptes à reprendre les nouvelles charges sans remplacement.

Ce nouvel axe répartit également les charges verticales apportées par les nouveaux étages sur un plus grand nombre de points d'appui, limitant ainsi les surcharges ponctuelles sur les fondations existantes et réduisant les renforcements de fondation.

3 | Réhausse et choix des matériaux

La réhausse du bâtiment intègre des étages supplémentaires destinés à accueillir les logements prévus.

Le choix des matériaux pour la réhausse est guidé par l'objectif de minimiser les charges permanentes ajoutées. Cette stratégie permet de limiter le nombre de renforts ou reprises en sous-oeuvre, qui constituent souvent les interventions les plus coûteuses et contraignantes en rénovation.

Les charges nouvelles sont ainsi réparties le plus uniformément possible sur l'ensemble des appuis existants, en évitant toute surcharge localisée susceptible de dépasser la capacité portante des fondations en place.

4 | 4. Système de contreventement

Le contreventement des deux ailes du bâtiment est assuré par un système mixte adapté aux caractéristiques propres de chaque volume.

4.1 Aile rue du Vieux Moulin

La stabilité horizontale est assurée par des croix de contreventement disposées dans les travées appropriées, complétées par un système de portiques à noeuds encastrés en tête de colonne. Ce système mixte offre une rigidité suffisante pour reprendre les efforts horizontaux (vent, actions horizontales) tout en s'intégrant dans la trame structurelle projetée.

4.2 Aile Chaussée de Wavre

Pour l'aile Chaussée de Wavre, la stabilité est assurée par deux éléments rigides : la nouvelle cage d'ascenseur en béton armé, qui constitue un noyau de rigidité central, et les murs de refend disposés le long de l'escalier existant. Ces éléments fonctionnent comme des voiles contreventants.

Les deux systèmes sont conçus pour assurer une transmission cohérente des efforts horizontaux jusqu'aux fondations, en complémentarité avec les planchers qui jouent le rôle de diaphragmes rigides.

5 | Résistance au feu

5.1 5.1 Colonnes et poutres existantes

Les colonnes en béton armé existantes présentent des enrobages des barres d'armature mesurés compris entre 18 et 37 mm. Ces valeurs permettent de justifier une résistance au feu minimale de R60, voire R90 selon les éléments, conformément aux tableaux de la norme EN 1992-1-2. Aucun renforcement passif supplémentaire des colonnes n'est a priori requis pour satisfaire aux exigences réglementaires en matière d'incendie.

5.2 Planchers hourdis

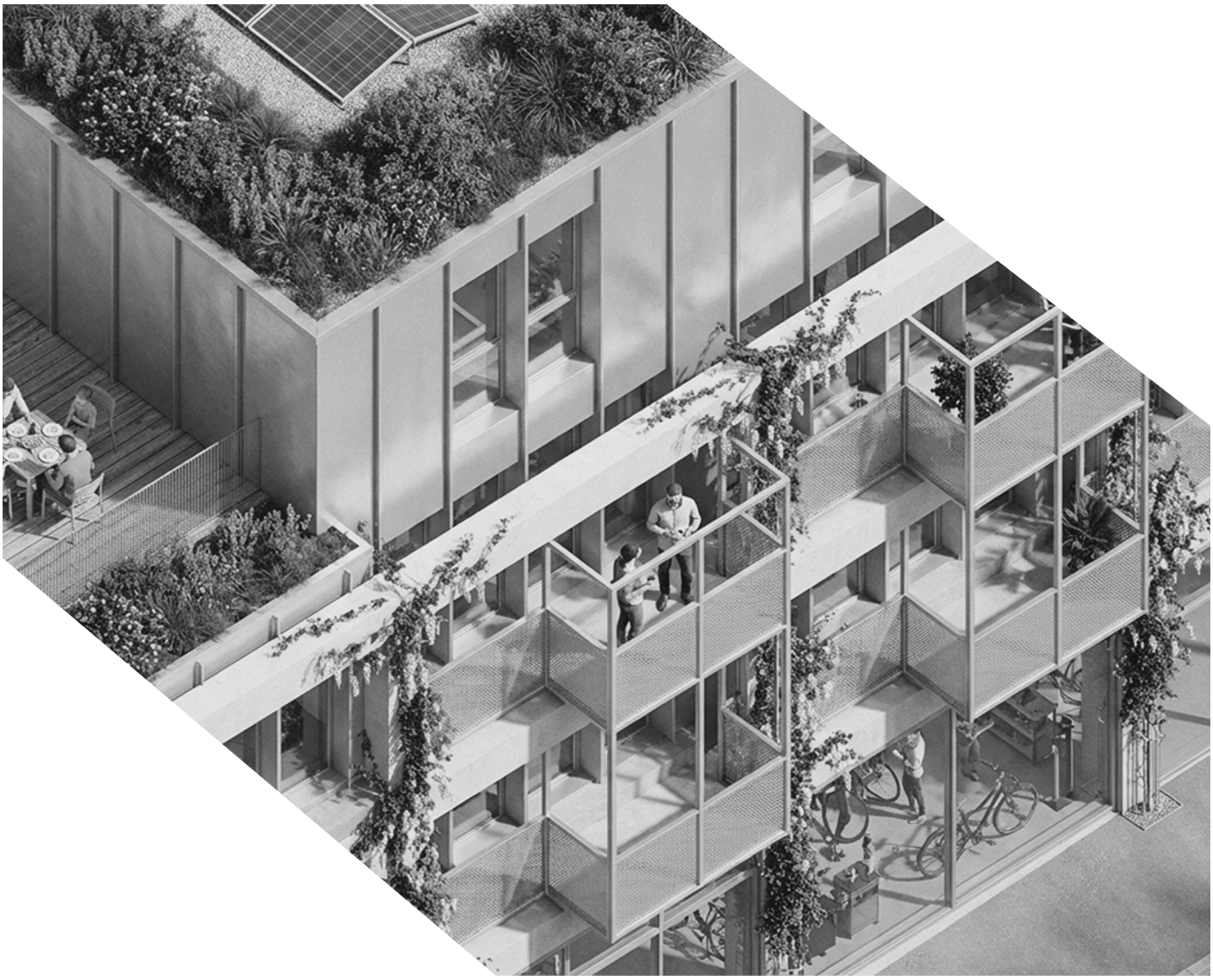
Pour les planchers alvéolaires existants, la protection au feu doit être complétée en fonction de la destination des espaces. Dans les zones de parking (exigence typique REI 120), la résistance au feu requise sera assurée soit via flocage de la face inférieure des hourdis soit par l'ajout d'une couche de panneau Heraklit (+ laine de roche isolante).

Dans les appartements, un enduit résistant au feu appliqué sur la dalle sera mis en oeuvre, offrant une protection équivalente tout en s'intégrant aux finitions architecturales prévues.

TRANSFORMATION DU GARAGE KIA

CHAUSSÉE DE WAVRE 1682

TECHNIQUES SPÉCIALES : PLURICITÉ
NOTE TECHNIQUE



CLIENT : OLIVIER MAES /
JOXA-INVEST + KORAMIC REAL ESTATE

1 PRODUCTION D'ÉNERGIE

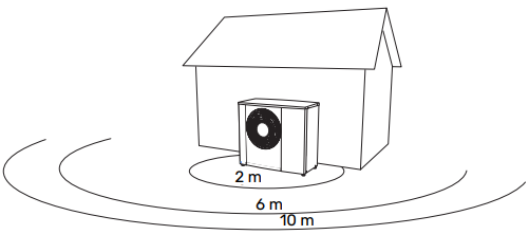
Le projet s'inscrit dans une démarche générale dont l'objectif est de supprimer les énergies fossiles tel le gaz pour chauffer et refroidir le bâtiment. Le souhait est donc de travailler avec des pompe-à-chaleur.

Une production d'énergie centralisée pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire est privilégiée par rapport à des unités individuelles pour faciliter la maintenance, limiter l'encombrement des équipements dans les appartements et maitriser les coûts d'installation à l'échelle du bâtiment.

Une solution avec une pompe-à-chaleur air/eau est l'option retenue. La puissance total est d'approximativement 40 kW (25W/m²) :

- Un schéma hydraulique avec une cascade de « pompe-à-chaleur » est privilégiée :
  - Redondance grâce à plusieurs appareils, ce qui améliore la sécurité de fonctionnement ;
  - Appareils individuels de dimensions compactes et de faible poids, d'où une installation aisée ;
  - Unités extérieures beaucoup plus silencieuses par rapport à une pompe-à-chaleur monobloc unique ;

Niveaux de pression sonore



S2125 est généralement placé près d'un mur de maison, ce qui occasionne une distribution sonore dirigée qui doit être prise en compte. Lors du réglage, vous devez donc toujours tenter d'opter pour le côté qui fait face à la zone la moins sensible au bruit.

Les niveaux de pression sonore sont de plus affectés par les murs, briques, différences de niveau de sol, etc.. Ces valeurs ne doivent donc être considérées que comme des valeurs indicatives.

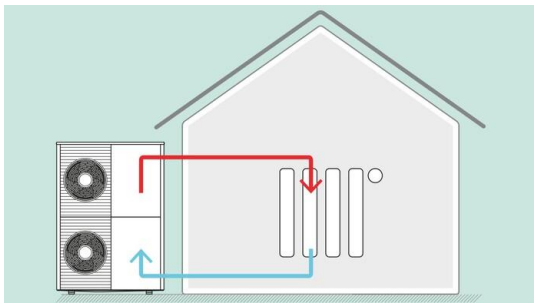
		Puissance acoustique [1]	Pression acoustique selon la distance (en m) [2]									
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
S2125-14	Valeur acoustique nominale	52	47,0	41,0	37,5	35,0	33,0	31,5	30,0	29,0	28,0	27,0
	Valeur acoustique max.	59	54,0	48,0	44,5	42,0	40,0	38,5	37,0	36,0	35,0	34,0
	Valeur acoustique max., mode silencieux	53	48,0	42,0	38,5	36,0	34,0	32,5	31,0	30,0	29,0	28,0

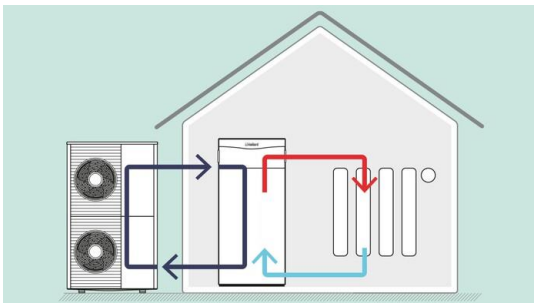
1 Niveau de puissance acoustique ($L_{W(A)}$), selon la norme EN12102

2 Pression acoustique calculée selon le facteur de directivité Q=4

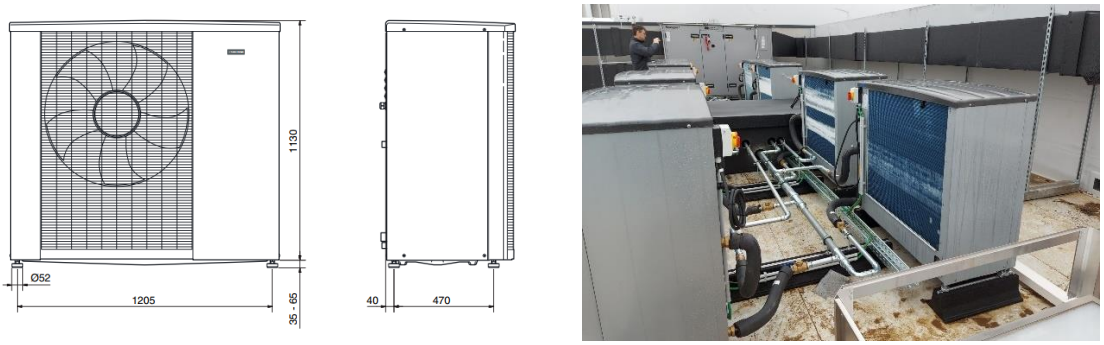
  - Plage de modulation beaucoup plus grande, ce qui permet une production de chaleur adaptée aux besoins et un gain d'efficacité de l'ensemble du système
- Une pompe-à-chaleur de type « monobloc » est privilégiée à une pompe-à-chaleur split

  Dans une pompe-à-chaleur monobloc, tous les composants techniques (compresseur, condenseur, détendeur et évaporateur) sont réunis dans une seule unité, alors qu'ils sont répartis dans deux unités pour les PAC splits. Cette solution offre l'avantage limiter la quantité de fluide frigorifique car il n'y a pas de liaison frigorifique entre une unité intérieure et une unité extérieure.



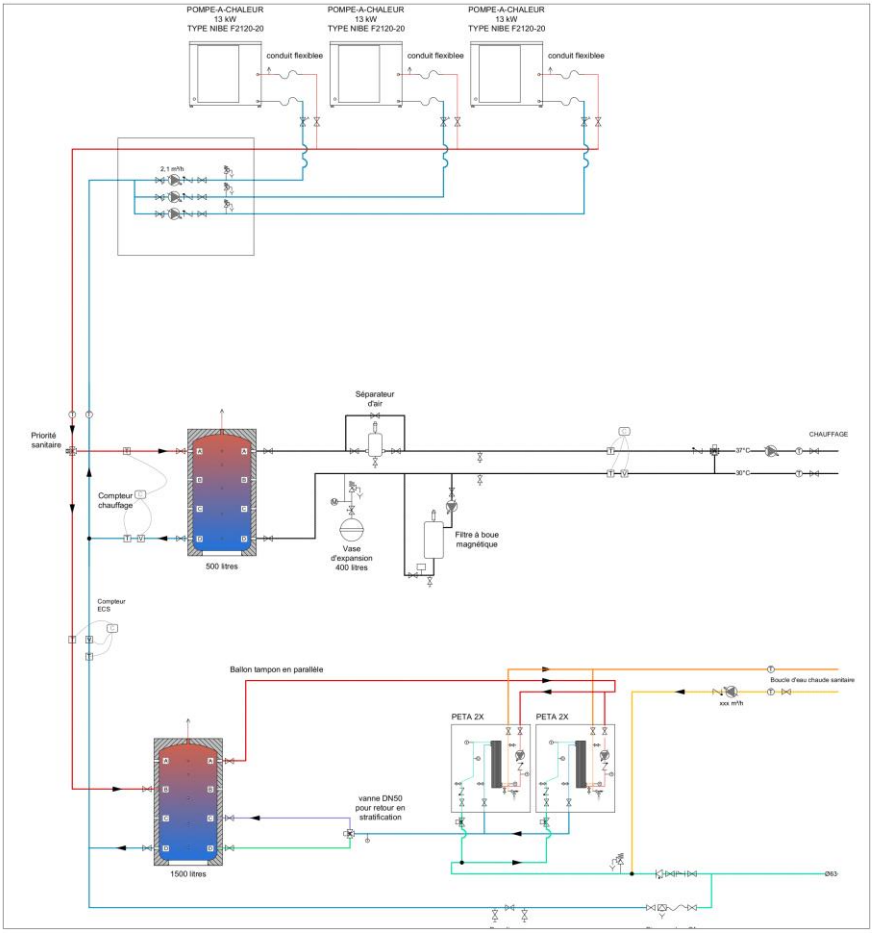


- Les unités extérieures sont placées sous la casquette de la toiture jardin du R+1. Permettant d'être directement à côté du local technique au RDC.



Principe d'installation en toiture

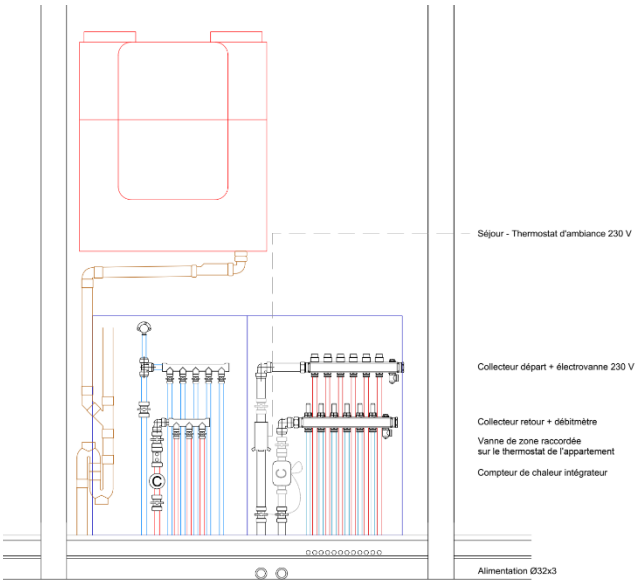
La production de chaleur sera composée d'une installation en cascade de trois unités monoblocs.





- Les compteurs de chaleur et le compteurs ECS seront placés dans les buanderies de chaque logement.

- Une attention particulière sera portée à la distribution d'eau chaude dans les bâtiments de manière à limiter les pertes de la boucle d'eau chaude sanitaire. La distribution se fera via des trémies judicieusement placées afin de limiter la longueur et le nombre de conduites et plus particulièrement des boucles d'eau chaude sanitaire. Le choix d'isolants très performants (coquille en PUR), l'intégration du retour de la boucle ECS au conduit de distribution d'eau chaude sanitaire permet de réduire les perdes de 40-50%.



S2125		14
Tension		**3 x 400 V**
Données de puissance selon la norme EN 14 511, charge partielle [1]		
Chauffage Puissance calorifique/Puissance consommée/COP (kW/kW/-) au débit nominal Temp. extérieure : / Temp. alim.	-7 / 35 °C	9,48 / 3,12 / 3,04
	2 / 35 °C	6,58 / 1,41 / 4,66
	2 / 45 °C	6,65 / 1,81 / 3,68
	7 / 35 °C	- / - / -
	7 / 45 °C	4,85 / 1,18 / 4,12
Rafraîch. Puissance calorifique/Puissance consommée/EER (kW/kW/-) au débit maximal Temp. extérieure : / Temp. alim.	35 / 7 °C	9,74 / 3,16 / 3,08
	35 / 18 °C	13,62 / 3,46 / 3,93
Capacité maximale		
Capacité maximale, chauffage, à A2W55 avec/sans dégivrage	kW	10,13 / 11,80
Capacité maximale, chauffage, à A-7W35 sans dégivrage	kW	9,92
SCOP conformément à EN 14825		
Puissance thermique nominale ($P_{designh}$) climat moyen 35 °C / 55 °C (Europe)	kW	11,00 / 11,00
Puissance thermique nominale ($P_{designh}$) climat froid 35 °C / 55 °C	kW	13,00 / 14,00
Puissance thermique nominale ($P_{designh}$) climat chaud 35 °C / 55 °C	kW	10,50 / 10,50
SCOP climat moyen, 35 °C / 55 °C (Europe)		5,27 / 4,06
SCOP climat froid, 35 °C / 55 °C		4,37 / 3,57
SCOP climat chaud, 35 °C / 55 °C		6,32 / 4,69
Classe énergétique, climat moyen [2]		
Classe d'efficacité énergétique du produit pour le chauffage ambiant, 35 °C / 55 °C [3]		A+++ / A+++
Classe d'efficacité énergétique du système pour le chauffage ambiant, 35 °C / 55 °C [4]		A+++ / A+++
Données électriques		
Tension nominale		400 V 3N ~ 50 Hz
Intensité nominale, pompe à chaleur	A_{rms}	9
Puissance max., ventilateur	W	43
Fusible	A_{rms}	10
Indice de protection		IP24
Circuit frigorifique		
Type de fluide frigorigène		R290
Fluide frigorigène GWP		0,02
Charge	kg	1,15
Type de compresseur		Compresseur à spirale

Caractéristiques de la pompe-à-chaleur NIBE S2125

2 VENTILATION

2.1 VENTILATION DU PARKING / LOCAUX VÉLO ET CAVES

Le parking du rez-de-chaussée étant complètement ouvert, aucune ventilation supplémentaire n'est prévue. Les ouvertures nettes vers l'extérieure sont suffisante pour assurer le renouvellement de l'air.

2.2 VENTILATION DES LOGEMENTS

- Les appartements sont équipés d'une unité de ventilation individuelle avec récupération de chaleur, placée dans le débarras à l'intérieur de l'appartement. Ces unités de ventilation sont conformes à la réglementation PEB (reprise dans la base de données EPBD) et doivent être sélectionnées à 70 à 75% de leur débit maximal pour des raisons acoustiques.
- L'air frais extérieur est pulsé par l'unité de ventilation vers le salon et les chambres à coucher, ainsi que vers toute autre pièce dite « sèche ». L'extraction est assurée par la même unité, et ce, dans la cuisine, la ou les salles de bains, les toilettes et toute autre « pièce humide », comme le débarras.
- L'air circule entre les différentes pièces par des ouvertures de passage sous les portes. Ces ouvertures sont réalisées en prévoyant une certaine distance entre le bas de la feuille de porte et le sol fini (= fente).
- L'air neuf et l'air rejeté arrivent en toiture, où les conduites sont écartées de 3 mètres entre elles.



3 INSTALLATION ÉLECTRIQUE

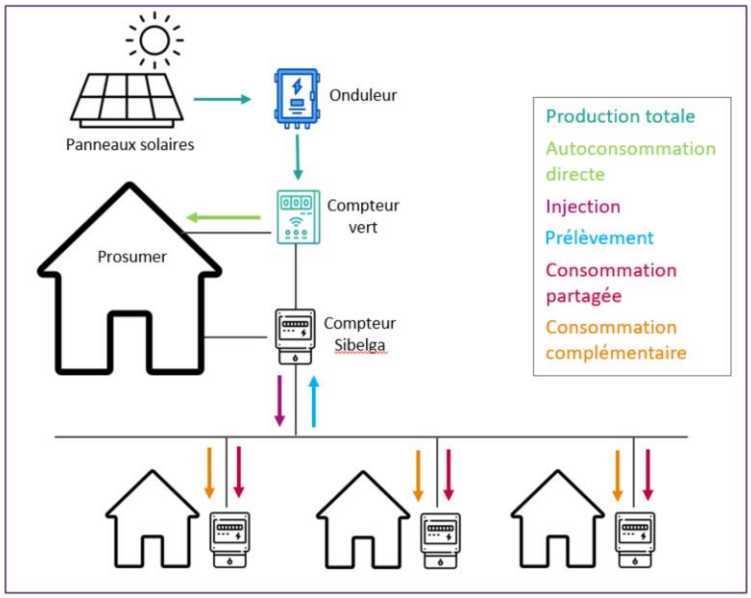
3.1 BORNES DE RECHARGE

Lors de l'adjudication, et selon la puissance disponible, l'installation de quelques bornes de recharge sera étudiée.

3.2 SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE

Les avantages du solaire photovoltaïque sont nombreux : bon marché à l'installation et à l'entretien, technologie fiable et flexible, très fortement soutenu à Bruxelles à travers le mécanisme de soutien des certificats verts. Il s'agit d'une solution rentable économiquement. La superficie des panneaux solaires en toiture sera maximisée.

La production d'électricité solaire sera consommée en priorité par les communs : pompe-à-chaleur, éclairage, ascenseurs, bornes de recharge… Le surplus d'énergie qui sera réinjecté sur le réseau et partagé avec les appartements de l'immeuble.



3.3 ECLAIRAGE

Un éclairage LED très performant en complément de l'éclairage naturel sera privilégié pour son avantage en termes de consommation électrique.

L'éclairage des communs sera géré par des détecteurs de présence et sondes crépusculaires (circulation extérieure) afin de minimiser la consommation électrique.

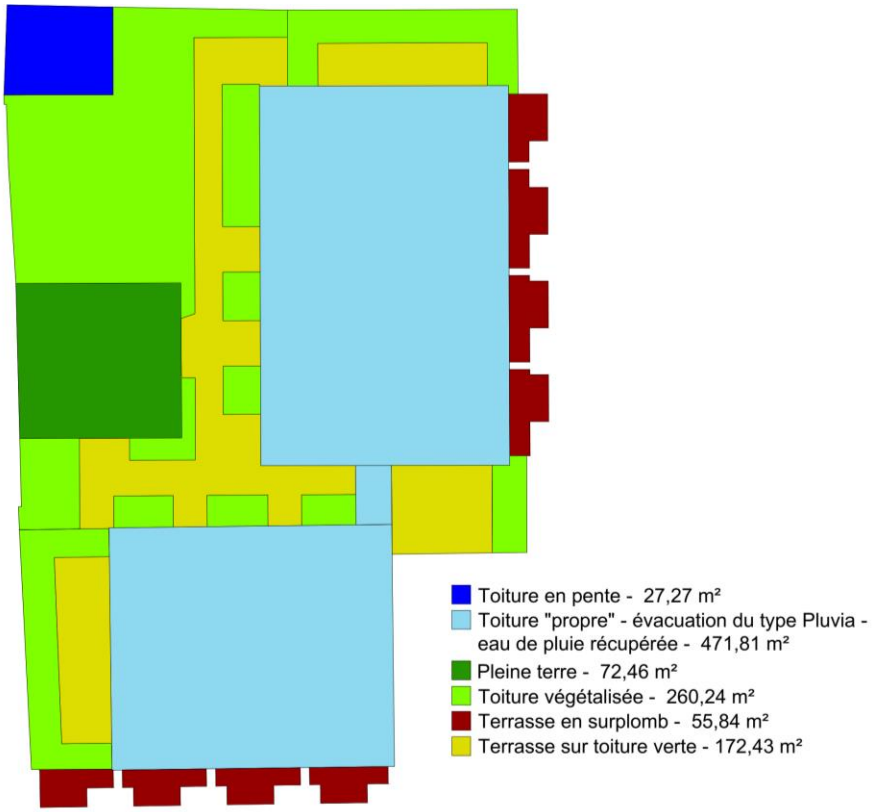
3.4 ASCENSEURS

Le bâtiment sera équipé d'un ascenseur de 630 kg pour 8 personnes.

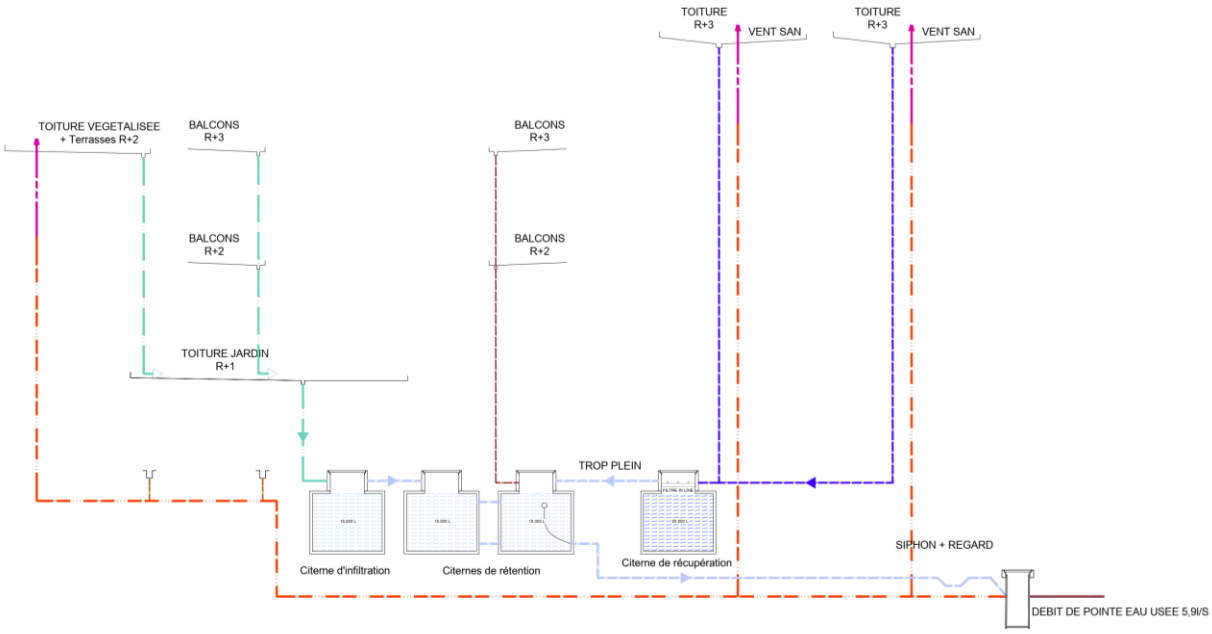
4 GESTION DE L'EAU

4.1 GESTION DE L'EAU DE PLUIE

A *Type de toiture*



B *Schéma sanitaire*



C Réseau d'eau séparatif

Les raccordements des différentes évacuations d'eau des appareils aux étages sont reliés aux tuyaux de descente dans les gaines. Ces conduites d'évacuation des eaux usées sont dotés d'une aération (primaire, secondaire). Les eaux fécales (= eaux usées des toilettes) et les eaux résiduaires (= eaux usées des douches, lavabos, lave-vaisselle, etc.) sont évacuées ensemble mais séparément de l'eau de pluie vers les égouts publiques.

D Toiture à rétention

Les toitures partiellement végétalisées sont conçues comme des **toitures à rétention d'eau**. Un système alvéolaire de drainage et de stockage avec géotextile filtrant intégré offre plusieurs avantages :

- réduction des déversements et du volume d'eau ruisselée vers l'égout ;
- écrêtage et décalage de débit de pointe en cas d'orage;
- diminution des îlots de chaleur grâce à la régulation de l'air par la végétation ;
- empêche la formation d'eau stagnant sur les toitures à faibles pente ;



E Terrasses accessibles

Les eaux pluviales des terrasses accessibles sont récoltées en façade et directement amenées dans le volume de rétention.



F Toitures technique aux étages +3

Les toitures techniques, remplies de panneaux solaires, sont prévues sans toiture verte. Cela permet de maximiser la qualité de l'eau récupérée, et donc de permettre une réutilisation de l'eau, non chargée en particules de toiture verte.



G Citerne d'eau de pluie

L'eau de pluie est utilisée pour :

- Les chasses d'eau des WC du commerce du RDC
- L'arrosage des toitures terrasses (1 robinet extérieur antigel par niveau)
- L'entretien des communs

L'usage est conforme au calculateur réutilisation de l'eau de pluie édité par Bruxelles Environnement.

Réutilisation des eaux pluviales

Remplissez les cases vertes

A. Données

Encodez ci-dessous les affectations du bâtiment concerné par ordre de priorité en fonction de l'affectation que vous souhaitez privilégier pour y raccorder les eaux pluviales.

Affectation 1	Bureau/Commerce/Atelier
Affectation 2 (à remplir obligatoirement)	Logement

Encodez ci-dessous les surfaces de toitures en projection horizontale.

Toitures non végétalisées	471,81	m²
Toitures végétalisées avec un substrat < 10 cm	0	m²
Toitures végétalisées avec un substrat ≥ 10 cm et avec une réserve d'eau de min 8 l/m²	0	m²

B. Estimation des usages

Encodez ci-dessous le nombre total de W.C. de votre projet.

Nombre total de W.C. affectation 1	4	W.C.
Nombre total de W.C. affectation 2	25	W.C.
Volume d'eau de pluie disponible par jour en moyenne	708	l/jour
Usages journaliers standards affectation 1	225	l/jour.WC.
Usages journaliers standards affectation 2	50	l/jour.WC.

C. Résultats

Volume de citerne	16	m³
Nombre de W.C. de l'affectation 1 à raccorder	3	W.C.
Nombre de W.C. de l'affectation 2 à raccorder	0	W.C.

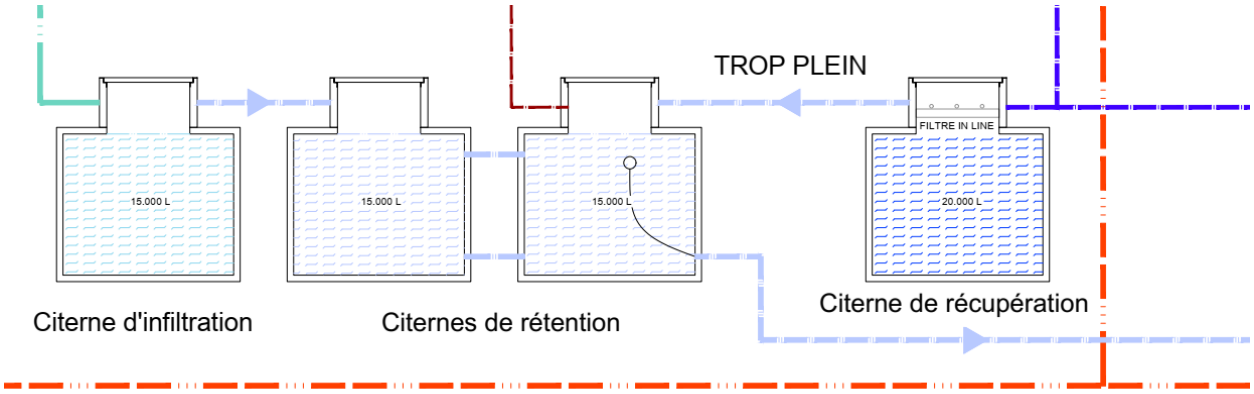
Au minimum 1 robinet extérieur doit également être raccordé à la citerne

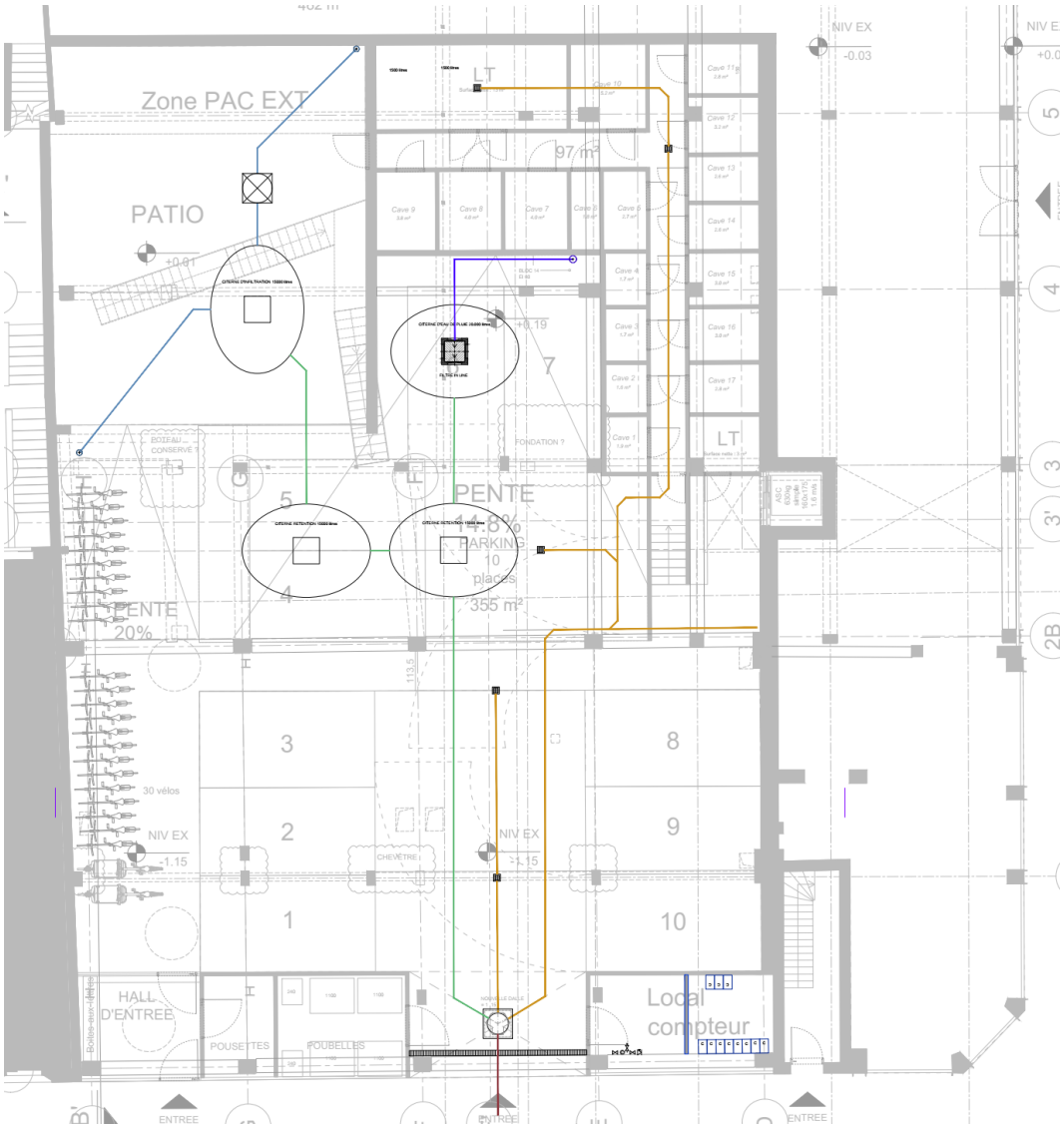
Les usages connectés sont suffisants

H Gestion de pluie centennale

Concernant la gestion de l'eau de pluie et le rejet vers le réseau d'égouttage, il est difficile de suivre les recommandations actuelles de l'IBGE pour les constructions neuves. Etant donné que nous sommes dans une rénovation du bâtiment, nous tentons simplement d'améliorer la situation du mieux possible. Une partie des toitures (l'eau des toitures jardin) sera en partie réinfiltrée dans le patio pleine terre qui est créé. Pour le restant de l'eau de pluie, non infiltrée, des citernes servant de bassin d'orage seront installé sous le parking du rez-de-chaussée.

L'installation complète permet de respecter les 33l/m² de bassin d'orage, avec un débit régulé en sortie du bassins d'orage.





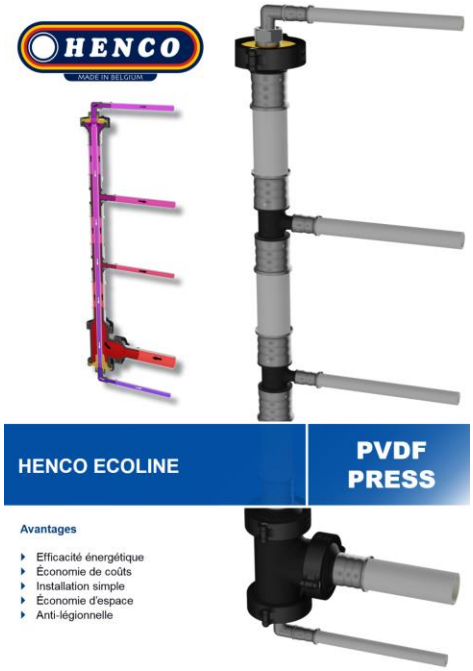
4.2 DISTRIBUTION D'EAU

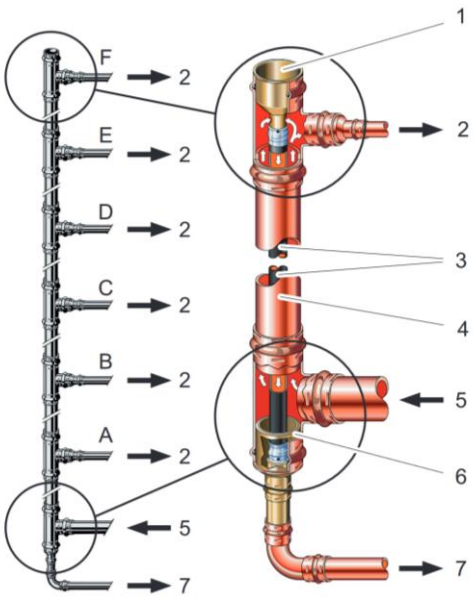
La conception du réseau de distribution d'eau sera conforme aux prescriptions de Belgaqua et aux conditions générales de la distribution d'eau et des services d'assainissement éditées par Vivaqua. Le bâtiment sera équipé des 3 réseaux de distribution d'eau distincts :

- Réseau de distribution d'eau froide avec compteur de passage Vivaqua localisé au local compteur du rez-de-chaussée
- Réseau Incendie pour les dévidoirs
- Réseau de distribution d'eau chaude sanitaire avec compteur de passage privatif localisé dans les appartements

Une attention particulière sera portée au choix des équipements économiseur d'eau et à la distribution d'eau chaude dans les bâtiments permet de limiter fortement les pertes de la boucle d'eau chaude sanitaire.

- La distribution se fera via des trémies judicieusement placées afin de limiter la longueur et le nombre de conduites et plus particulièrement des boucles d'eau chaude sanitaire.
- Le choix d'isolants très performants (coquille en PUR) ,
- L'intégration du retour de la boucle ECS au conduit de distribution d'eau chaude sanitaire permet de réduire les perdes de 40-50%. Plusieurs marques proposent ce système : Geberit, Viega, Henco





5 INCENDIE

Fiche descriptive des mesures de prévention de lutte contre l'incendie

CADRE IV :

Eclairage de sécurité : prévu

L'immeuble est équipé d'un éclairage de sécurité qui répond aux prescriptions de l'article 6.5.4 de l'arrêté royal du 20 mai 2022.

Les espaces équipés d'un éclairage de sécurité : chemin d'évacuation, escaliers, parking, couloir d'accès aux caves et locaux techniques ; locaux communs au rez-de-chaussée.

Signalisation et pictogramme réglementaire : prévu

Signalisation et pictogrammes conformes aux normes en vigueur.

Dispositif de désenfumage / EFC : non prévu

Pas de dispositif prévu, le parking a une superficie < 625 m²

(*) Pour les parkings sans ascenseur voiture, cette limite est relevée à 625 m² à condition qu'aucun point du parking ne se trouve à une distance supérieure à 45 m de l'entrée du parking destinée à l'intervention du service d'incendie (cfr. point 7.2 de l'annexe 1).

Bornes incendie : non prévue

Des bornes incendie souterraines (DN80) existent à proximité immédiate du site. Une borne incendie n'est donc pas prévue.

Dévidoirs et Hydrants : prévus

- Le rez-de-chaussée est équipé des robinets d'incendie armés avec des raccord DSP 45. Ils sont installés de façon que le jet de la lance puisse atteindre chaque point du compartiment.
- Des robinets d'incendie armés sont prévus aux étages. Les dévidoirs ne sont pas équipés d'hydrants (raccords DSP).
- La position des dévidoirs est reprise sur les plans.

Extincteurs : prévus

- Parking : extincteurs à poudre (6kg AB) à raison d'un appareil par dix emplacements ou fraction de 10 emplacements et d'un appareil dans les sas d'accès aux locaux techniques.
- Etages : extincteurs à poudre (6kg ABC) à raison d'un appareil par niveau.
- Commerce : extincteurs à poudre (6kg ABC) à raison de 2 par commerce.

Sprinkler : non prévus

Dispositifs de détection : prévus

- Parking, locaux vélos, local poubelle, locaux techniques et chemin d'évacuation : détection généralisée pour les communs du bâtiment uniquement

  La centrale incendie est localisée à l'entrée du parking

Les appartements sont équipés de détecteurs autonomes.

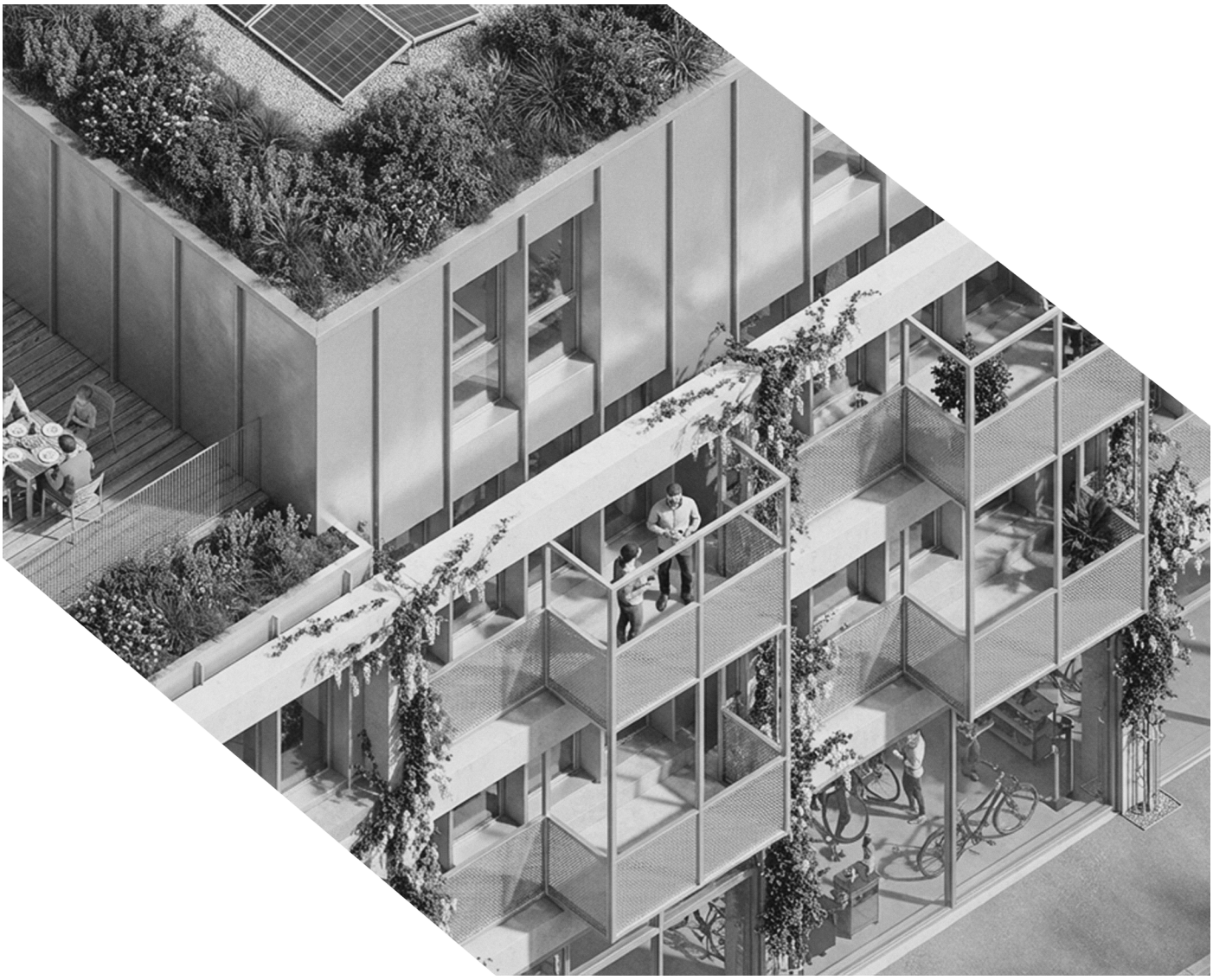
Moyens d'annonce et d'alerte : prévus

- L'installation est équipée d'une centrale d'incendie analogique et comprend des détecteurs, boutons poussoir et sirènes. Un report de l'alarme est prévu dans le logement du concierge pour une réaction rapide et éviter des alarmes inutiles.
- Appartements : le moyen d'annonce et d'alerte est assuré par GSM. Des boutons-poussoirs raccordés sur la centrale incendie conventionnelle seront prévus sur tous les chemins d'évacuations.

TRANSFORMATION DU GARAGE KIA

CHAUSSÉE DE WAVRE 1682

PEB : PLURICITÉ
PROPOSITION PEB



CLIENT : OLIVIER MAES /
JOXA-INVEST + KORAMIC REAL ESTATE

RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

PROPOSITION PEB

A joindre à la demande de permis d'urbanisme dans le cas d'unités PEB neuves, d'unités PEB rénovées lourdement et d'unités PEB rénovées simplement avec architecte

RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

Les références législatives

Ce formulaire résulte de l'application de l'Ordonnance du 2 mai 2013 (CoBrACE) et de ses arrêtés d'exécution qui transposent la directive 2010/31/UE. Ces textes sont disponibles sur le site de Bruxelles-Environnement.

Les exigences PEB

Toute unité PEB doit respecter des exigences en fonction de sa nature des travaux, de son affectation et des éventuelles dérogations.

Les procédures PEB à ce stade du projet

- *Transmettre une proposition PEB avec la demande de permis d'urbanisme à l'autorité délivrante du permis d'urbanisme.*
- *Transmettre une notification PEB de début des travaux au plus tard 8 jours avant le début des travaux :*
  - *à Bruxelles-Environnement dans le cas d'un projet contenant :*
    - *des unités PEB neuves (UN) et/ou des unités PEB rénovées lourdement (URL/UAN)*
    - *des unités PEB de natures des travaux différentes dont au moins une URS*
  - *à l'autorité délivrante du permis d'urbanisme dans le cas d'un projet contenant uniquement des unités PEB rénovées simplement (URS)*
- *Transmettre une déclaration PEB au plus tard 2 mois soit après la réception provisoire des travaux, soit après la fin des travaux :*
  - *à Bruxelles-Environnement dans le cas d'un projet contenant :*
    - *des unités PEB neuves (UN) et/ou des unités PEB rénovées lourdement (URL/UAN)*
    - *des unités PEB de natures des travaux différentes dont au moins une URS*
  - *à l'autorité délivrante du permis d'urbanisme dans le cas d'un projet contenant uniquement des unités PEB rénovées simplement (URS)*

CADRE 1 - DONNÉES ADMINISTRATIVES

Données du projet

Adresse :	Rue du Vieux moulin, 1 Auderghem, 1160
Période réglementaire :	A partir du 01/01/2026

Demandeur du Permis d'Urbanisme

Dénomination	KORAMIC DEVELOPMENT SA
Numéro d'entreprise :	0400.281.485
Répresenté(e) par :	Mr Van den Eynde Carl
Adresse :	Kapel ter Bele, 84 Kortrijk 8500 - Belgique
Email :	info@koramicrealestate.be

Architecte

Dénomination	Usages SRL
Numéro d'entreprise :	0759.612.938
Répresenté(e) par :	Mr Gilles Debrun
Adresse :	Rue Fernand Bernier, 15 Saint-Gilles 1060 - Belgique
Email :	gillesdebrun@usages.eu

Conseiller PEB

Dénomination	Bureau d'études Pluricité
Numéro d'entreprise :	0645.734.443
Répresenté(e) par :	Mr GOETGHEBUER THOMAS
Numéro d'agrément :	001519268
Adresse :	Boulevard du Souverain, 205 3 Auderghem 1160 - Belgique
Téléphone :	02 726 62 64
Email :	thomas@pluricite.com
Personne de contact :	Thomas Goetghebuer
Coordonnées :	tg@pluricite.com

CADRE 2 : ANALYSE PEB DU PROJET

2.1 Bâtiments et locaux hors réglementation PEB

Des bâtiments ou locaux peuvent être exclus du champ d'application de la réglementation PEB (CoBrACE 2.2.1)

Absence de bâtiments ou de locaux exclus de la réglementation PEB

2.2 Division du projet

Bâtiment KIA (2.219,32 m² plancher)*

Rue du Vieux moulin, 1 - 1160 Auderghem

Nom de l'unité PEB	Boite	Affectation	Nature des travaux	Surface plancher (m²)	Surface de déperdition thermique					Toutes les installations techniques sont placées et/ou remplacées
					Totale (m²)	Rénovée neuve-reconstruite		Neuve-Reconstruite		
						m²	%	m²	%	
A01	1	Habitation individuelle	URL	62,33	98,54	98,54	100,00	36,21	36,75	Oui
A02	2	Habitation individuelle	URL	62,96	99,53	99,53	100,00	36,57	36,74	Oui
A03	3	Habitation individuelle	URL	62,80	99,30	99,30	100,00	36,49	36,75	Oui
A04	4	Habitation individuelle	URL	70,34	96,74	96,74	100,00	35,84	37,05	Oui
A05	5	Habitation individuelle	URL	98,60	142,19	142,19	100,00	105,46	74,17	Oui
A06	6	Habitation individuelle	URL	65,52	71,10	71,10	100,00	36,28	51,03	Oui
A07	7	Habitation individuelle	URL	74,40	53,29	53,29	100,00	39,48	74,09	Oui
A08	8	Habitation individuelle	UN	86,96	65,25	-	-	0,00	-	-
A11	9	Habitation individuelle	UN	62,33	93,07	-	-	0,00	-	-
A12	10	Habitation individuelle	UAN	131,12	179,09	179,09	100,00	177,30	99,00	Oui
A13	11	Habitation individuelle	UAN	127,34	132,52	132,52	100,00	130,80	98,70	Oui
A14	12	Habitation individuelle	UAN	128,03	138,52	138,52	100,00	136,86	98,80	Oui
A15 - DUPLEX 3 CH	13	Habitation individuelle	UAN	166,85	500,95	500,95	100,00	495,35	98,88	Oui
A16	14	Habitation individuelle	UAN	130,44	146,36	146,36	100,00	141,53	96,70	Oui
A17	15	Habitation individuelle	UAN	147,40	165,06	165,06	100,00	158,88	96,26	Oui
A18	16	Habitation individuelle	UAN	108,67	183,02	183,02	100,00	178,85	97,72	Oui
STUDIO A19	17	Habitation individuelle	UAN	35,24	55,95	55,95	100,00	55,95	100,00	Oui
Communs	0	Parties Communes	URS	81,37	142,30	142,30	100,00	88,23	62,00	Non
Commerce	-	Non-résidentielle	URS	487,47	1.046,76	1.046,76	100,00	383,33	36,62	Non
Local polyvalent	18	Non-résidentielle	UN	29,15	57,98	-	-	0,00	-	-

Détail des parties fonctionnelles **

Nom de l'unité PEB	Nom de la partie fonctionnelle	Fonction	Surface plancher (m²)
Local polyvalent	Salle polyvalente	Rassemblement - occupation importante	29,15

**La surface des volumes non protégés est comprise dans la surface du bâtiment*

*** D'application uniquement pour les unités PEN (Unité PEB non-résidentielle UN et UAN)*

2.3 Surfaces plancher des unités PEB du projet

Surface plancher des unités PEB neuves (UN):	178,44 m²
Surface plancher des unités PEB assimilées à du neuf (UAN):	975,09 m²
Surface plancher des unités PEB rénovées lourdement (URL):	496,95 m²
Surface plancher des unités PEB rénovées simplement (URS):	568,84 m²
Surface plancher totale des unités:	2219,32 m²

2.4 Conseiller PEB

Un conseiller PEB est requis et a été désigné pour toutes les unités PEB du projet y compris les URS et pour toutes les étapes PEB du projet.

2.5 Etudes de faisabilité

Une étude de faisabilité est requise

2.6 Biens classés ou inscrits sur la liste de sauvegarde

Pour les biens classés ou inscrits sur la liste de sauvegarde, l'autorité délivrante peut déroger de façon totale ou partielle aux exigences PEB (CoBrACE Art. 2.2.4 §4)

Le projet ne comprend pas de bien classé ou inscrit sur la liste de sauvegarde.

2.7 Dérogations aux exigences PEB

Les demandes de dérogation peuvent être introduites jusqu'à la notification PEB du début des travaux auprès de Bruxelles-Environnement (CoBrACE Art. 2.2.4 §1 à 3)

Absence de dérogation

2.8 Exigences par unité PEB

Ce tableau présente les exigences à respecter pour chaque unité PEB en fonction des données encodées

Bâtiment KIA (2.219,32 m² plancher)
Rue du Vieux moulin, 1 - 1160 Auderghem

Unité PEB	Nature des travaux	U/R	BNC	CEP	Etech	Ventil	Surch

Unité PEB	Nature des travaux	U/R	BNC	CEP	Etech	Ventil	Surch
A01 Dérogation:	URL	● -	- -	● -	- -	● -	 -
A02 Dérogation:	URL	● -	- -	● -	- -	● -	 -
A03 Dérogation:	URL	● -	- -	● -	- -	● -	 -
A04 Dérogation:	URL	● -	- -	● -	- -	● -	 -
A05 Dérogation:	URL	● -	- -	● -	- -	● -	 -
A06 Dérogation:	URL	● -	- -	● -	- -	● -	 -
A07 Dérogation:	URL	● -	- -	● -	- -	● -	 -
A08 Dérogation:	UN	● -	● -	● -	● -	● -	● -
A11 Dérogation:	UN	● -	● -	● -	● -	● -	● -
A12 Dérogation:	UAN	● -	● -	● -	● -	● -	● -
A13 Dérogation:	UAN	● -	● -	● -	● -	● -	● -
A14 Dérogation:	UAN	● -	● -	● -	● -	● -	● -
A15 - DUPLEX 3 CH Dérogation:	UAN	● -	● -	● -	● -	● -	● -
A16 Dérogation:	UAN	● -	● -	● -	● -	● -	● -
A17 Dérogation:	UAN	● -	● -	● -	● -	● -	● -
A18 Dérogation:	UAN	● -	● -	● -	● -	● -	● -

Unité PEB	Nature des travaux	U/R	BNC	CEP	Etech	Ventil	Surch
STUDIO A19 Dérogation:	UAN	● -	● -	● -	● -	● -	● -
Communs Dérogation:	URS	● -	- -	- -	- -	- -	 -
Commerce Dérogation:	URS	● -	- -	- -	- -	● -	 -
Local polyvalent Dérogation:	UN	● -	- -	● -	● -	● -	 -

2.9 Mesures de décarbonation

A partir du 1er janvier 2025, date de dépôt de la demande de permis d'urbanisme, **il est interdit de placer un générateur de chaleur au gaz naturel, butane, propane, GPL ou au mazout** dans un projet constitué uniquement d'unités PEB neuves et/ou assimilées à du neuf (CoBrACE art. 2.2.28. §1/1.).

A partir du 1er juin 2025, date de placement, **il est interdit de placer une chaudière au mazout** dans tous les cas de figure (CoBrACE art. 2.2.28. §1.).

A partir du 1er janvier 2030, date de dépôt de la demande de permis d'urbanisme, **il est interdit de placer un générateur de chaleur au gaz naturel, butane, propane, GPL ou au mazout** dans un projet constitué uniquement d'unités PEB neuves et/ou assimilées à du neuf **et/ou rénovées lourdement** (CoBrACE art. 2.2.28. §1/1.).

En cas de non respect, Bruxelles Environnement impose à la personne à qui il incombe de respecter ces obligations, jusqu'à cinq ans après ce constat, **une amende administrative de 3.000 euros à 125.000 euros par chaudière placée** et en fonction de la puissance de celui-ci (CoBrACE art. 2.6.2/1.).
Des dérogations sont possibles : environnement.brussels/pro/derogationsPEB

CADRE 3 - IMPACT PEB SUR LE RESPECT DES PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Description des mesures (éléments liés à l'énergie et au climat intérieur) envisagées dans le cadre du COBRACE (Livre 2 Titre 2) ayant un impact sur le respect des prescriptions urbanistiques applicables à la demande de PU

Aucun impact du respect des exigences PEB sur le respect des prescriptions urbanistiques

CADRE 4 - DETAILS DES EXIGENCES PEB POUR LES URS

Pas d'application pour les projets avec des unités PEB de plusieurs natures des travaux dont au moins une URS.

CADRE 5 - ANNEXES ET SIGNATURES

Liste des annexes

Type d'annexe	Nom
Plans parties fonctionnelles avant et après assimilation	Pièce jointe1

Signature

Je soussigné, Mr Van den Eynde Carl, déclarant PEB

- déclare avoir pris connaissance des exigences PEB et des procédures PEB d'application
- déclare avoir reçu une étude de faisabilité
- certifie que les **renseignements** repris au présent formulaire sont **authentiques, complets et conformes à la réalité**

Date: Signature:

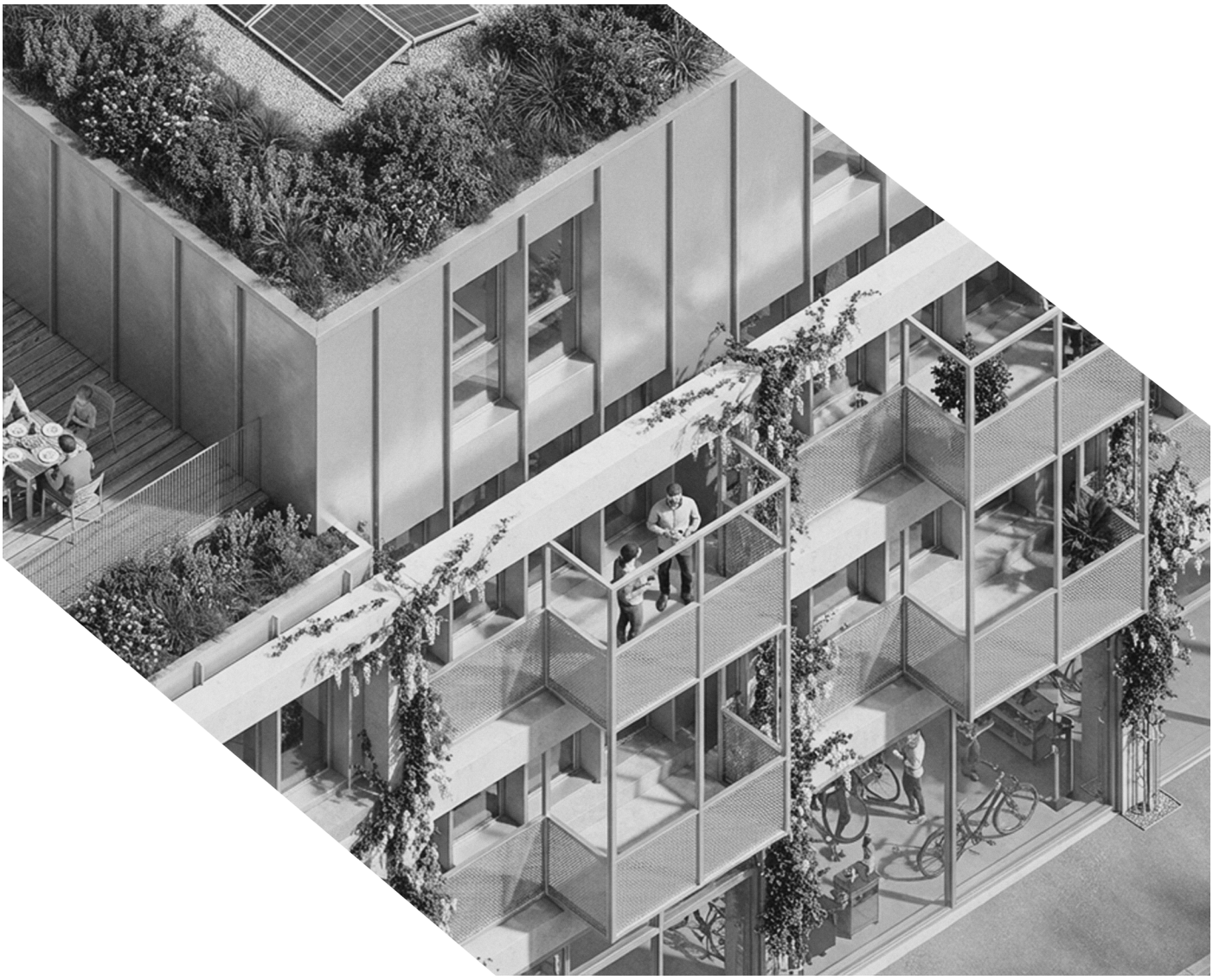
Le présent formulaire est à joindre à la demande de permis d'urbanisme

TRANSFORMATION DU GARAGE KIA

CHAUSSÉE DE WAVRE 1682

ACOUSTIQUE : SWECO

NOTE TECHNIQUE ACOUSTIQUE



CLIENT : OLIVIER MAES /
JOXA-INVEST + KORAMIC REAL ESTATE

GARAGE KIA

Note technique acoustique : Analyse du niveau de bruit provenant des pompes à chaleur

Sweco Belgium bv/srl	BE0405647664
Projet	GARAGE KIA
Numéro de projet	5064300004
Client	Koramic Real Estate
Auteur	Robin Vanderveken
Date	25-06-26
Document Reference	5064300004_swe_bu_zz_note_acou_0001_immi pac.docx

Liste d'adaptations

Révision	Date	Description du changement	Contrôlé par	Approuvé par
0	25-06-26	1e version		

Table des matières

1 Sujet 3
2 But 3
3 Modèle 3
3.1 Implantation des équipements 3
3.2 Modélisation 4
3.2.1 Sources 4
3.2.2 Récepteurs 5

4 Méthode de calcul 5
5 Critères d'application 6
5.1 Législation 6
5.2 Critères d'application à l'extérieur de l'immeuble 7

6 Résultats du modèle 8
7 Conclusions 9

1 Sujet

Analyse du niveau de bruit dû aux PAC sur l'environnement du site → estimation du bruit par simulation virtuelle pour le projet Garage Kia.

Modélisation sur base de la norme 9613-2 (Acoustics - Attenuation of sound during propagation outdoors - Part 2: General method of calculation) → méthode conseillée par la Directive 2002/49/CE du Parlement européen et du Conseil du 25 juin 2002 relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement.

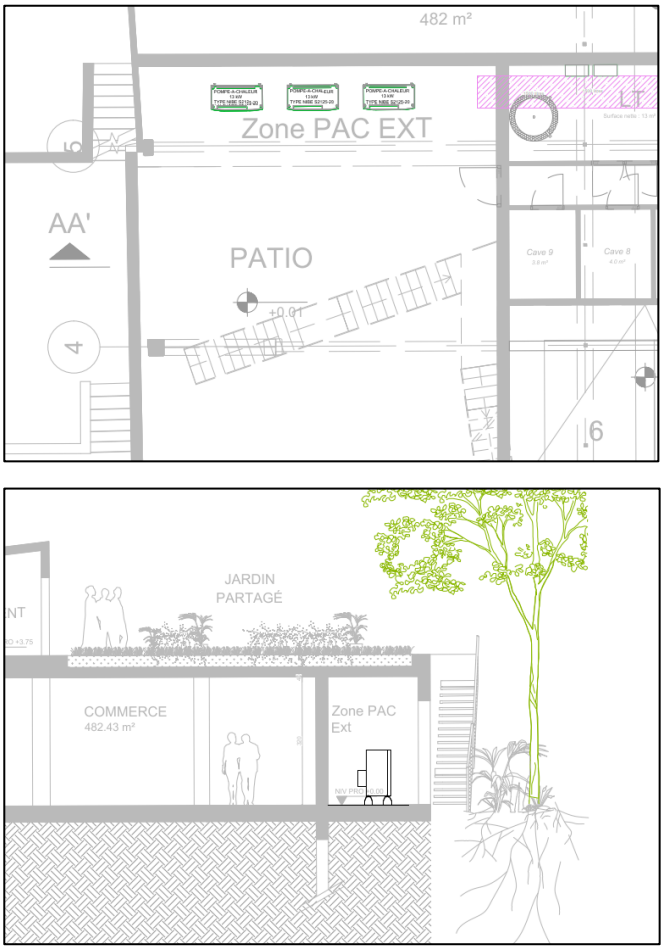
2 But

La présente note, sert à déterminer les niveaux de bruits perçus au droit des différentes façades et toitures impactés par le fonctionnement des pompes à chaleur installées sur le projet.

3 Modèle

3.1 Implantation des équipements

La présente modélisation est basée sur le plan d'implantation suivant :



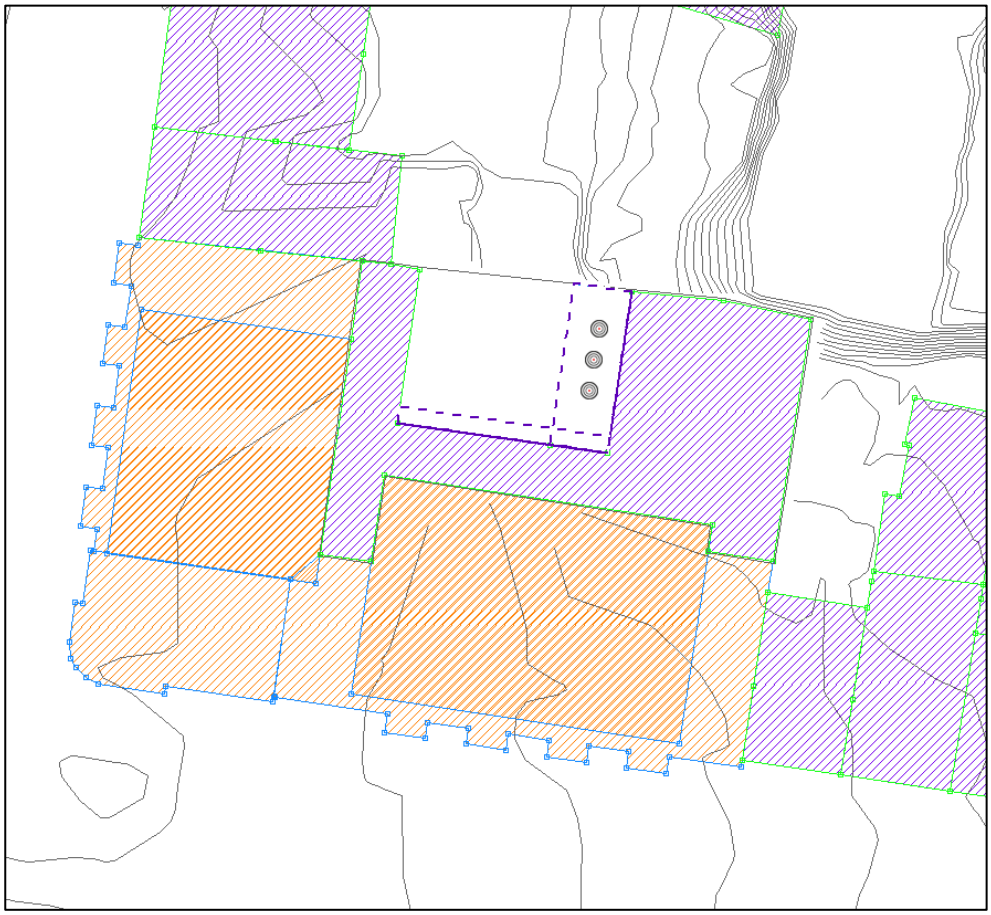
3.2 Modélisation

Pour la simulation virtuelle, la situation a été introduit dans le logiciel IMMI version 2024.

3.2.1 Sources

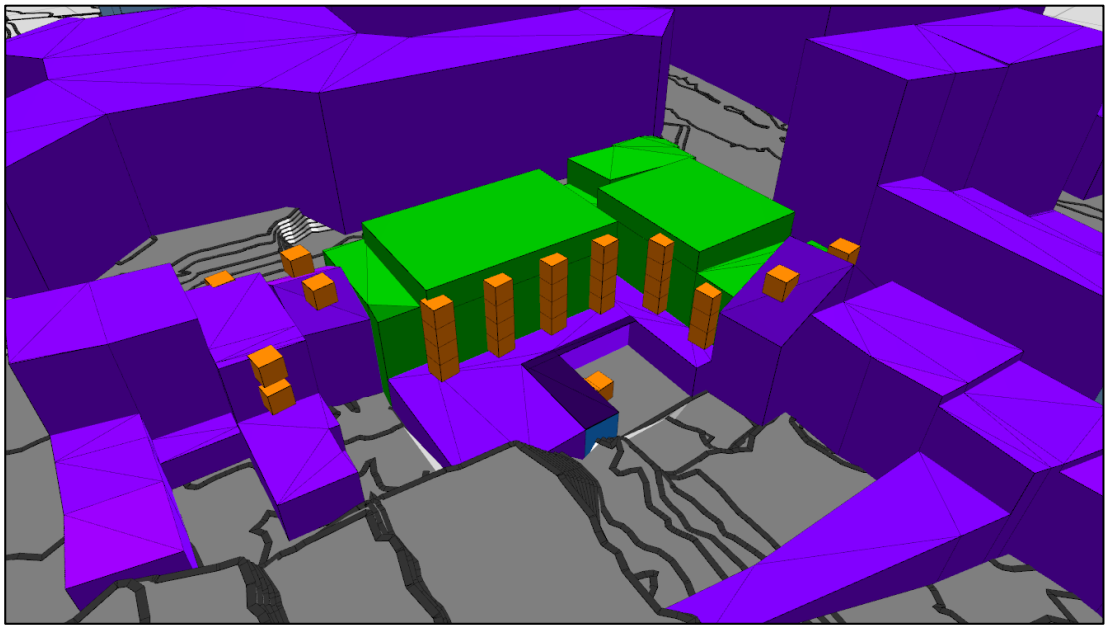
Trois pompes à chaleur NIBE S2125-14 sont prisent en compte dans la modélisation. Elles ont une puissance acoustique de L_{wA} 52dBA chacune.

Elles sont représentées par les points circulaires gris sur la figure ci-dessous :



3.2.2 Récepteurs

Afin de s'assurer que les autres bâtiments ne seraient pas dérangés, des récepteurs ont été placés au niveau de leurs façades. Chaque point de réception est situé à 0.5m du pan de façade.



4 Méthode de calcul

La simulation informatique est basée sur la norme ISO 9613 – Attenuation of sound during propagation outdoors.

Dans la simulation virtuelle, le site de construction est modélisé avec les différents bâtiments et les sources de bruit. Par après, l'atténuation du bruit des sources vers les différents bâtiments est calculée suivant la norme citée ci-dessus.

L'atténuation est calculée en ajoutant les différents termes de correction :

$$D = D_{dist} + D_{atm} + D_{sol} + C_{refl} + D_{écran} + D_{var}$$

où :

D_{dist} : terme d'atténuation, dépendant de la distance entre source et réception

D_{atm} : terme d'atténuation suite à l'absorption par l'atmosphère

D_{sol}: terme d'atténuation lié à l'effet de sol

C_{refl}: terme de correction pour d'éventuelles réflexions contre obstacles

$D_{écran}$: terme d'atténuation pour d'éventuels écrans

D_{varia} : d'autres termes d'atténuation

Les termes de correction sont calculés au moyen du logiciel IMMI.

5 Critères d'application

5.1 Législation

Selon les stipulations de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale relatif à la lutte contre le bruit et les vibrations produit par les installations classées du 21 novembre 2002 deux niveaux de critères acoustiques peuvent être imposés selon la classification du site.

Il s'agit d'une part, de « zones » et d'autre part de « périodes ».

Le territoire régional est divisé en différentes **zones** selon les affectations principales que l'on retrouve dans le zonage du projet de Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.).

zone 1	Les zones d'habitations à prédominance résidentielle, les zones vertes, les zones de haute valeur biologique, les zones de parcs, les zones de cimetières et les zones forestières.
zone 2	Les zones d'habitations.
zone 3	Les zones mixtes, les zones de sports ou de loisirs en plein air, les zones agricoles et les zones d'équipements d'intérêts collectifs ou de service public.
zone 4	Les zones d'intérêt régional et les zones de forte mixité.
zone 5	Les zones administratives.
zone 6	Les zones d'industries urbaines et les zones de transport et d'activité portuaire, les zones de chemin de fer et les zones d'intérêt régional à aménagement différé.

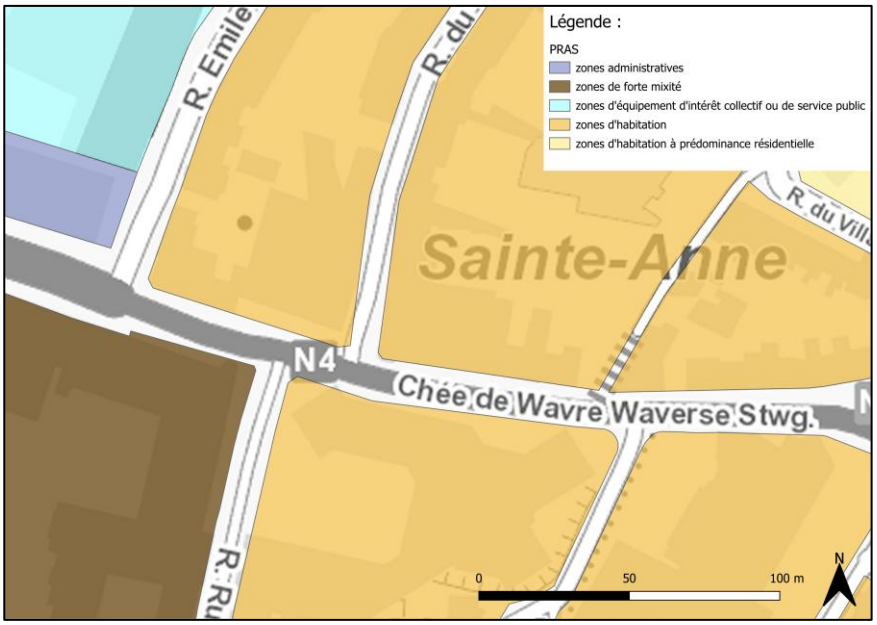
Les zones non reprises (agricoles, de réserves foncières …) sont assimilées à la zone la plus stricte.

Le temps est lui divisé en trois **périodes** différentes **A, B et C,** en fonction du jour et de l'heure à prendre en considération → voir tableau ci-dessous :

Périodes	**Lundi → Vendredi**	**Samedi**	**Dimanche et jours fériés**
07h à 19h	A	B	C
19h à 22h	B	C	C
22h à 07h	C	C	C

5.2 Critères d'application à l'extérieur de l'immeuble

Le site est situé en zone 2 à proximité de zones 2 et 4.



Le niveau spécifique Lsp, ainsi que le nombre N d'événements produits par l'installation par période d'une heure définis par le dépassement du seuil Spte, ne peuvent dépasser les valeurs reprises dans le tableau suivant :

Période	**A**			**B**			**C**		
Zones	**Lsp**	**N**	**Spte**	**Lsp**	**N**	**Spte**	**Lsp**	**N**	**Spte**
1	42	20	72	36	10	66	30	5	60
2	45	20	72	39	10	66	33	5	60
3	48	30	78	42	20	72	36	10	66
4	51	30	84	45	20	78	39	10	72
5	54	30	90	48	20	84	42	10	78
6	60	30	90	54	20	84	48	10	78

Le principe général de ces normes repose sur la constatation suivant laquelle une nuisance sonore ne provient pas d'un bruit dans l'absolu mais de l'émergence d'un bruit (événement spécifique) et du caractère fréquent de cette émergence par rapport à un niveau de bruit dit ambiant.

L'émergence est donc la modification du niveau de pression acoustique induite par l'apparition d'un bruit spécifique qui peut être perçu par l'oreille humaine.

6 Résultats du modèle



N°	Nom des points IMMI	Hauteur [m]	Niveau de bruit spécifique [dB]
1 (façade du projet bloc ouest)	IPkt092	5	26,4
	IPkt093	7	26,2
	IPkt094	9	25,4
2 (façade du projet bloc ouest)	IPkt107	5	25,1
	IPkt108	7	25,4
	IPkt109	9	25,0
	IPkt110	11	23,2
3 (façade du projet bloc sud)	IPkt115	5	18,8
	IPkt116	7	25,1
	IPkt117	9	24,6
	IPkt118	11	23,9
4 (façade du projet bloc sud)	IPkt123	5	20,7
	IPkt124	7	21,6
	IPkt125	9	17,5
	IPkt126	11	14,7
5 (façade du projet bloc sud)	IPkt131	5	16,6
	IPkt132	7	9,3
	IPkt133	9	8,6
	IPkt134	11	7,8
6 (à 2m des PAC)	IPkt143	1,5	40,9
7 (à 4m des PAC)	IPkt144	1,5	37,4

Les points 6 et 7 dans le jardin n'ont pas de valeurs limites définies suivant la réglementation. Ils ne sont là qu'à titre indicatif.

La simulation réalisé avec les trois PAC en fonctionnement simultanée permet de mettre en évidence que les valeurs limites imposées par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale relatif à la lutte contre le bruit et les vibrations produit par les installations classées du 21 novembre 2002 sont respectées au droit des façades des appartements du projet et par extension des immeubles à proximité du projet.

7 Conclusions

La simulation virtuelle réalisée au moyen du logiciel IMMI 2024, sur base de la norme ISO 9613-2, permet d'évaluer l'impact acoustique des six pompes à chaleur NIBE F2120-20 implantées en toiture du projet Garage KIA.

Les niveaux de bruit spécifiques (Lsp) calculés au droit des façades du projet sont compris entre 7,8 dBA et 26,4 dBA selon les points de réception et les hauteurs considérées.

Le site étant classé en zone 2, la valeur limite applicable est de 33 dBA en période C, soit la période la plus contraignante. L'ensemble des niveaux simulés reste en deçà de ce seuil, pour les périodes A, B et C.

Le fonctionnement simultané des trois pompes à chaleur est donc compatible avec les exigences de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit et les vibrations produits par les installations classées, pour l'ensemble des périodes de la journée et de la semaine.