

Catalogue des Critères à prendre en compte lors de conversion de bureaux en logements : des facteurs qui définissent des conversions faciles et difficiles  
 Mise en avant des critères propres au bâtiment d'étude 2 rue des Marais

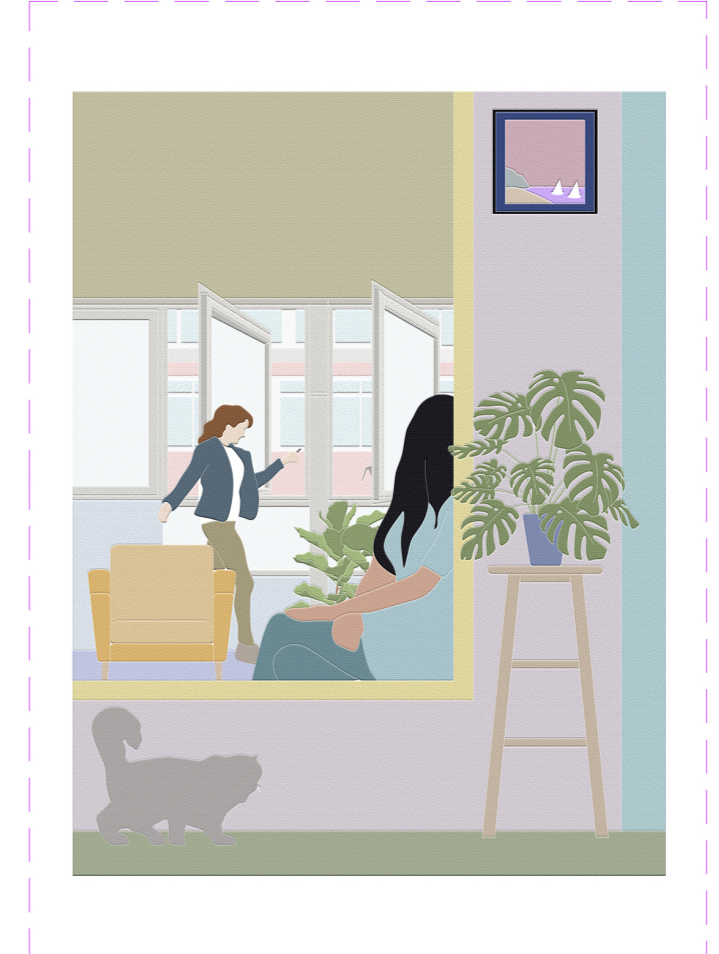
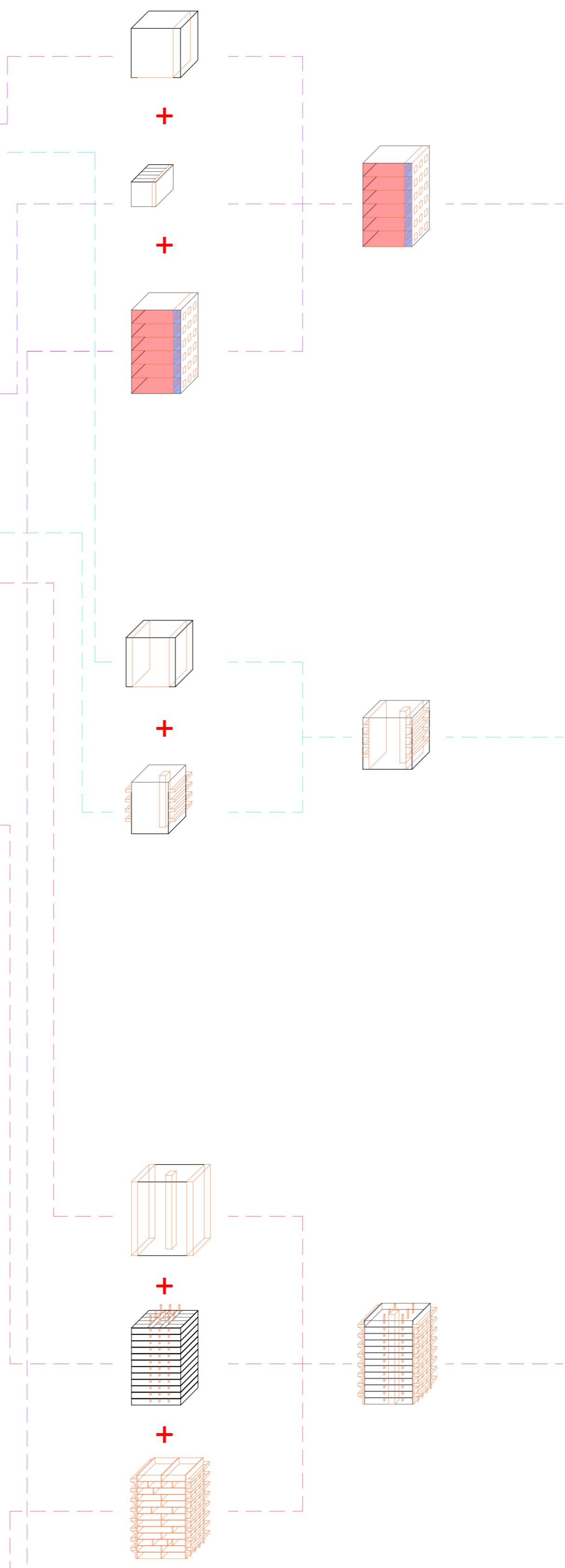
Variations projectuelles issues des projets analysés face aux critères communs avec bâtiment d'étude

Solutions finales proposées

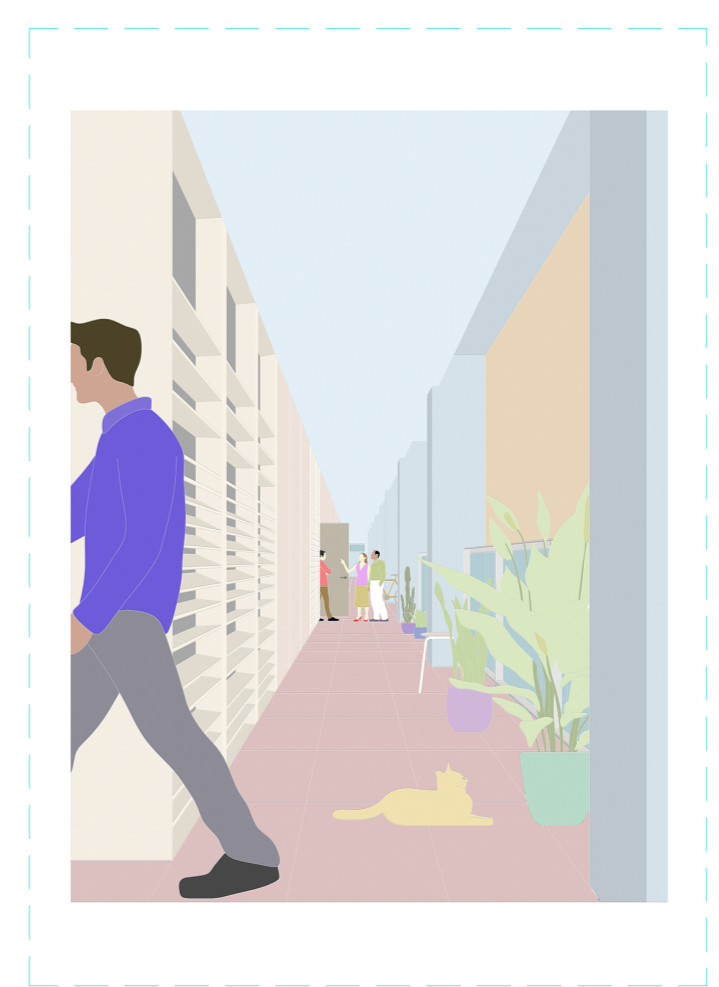
Nouveaux usages permis grâce à la solution proposée

Projets analysés

Conversion Critères	Facile	- Facile	Difficile
Implantation	Isolé	Mitoyen	Angle
Densité bâti environnante	Faible	Moyenne	Elevée
Profondeur bâti	< 15m	15m < entre < 20 m	> 20m
Hauteur dernier plancher	< 10m	10m < entre < 20m	> 25m
Distribution horizontale	Couloir central	Aire centrale	Double couloir
Distribution verticale	Centrale	Décentrée	Extérieure
Hauteur entre dalle	~ 3.5m	~ 3m	~ 2.7m
Gaines techniques	1 à 2 / 200m²	1 à 2 / 500m²	Moins
Bâtiment : Système structurel	Poteaux / Poutres	Poteaux plancher-dalles	Murs porteurs
Accessibilité PMR	Partout	Partiel	Nulle
Environnement : Confort acoustique	Bon	Moyen	Mauvais
Façade : Système structurel	Façade non porteuse : Mur rideau	Façade porteuse : Structure ponctuelle	Façade porteuse : Murs pleins
Besoin d'intervention	Rafraîchissement	Rénovation	Restructuration
Éléments remarquables à préserver	Aucun	Élément ponctuel	Élément continu



La Poste Saint-Gilles, Giulia Verga Architects

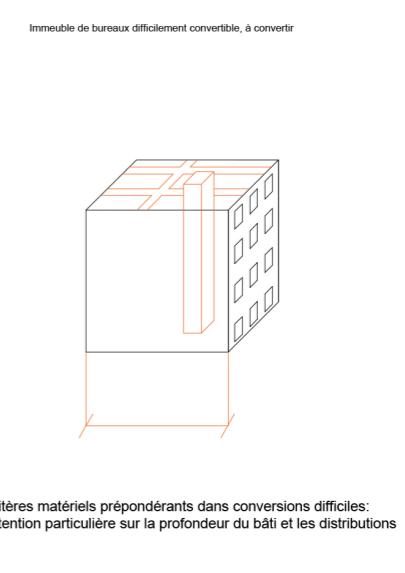
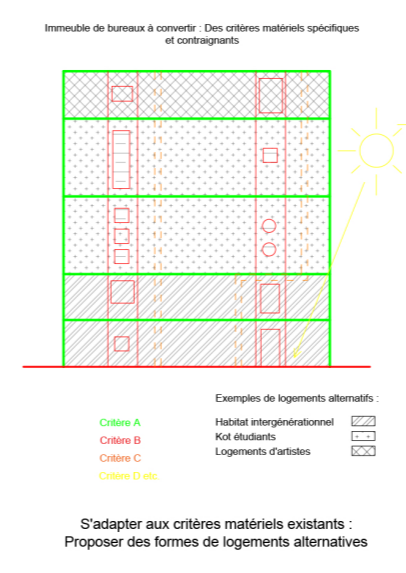
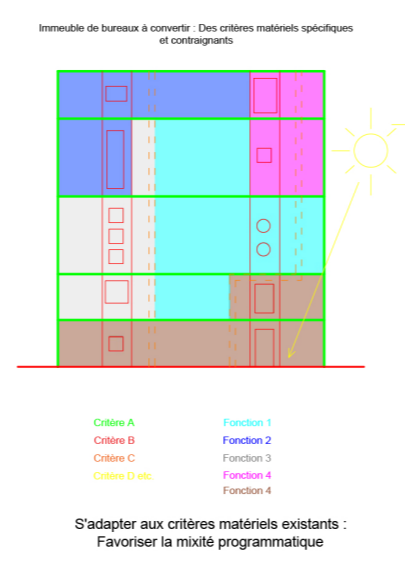
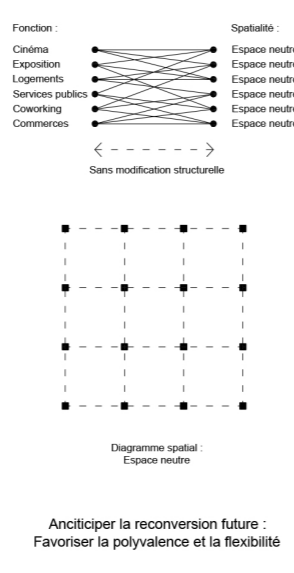


Rac 3, Archi 2000



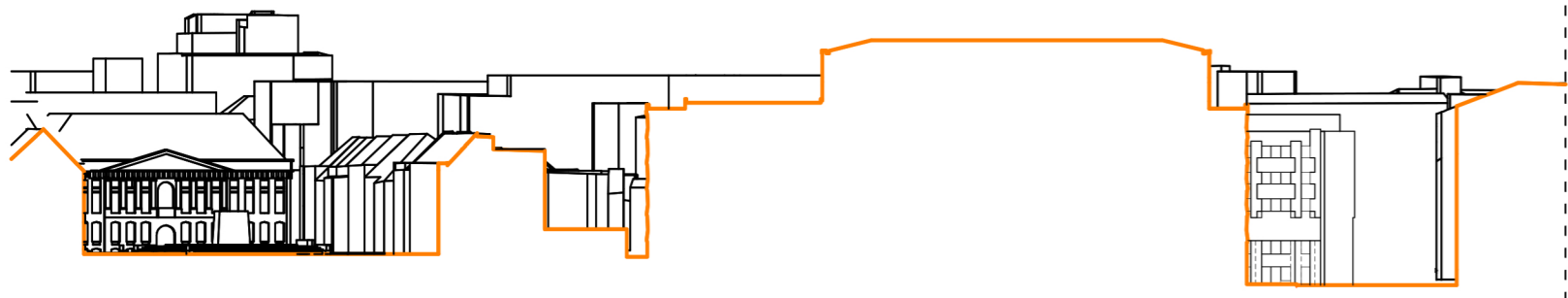
Logements étudiants, TVK architects

Synthèse : Des enseignements théoriques comme pistes de solutions

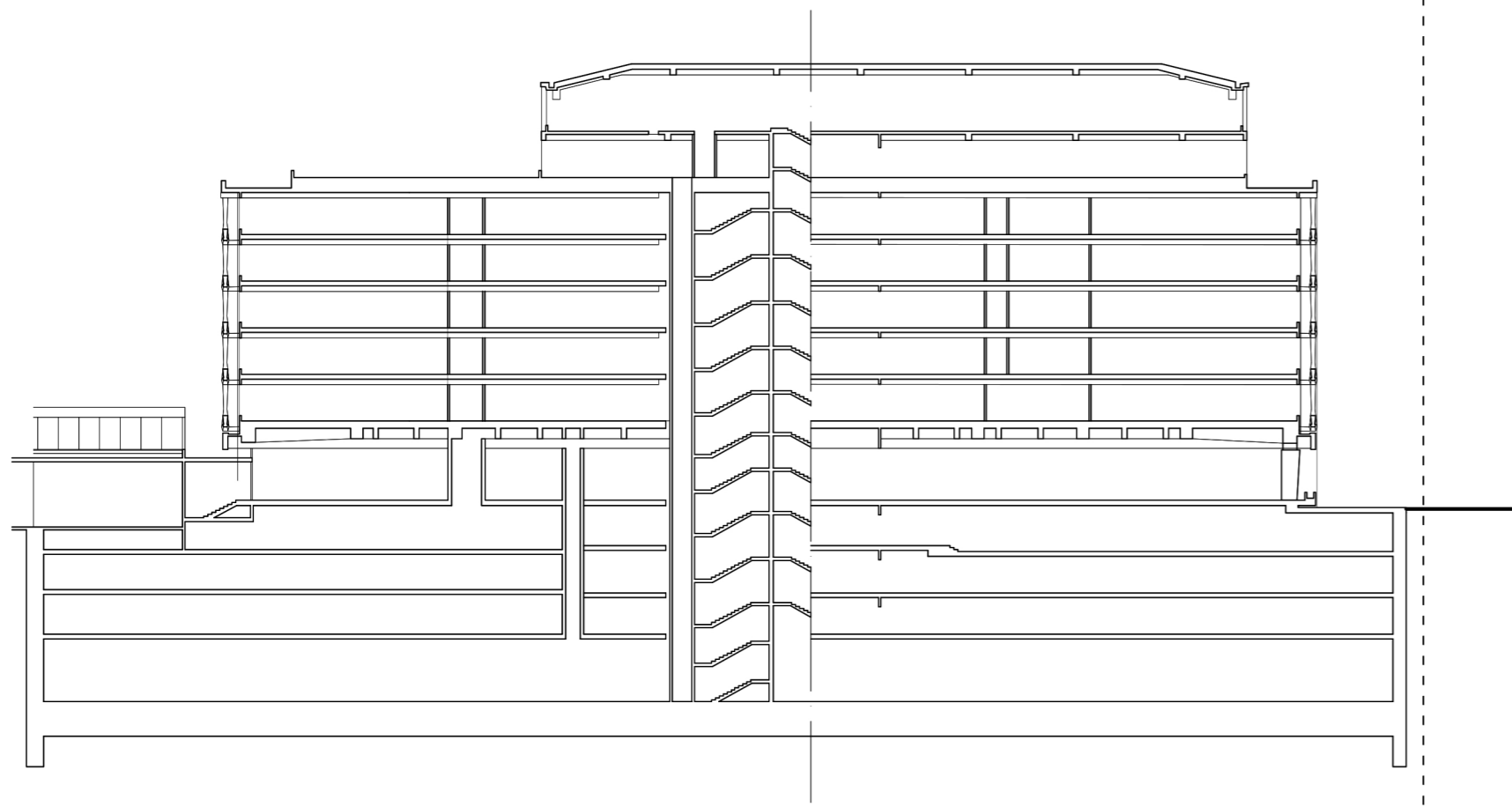


Coupe d'implantation - 1:1000

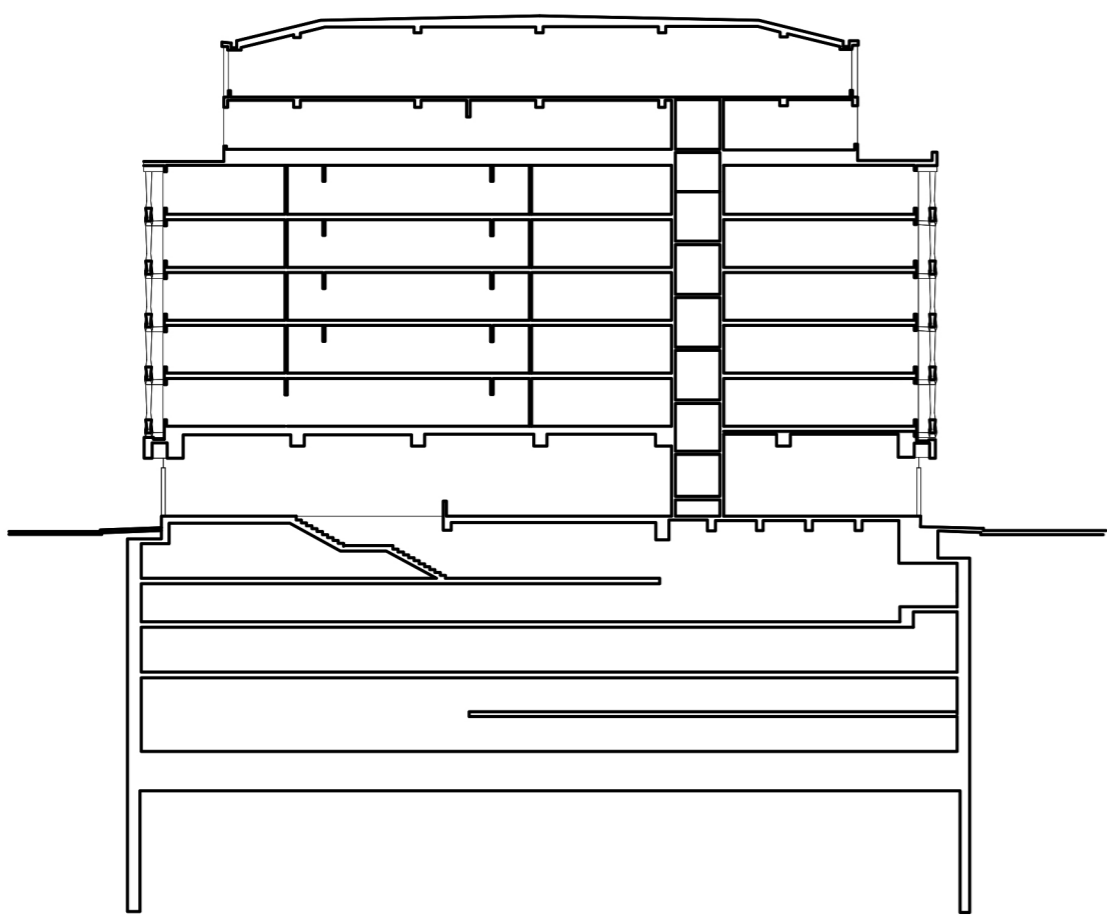
Statut: Le bâtiment domine l'environnement bâti : il cherche à s'imposer



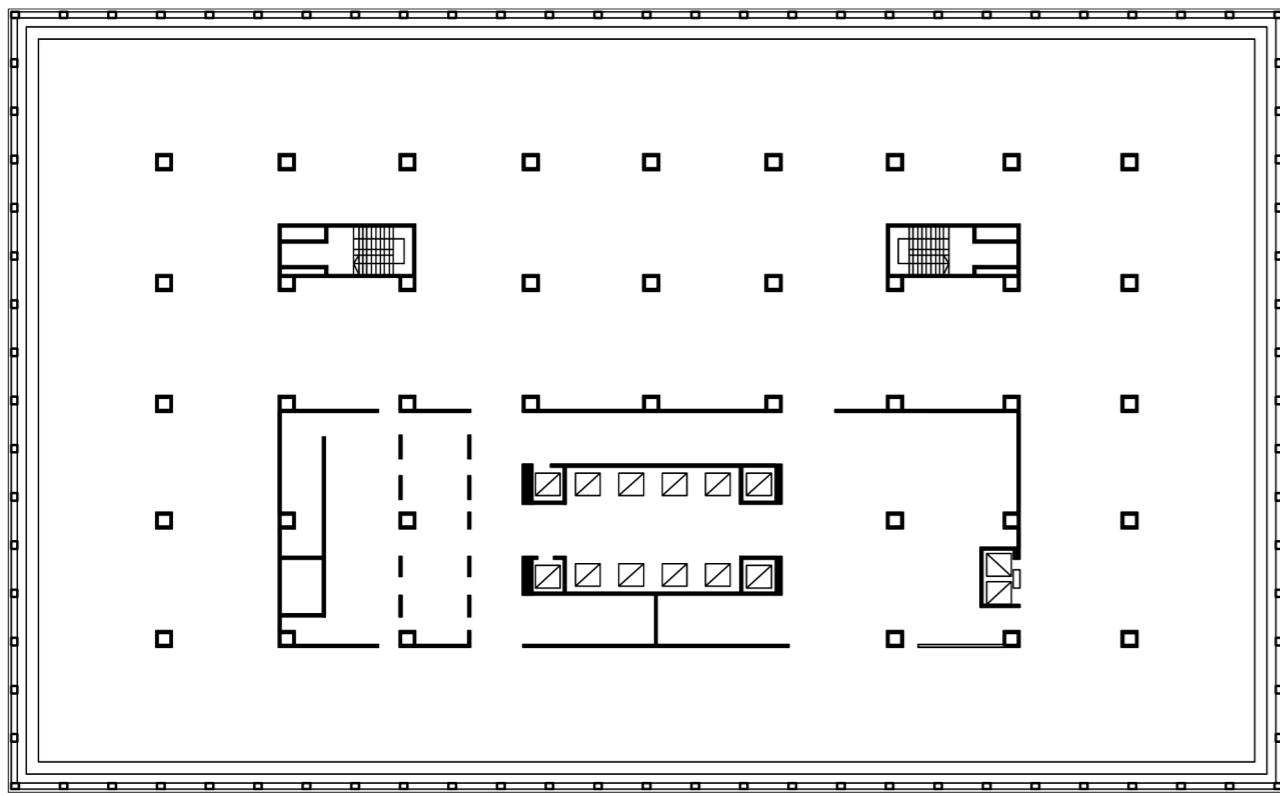
Coupe longitudinale - 1:500



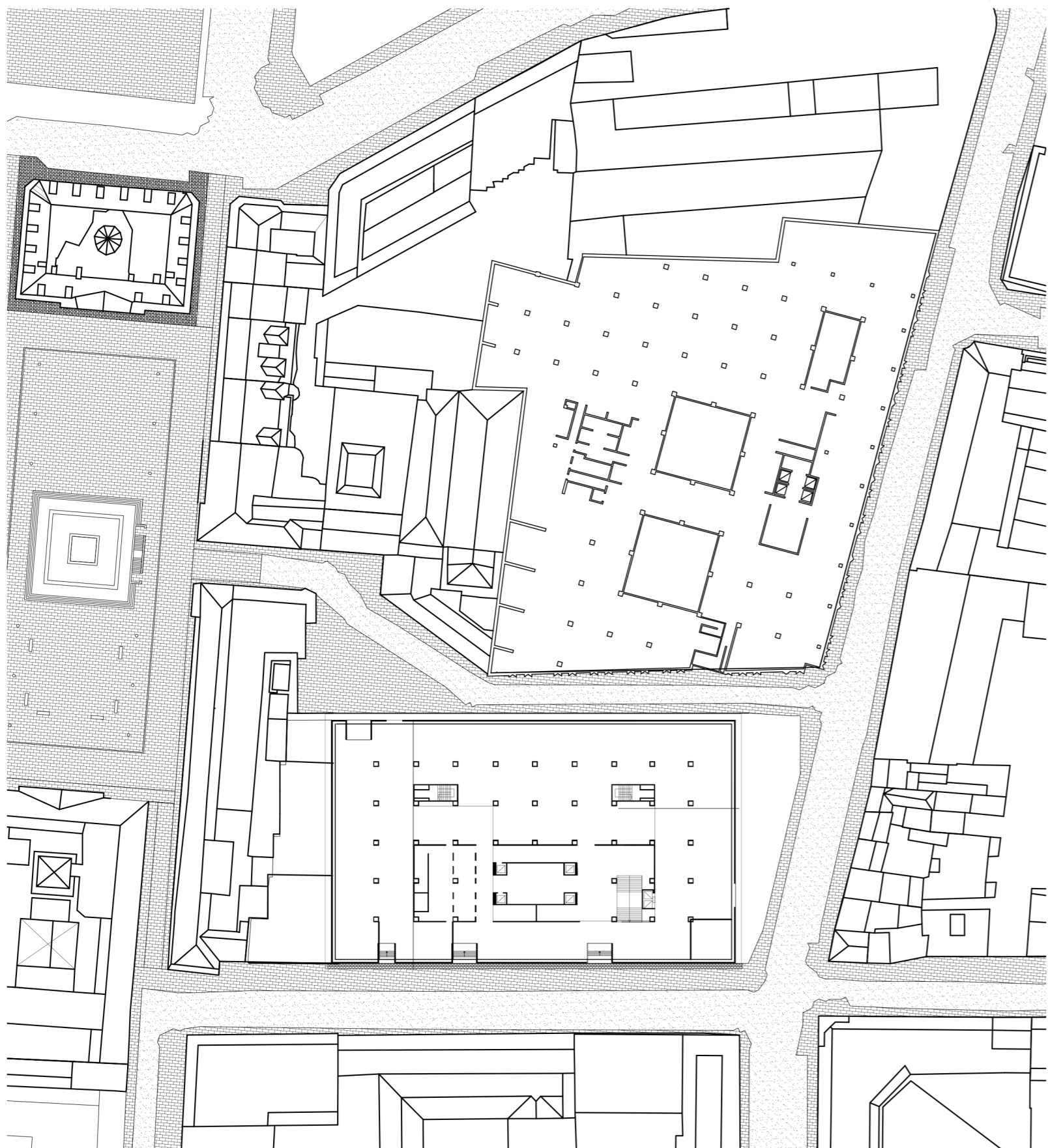
Coupe transversale - 1:500



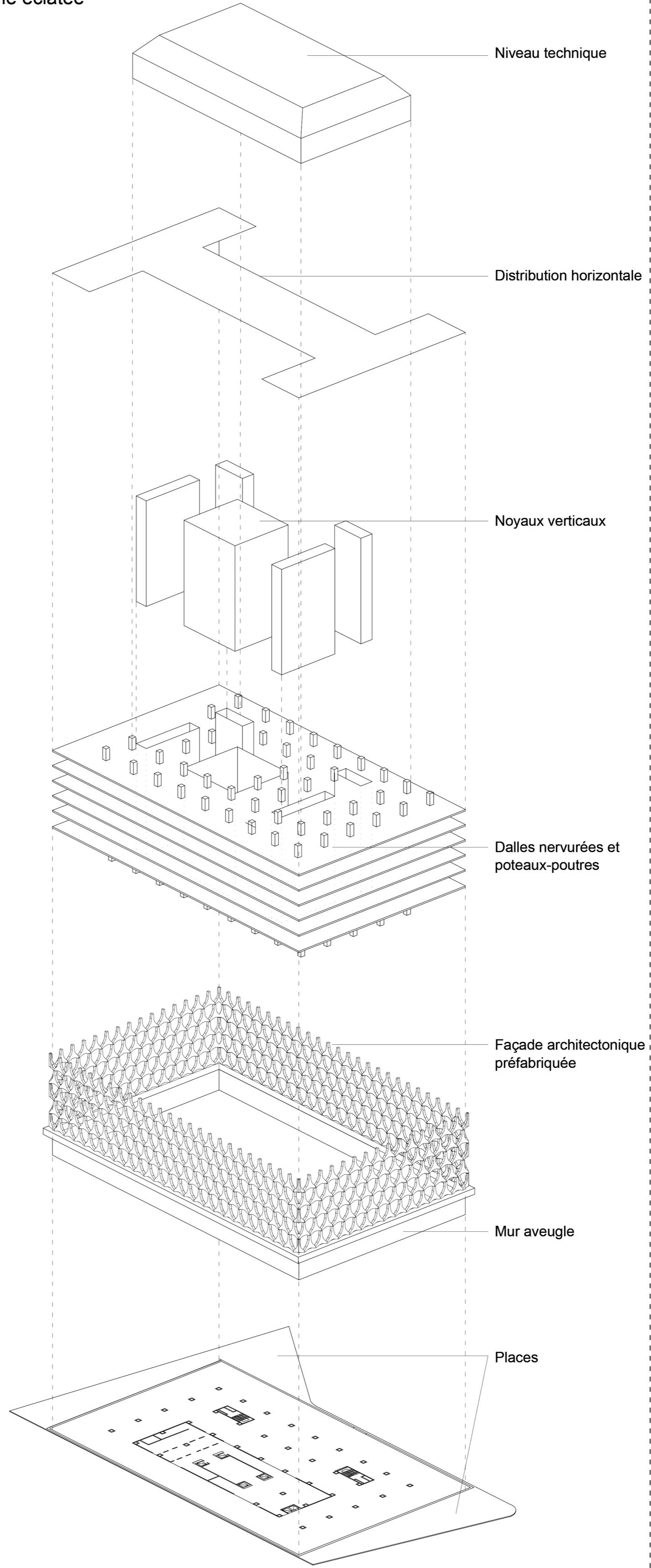
Plan d'étage type - 1:500



Plan terrier - 1:1000



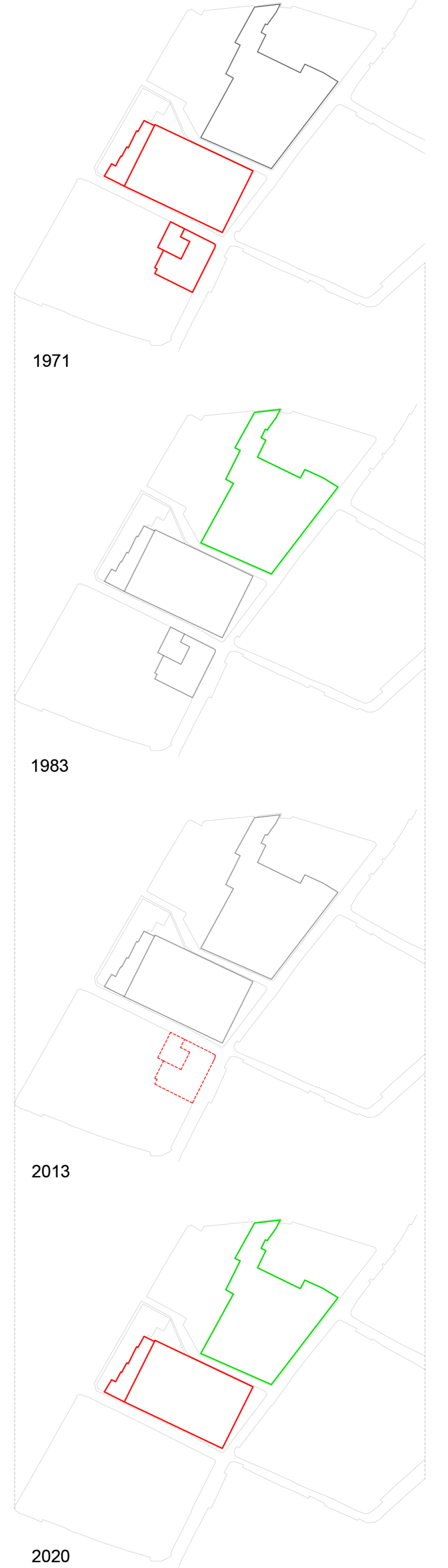
Axonomie éclatée



Analyse des éléments remarquables

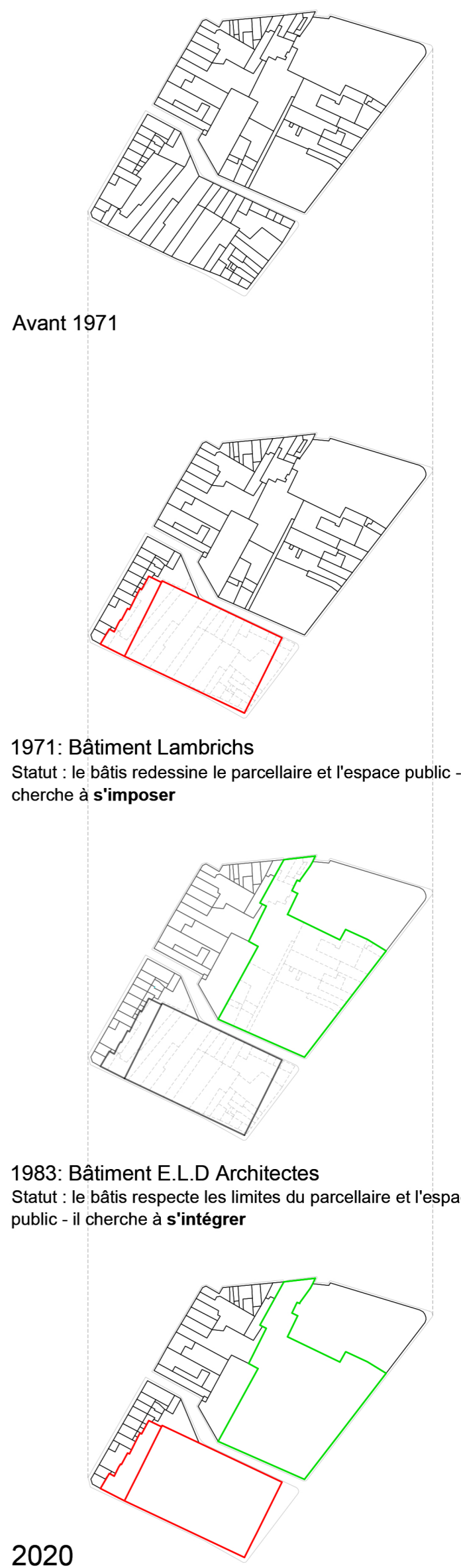
Elements remarquables	Valeurs	Potentiels de modification	Justification
Niveau technique	Valeur historique: 5 Valeur d'usages: 4 Valeur d'art relative: 3 Valeur paysagère: 2 1 0	5 4 3 2 1 0	La nouvelle fonction sera moins intériorisée techniquement donc nécessitera moins d'espace.
Noyaux verticaux	Valeur historique: 5 Valeur d'usages: 4 Valeur d'art relative: 3 Valeur paysagère: 2 1 0	5 4 3 2 1 0	Peuvent être percés et utilisés s'ils conservent suffisamment de matière pour conserver effet de diaphragme.
Distribution horizontale	Valeur historique: 5 Valeur d'usages: 4 Valeur d'art relative: 3 Valeur paysagère: 2 1 0	5 4 3 2 1 0	Structure par plateau permet de modifier la distribution horizontale aisément en fonction des noyaux.
Dalle nervurée & poteaux	Valeur historique: 5 Valeur d'usages: 4 Valeur d'art relative: 3 Valeur paysagère: 2 1 0	5 4 3 2 1 0	Participe à la structure et donc peut être modifié mais renfort à ajouter.
Façade préfabriquée	Valeur historique: 5 Valeur d'usages: 4 Valeur d'art relative: 3 Valeur paysagère: 2 1 0	5 4 3 2 1 0	Participe à la structure et principal élément remarquable, à modifier le moins possible.
Mur aveugle au rez	Valeur historique: 5 Valeur d'usages: 4 Valeur d'art relative: 3 Valeur paysagère: 2 1 0	5 4 3 2 1 0	Frein au projet, empêche connexion avec le quartier.
Place	Valeur historique: 5 Valeur d'usages: 4 Valeur d'art relative: 3 Valeur paysagère: 2 1 0	5 4 3 2 1 0	Permet interactions entre les habitants et l'espace public donc à valoriser.

Décomposition temporelle de l'ensemble bâti



- 1971 : Inauguration de 2 bâtiments
- 1983 : Construction d'un 3ème bâtiment
- Effondrement du bâtis

Evolution du parcellaire



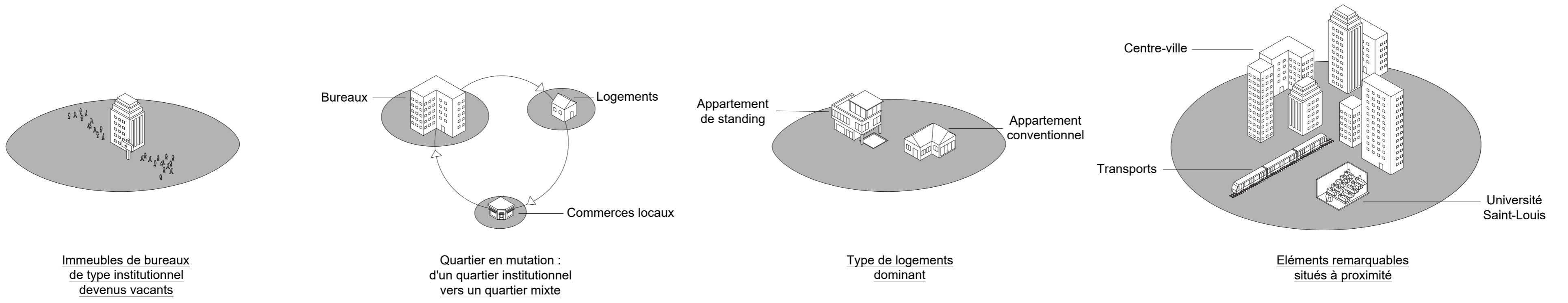
Avant 1971

1971: Bâtiment Lambrichs  
Statut : le bâtis redessine le parcellaire et l'espace public - il cherche à s'imposer

1983: Bâtiment E.L.D Architects  
Statut : le bâtis respecte les limites du parcellaire et l'espace public - il cherche à s'intégrer

2020

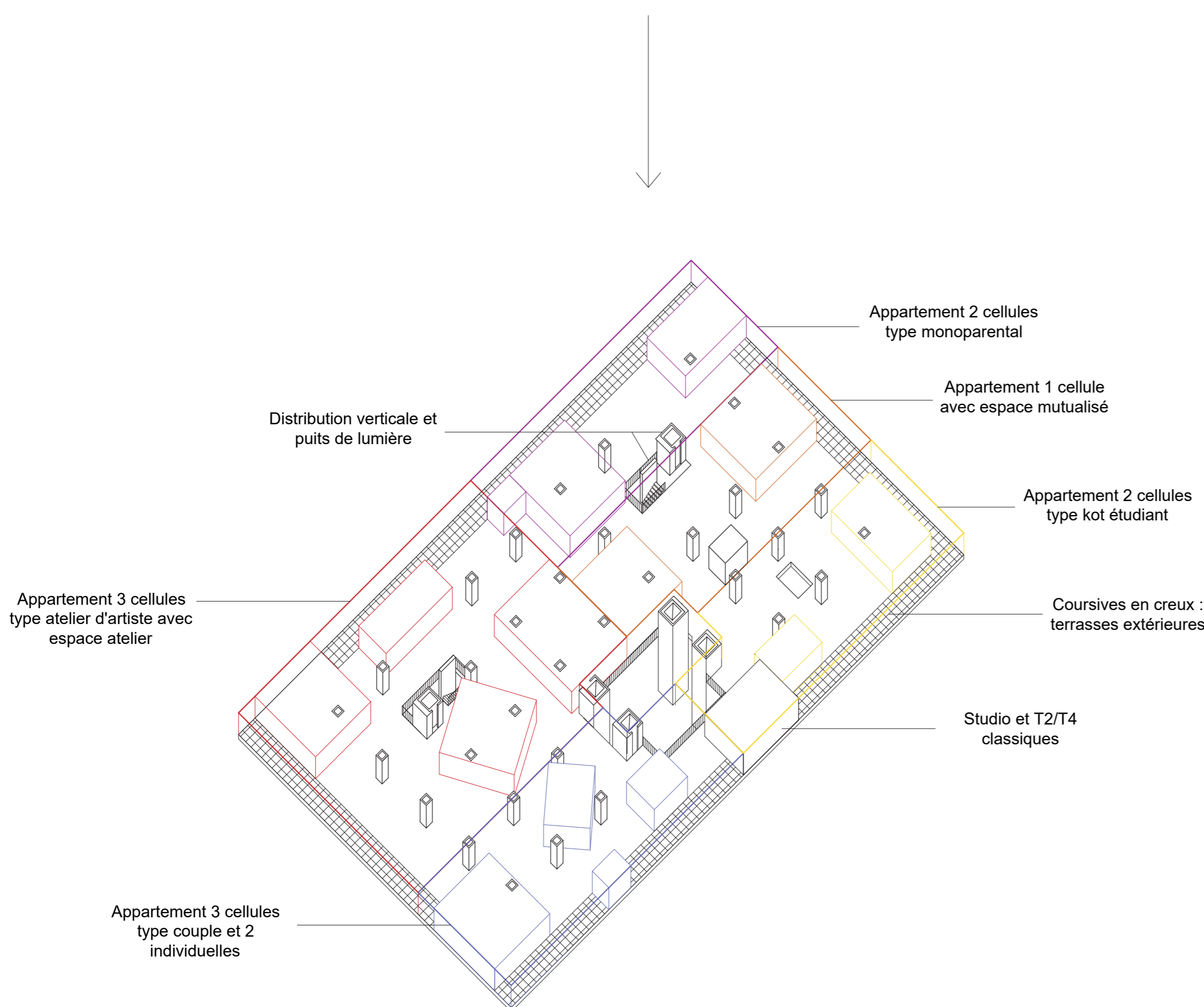
## Enjeux urbains dans le quartier d'étude :



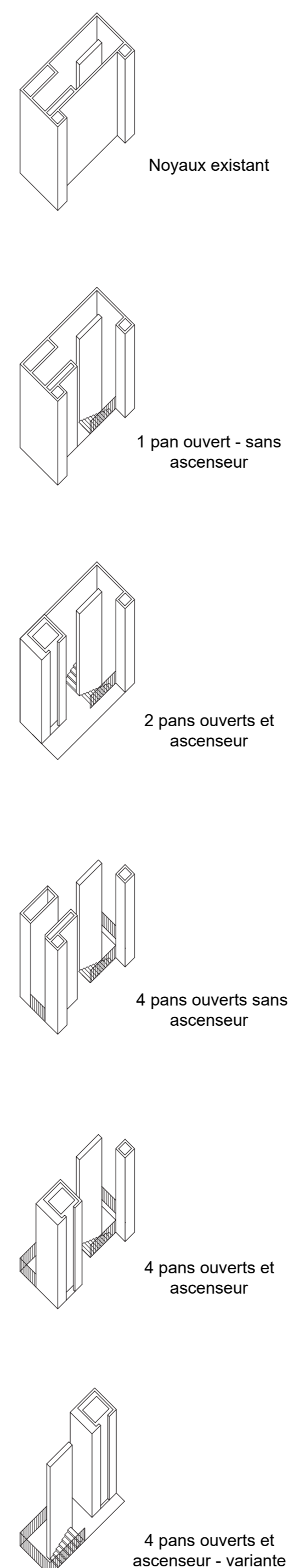
## Batiment d'étude : Décomposition des critères matériels

Critères	Implantation	Densité bâtis environnant	Profondeur bâtis	Hauteur dernier plancher	Distribution horizontale	Distribution verticale	Hauteur entre dalles
	Isolé	Elevée	> 20m	> 25m	Aire centrale	Décentrée	~ 3m
	Gaines techniques	Bâtiment - Système structurel	Accessibilité PMR	Environnement - Confort acoustique	Façade - Système structurel	Besoin d'intervention	Éléments remarquables à préserver
Batiment d'étude	1 à 2 / 200m <sup>2</sup>	Poteaux plancher-dalles	Partout	Moyen	Façade porteuse : Structure ponctuelle	Restructuration ponctuelle	Élément continu-Façade
Applications des enseignements théoriques dans bâtiment d'étude	Réduire la profondeur du bâtis en reculant la façade	Aménagement terrasses extérieurs permis par le recule de la façade		Renfort structurel pour intervention sur éléments porteurs	Zone froide-terrasses extérieurs- pour palier problème d'isolation dû à façade préfabriquée		

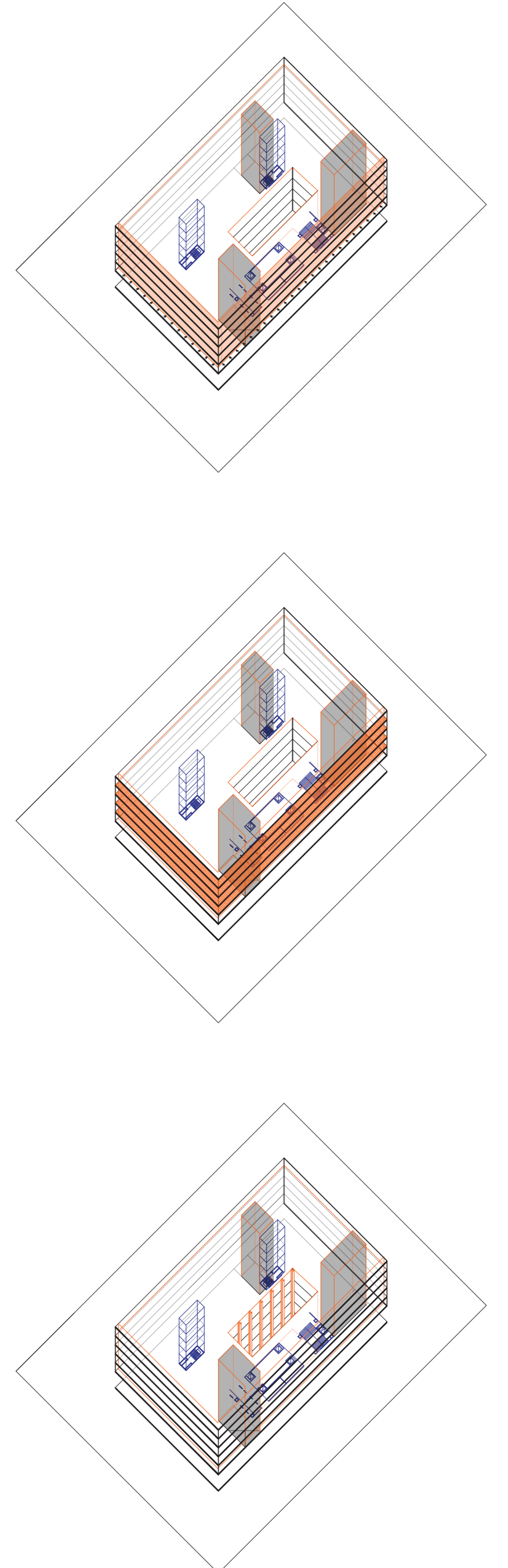
## Concept d'un étage type : favoriser la mixité sociale avec une variété d'offre de logements



## Noyaux verticaux et puits de lumière: Variations



## Application des enseignements théoriques



## Concrétisation projet - Niveau logement : 5 appartements cluster - 2 T4 - 1 T1 - 1 studio par étage

