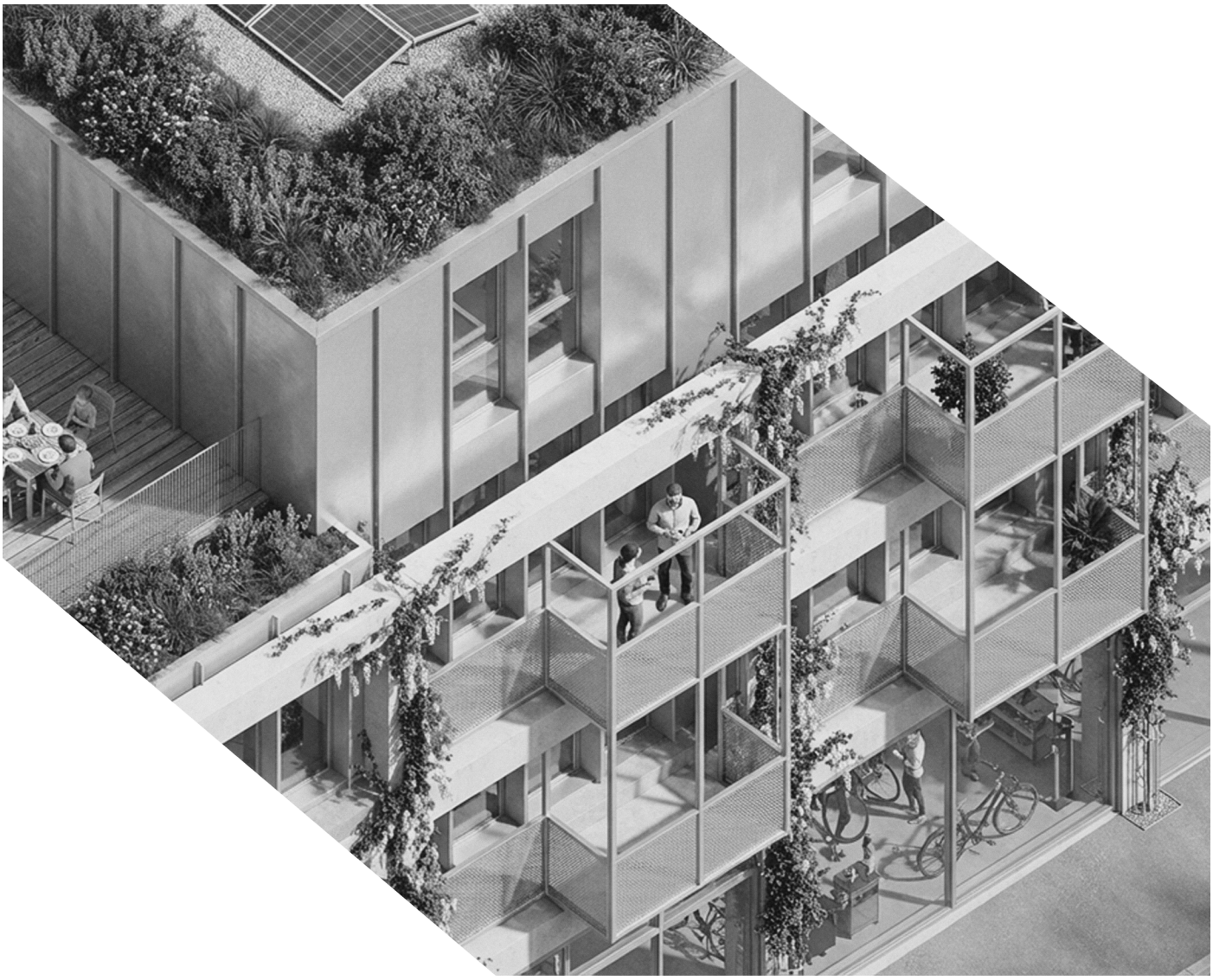
TRANSFORMATION DU GARAGE KIA

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