

CAHIER DES CHARGES

Promoteur-Constructeur : Dherite SA



Architecte : Atelier 2F



7 5 A P P A R T E M E N T S 1 , 2 & 3 C H A M B R E S

75

APPARTEMENTS 1-2-3 CH.,
MODERNES ET DE QUALITÉ,
RÉPARTIS EN 4 BLOCS.

DES ESPACES DE BUREAUX
AU REZ-DE-CHAUSSÉE

49

PLACES DE PARKING EXTÉRIEURES
& 59 PLACES INTÉRIEURES

73

CAVETTES

4

PARKINGS À MOTOS

128

PLACES DE PARKING
À VÉLOS





LE PROJET EN QUELQUES MOTS :

La résidence des Silos de l'Escaut est un projet résidentiel situé en bordure des anciens remparts de la Ville de Tournai. Toutes les commodités sont présentes dans les environs immédiats et peuvent être jointes rapidement à pied ou à vélo. Notamment, la proximité du centre commercial des Bastions permet aux futurs occupants de profiter des nombreux commerces et activités qui y sont proposés.

Établis sur un site chargé d'histoire, les logements conservent la mémoire du riche passé industriel du « Pays Blanc », reconnu pour son activité dans le secteur de la chaux et du ciment. Témoins de cet héritage, 4 imposants Silos et un large auvent sont intégrés avec modernité dans un ensemble de bâtiments qui les mettent en valeur. Les Silos ne sont pas uniquement liés à l'activité anciennement pratiquée sur la parcelle, mais ils sont eux-mêmes des représentants du savoir-faire belge en matière de conception et exécution de structures précontraintes en béton. Ils ont en effet été érigés en utilisant en primeur mondiale des techniques avant-gardistes de précontraintes par post-tension circonférentielle. L'auvent – un paraboloïde hyperbolique – n'est pas en reste, étant lui-même une démonstration technologique de la maîtrise des coffrages complexes dans la réalisation de structures en béton. Ces prouesses architecturales font l'objet d'un entretien approfondi lors de la réalisation du projet, de façon à ce que leur présence bienveillante accompagne pendant de longues années les habitants qui les côtoient.

Les Silos de l'Escaut sont établis au bord de l'eau, et peuvent ainsi profiter de la douceur de son écoulement au fur et à mesure des saisons. Dans ce cadre bucolique en bordure de cité, la résidence se veut un lieu de passage privilégié pour les modes de circulation

doux. La présence du Ravel en bord de propriété, le lien avec les Quais du Pays Blanc, et la projection possible vers le complexe de la piscine de l'Orient font la part belle à ces moyens de déplacement discrets et écologiques. L'esplanade au pied des Silos permet le croisement des flux sans pour autant sacrifier la tranquillité, tandis que des abords verdoyants et spacieux viennent embellir un cadre déjà bien accueillant.

Les lignes directrices du projet sont empreintes d'engagement et de respect envers les codes de conception architecturale d'hier et d'aujourd'hui. Elles allient cohérence des tons et des formes, modernité des équipements et alignement avec les enjeux économiques et écologiques de demain.

Les appartements bénéficient des dernières technologies en termes de matériaux utilisés ou de performance énergétique du bâtiment, notamment par l'utilisation de la production photovoltaïque, le recours aux pompes à chaleur et à l'inertie du chauffage par le sol, qui se combinent et offrent ainsi des gages solides de durabilité et d'efficacité.

TABLE DES MATIÈRES

1. LE GROS ŒUVRE :	6	2 ZONES COMMUNES TECHNIQUES ET PARACHÈVEMENT	9	3 ZONES PRIVATIVES TECHNIQUES ET PARACHÈVEMENT	12
1.1 Démolitions, terrassements et égouttage	6	2.1 Revêtement de sol	9	3.1 Revêtements de sol intérieurs	12
1.1.1 Démolitions	6	2.1.1 Chape industrielle polie apparente dans les sous-sols	9	3.1.1 Chape aux étages	12
1.1.2 Terrassements	6	2.1.2 Hall d'entrée et paliers d'ascenseur	9	3.1.2 Carrelage et parquet	12
1.1.3 Egouts enterrés	6	2.1.3 Escaliers	9	3.1.3 Entre-portes	12
1.2 Fondations et structure portante	6	2.2 Murs, menuiserie intérieure et plafonds	9	3.2 Murs et portes intérieures	12
1.2.1 Éléments structurels	6	2.2.1 Parachèvement des murs et des portes	9	3.2.1 Plafonnage	12
1.2.2 Maçonnerie portante hors-sol	6	2.2.2 Ensemble des portes résistant au feu	9	3.2.2 Faïences murales	13
1.2.3 Constructions métalliques relatives à la stabilité	6	2.2.3 Plafonds et faux plafonds	10	3.2.3 Tablettes de fenêtre	13
1.2.4 Balcons - terrasses	6	2.3 Travaux de peinture	10	3.2.4 Portes intérieures	13
1.2.5 Le revêtement des balcons et terrasses	6	2.4 Electricité dans les communs	10	3.3 Plafonds	13
1.3 Murs non porteurs	6	2.4.1 Prises et éclairage	10	3.3.1 Plafonnage	13
1.3.1 Sous-sol	6	2.4.2 Vidéo-parlophone dans les communs	10	3.3.2 Faux-plafonds	15
1.3.2 Hors-sol	7	2.4.3 Détection incendie dans les communs	10	3.4 Cuisines équipées	15
1.4 Façades et isolation	7	2.4.4 Electromobilité	10	3.5 Travaux de peinture	15
1.4.1 Façades et isolation	7	2.5 Ventilation	10	3.6 Equipements électriques	15
1.4.2 Seuils	7	2.5.1 Parking	10	3.6.1 Détecteurs autonomes de fumée	15
1.4.3 Couvre-murs ou rives	7	2.5.2 Locaux poubelles, gaz	11	3.6.2 Vidéo-Parlophone dans les zones privatives	15
1.5 Toitures	7	2.6 Aménagements des abords	11	3.6.3 Prises pour charge électrique des véhicules	16
1.5.1 Toiture plate	7	2.6.1 Les accès aux entrées du bâtiment	11	3.6.4 Prise électrique dans les cavettes	16
1.5.2 Evacuation des eaux de toiture	7	2.6.2 Les espaces verts	11	3.7 Plomberie	16
1.5.3 Exutoire de fumée	8	2.7 Vélos	11	3.7.1 Alimentation eaux chaude et eau froide	16
1.6 Menuiseries extérieures	8	2.8 Emplacements pour motos	11	3.7.2 Décharge	16
1.6.1 Châssis	8	2.9 Les boîtes aux lettres	11	3.7.3 Adoucisseurs	16
1.6.2 Portes extérieures	8	2.10 Poubelles	11	3.8 Équipements sanitaires	16
1.6.3 Vitrage extérieur	8	2.11 Barrières d'accès aux parkings extérieurs	11	3.8.1 Meuble lavabo (selon plans de vente)	16
1.6.4 Protections solaires	8			3.8.2 Baignoire (selon plans de vente)	16
1.6.5 Porte sectionnelle d'accès au garage	8			3.8.3 Tub de douche (selon plans de vente)	17
1.6.6 Sépartaions des terrasses	8				
1.6.7 Garde-corps des balcons et terrasses	8				

3.8.4	W.C. en porcelaine sanitaire (selon plans de vente)	17	4.5	Modifications apportées par l'acquéreur	21
3.9	Chauffage et rafraîchissement	17	4.6	Travaux exécutés par des tiers	22
3.10	Ventilation	17	4.7	Raccordements	22
3.11	Synthèse des performances énergétiques et écologiques	18	4.8	Visite de chantier	23
3.11.1	Choix des isolants des façades/toitures	18	4.9	Illustrations	23
3.11.2	Vitrages	18	4.10	Libérations des tranches (Loi Breyne)	23
3.11.3	Choix des isolants de sol	18	4.11	Réceptions	24
3.11.4	Choix des isolants des murs entre les logements et entre les logements et les communs	18	4.12	Cautionnement	24
3.11.5	Classe énergétique des logements	18	4.13	Entretien	24
3.11.6	Panneaux photovoltaïques en toiture	18	4.14	Achat d'appartement dans le cadre d'une mise en location type agence immobilière sociale (AIS)	24
3.11.7	Décarbonation du logement	18			
4	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES GÉNÉRALES	20			
4.1	Plans et superficie	20			
4.2	Documents de référence	21			
4.2.1	Performance en matière de sécurité incendie	21			
4.2.2	Le présent cahier des charges détaillé des travaux	21			
4.2.3	Performances énergétiques	21			
4.2.4	Performances acoustiques	21			
4.3	Matériaux, valeur commerciale et marques mentionnées, mode de construction	21			
4.4	Prérogatives du maître d'ouvrage, de l'architecte ou des ingénieurs	21			



1. LE GROS ŒUVRE

Le présent chapitre aborde les travaux en lien avec la structure des bâtiments.

1.1 DÉMOLITIONS, TERRASSEMENTS ET ÉGOUTTAGE

1.1.1 Démolitions

Le site présente 8 Silos de stockage en béton, construits à deux époques différentes. Les 4 Silos les plus anciens, en béton standard, situés le plus au nord et loin de l'Escaut, sont démolis car ne présentant pas d'intérêt patrimonial particulier. Les 4 Silos les plus proches de l'Escaut sont en revanche conservés car étant plus récents. Ils ont été érigés au moyen de techniques inédites pour leur temps de précontrainte circonférentielle. Leur héritage technique en termes de technologie du béton, s'agissant vraisemblablement d'une première mondiale, et leur lien avec l'identité industrielle de la région du Tournaisis justifient leur maintien symbolique.

1.1.2 Terrassements

Les travaux de terrassement comprennent tous les travaux nécessaires pour la réalisation des fondations, le réseau d'égouttage, les étages souterrains, les équipements techniques et les réservoirs souterrains, ainsi que tous les remblais nécessaires.

1.1.3 Egouts enterrés

Le réseau d'égouts est prévu conformément aux règlements communaux et régionaux. Une partie de celui-ci sera réalisée au plafond du sous-sol. Le réseau suspendu, tout comme le réseau enter-

ré, sont réalisés en polyéthylène haute densité (PEHD) ou en PVC. Les diamètres de ces réseaux sont appropriés aux évacuations à assurer.

Le réseau d'égouts est muni de regards de visite, permettant d'assurer l'entretien et le curage des canalisations. Il est également équipé des coupe-odeurs raccordé au réseau public selon les prescriptions du permis d'urbanisme.

1.2 FONDATIONS ET STRUCTURE PORTANTE

Les sondages, essais de sol et études indispensables à la construction des ouvrages en béton armé sont exécutés sous le contrôle du bureau d'études stabilité. Celui-ci s'occupe également de vérifier l'ensemble des travaux touchant à la stabilité. Les études menées répondent aux prescriptions du permis d'urbanisme et en vigueur, ainsi qu'aux normes de l'Institut Belge de Normalisation à la date de l'introduction de la demande de permis unique. Les murs extérieurs du parking souterrain sont réalisés en béton.

1.2.1 Éléments structurels

Cette section concerne tous les éléments de gros œuvre, autres que les éléments de fondation ou de sol, exécutés avec des éléments préfabriqués en béton ou coulés sur place, en ce compris l'ensemble des coffrages, les barres d'armature et la fourniture du béton.

Toutes les épaisseurs et hauteurs sont adaptées en fonction des données des calculs de stabilité. Les calculs tiennent compte d'une charge d'utilisation mobile, conformément aux normes en vigueur (normes NBN et les Eurocodes). Les dalles sont coulées en place ou constituées de pré dalles aux étages et/ou de hourdis dans les sous-sols et/ou en toiture. Les escaliers intérieurs sont exécutés en béton préfabriqué ou coulés sur place et des nez de marches antidérapants sont prévus. L'accès au parking se fait via les ascenseurs, toutefois des escaliers ont été prévus comme chemin d'évacuation en cas d'incendie.

1.2.2 Maçonnerie portante hors-sol

Toutes les maçonneries portantes sont exécutées en maçonnerie de blocs silico-calcaires ou blocs bétons.

Les murs mitoyens, ainsi que les murs entre les appartements et les espaces de circulation (couloirs et autres parties communes) sont exécutés en deux éléments verticaux différents, séparés par minimum 3cm d'isolation afin d'assurer le confort acoustique, conformément aux normes applicables (NBN S01-400-1).

1.2.3 Constructions métalliques relatives à la stabilité

Les structures métalliques sont réalisées conformément aux indications de l'Ingénieur stabilité. Elles sont revêtues d'une couche anti-rouille et d'une protection anti-feu, adaptées en fonction des réglementations en vigueur.

1.2.4 Balcons – terrasses

Les terrasses-balcons dont la structure portante reste apparente sont réalisées en béton armé préfabriqué en usine, dans le ton d'origine du matériau. Les fixations des balcons donneront toutes les garanties de tenue dans le temps et assureront la coupure thermique (via des profils d'ancrage) entre ces éléments et la structure du bâtiment.

1.2.5 Le revêtement des balcons et terrasses

Les terrasses des logements sont finies en béton pour la plupart des logements, sauf pour les penthouses et les appartements situés le long de l'Escaut, pour lesquels un revêtement en dalles sur plots est prévu.

1.3 MURS NON PORTEURS

1.3.1 Sous-sol

Les maçonneries restant apparentes sont rejointoyées une fois le gros-œuvre terminé afin d'obtenir une finition soignée. Les maçon-

neries non portantes sont exécutées en blocs de béton. Les murs des caves et des locaux techniques dans les sous-sols sont exécutés en béton armé ou en blocs de béton gris jointoyés de 9, 14 ou 19 cm.

1.3.2 Hors-sol

Les cloisons non portantes sont réalisées en blocs de plâtre à emboîtement ou panneaux en béton cellulaire, d'une épaisseur de 10 cm, présentant deux faces lisses.

Dans le cas d'utilisation de blocs de plâtre : Les cloisons posées au-dessus d'un espace non chauffé (parking, caves, rampe de parking) sont posées sur une coupure thermique conforme à la PEB. La première rangée d'assises de l'ensemble des cloisons de séparation du bâtiment est réalisée en carreaux hydrofugés. Les locaux humides (salle de bain et/ou douche) sont eux, réalisés avec ce type de carreaux sur toute la hauteur des cloisons

1.4 FAÇADES ET ISOLATION

1.4.1 Façades et isolation

Les façades sont recouvertes de briquettes en terre cuite ou de crépis sur isolant. Une isolation performante de 14 centimètres d'épaisseur minimum est placée sur l'ensemble des façades. L'isolant est constitué de panneaux de polyuréthane, de polystyrène ou de laine minérale ou équivalent, en fonction des revêtements de façade et agrégations techniques. Ces panneaux sont répulsifs à l'eau. De petites différences de teinte peuvent être tolérées pour autant que cela n'altère pas l'esthétique globale de la façade. La couleur, le type et la texture des briquettes ainsi que la teinte du crépi sont déterminés par l'architecte.

1.4.2 Seuils

Les seuils des portes d'entrée extérieures sont exécutés en pierre bleue.

1.4.3 Couvre-murs ou rives

Les couvre-murs et profils de rives de toiture sont conformes aux plans de permis.

1.5 TOITURES

1.5.1 Toiture plate

Ce poste comprend toutes les fournitures et travaux nécessaires à la pose de revêtements d'étanchéité souples sur les toitures plates ou en pente légère, en vue de l'obtention d'un ensemble parfaitement étanche. La structure portante de la toiture plate est complétée par un béton de pente, un pare-vapeur, une isolation de toiture (dont l'épaisseur est déterminée par les calculs du conseiller PEB), deux couches d'étanchéité bitumineuse ou une seule couche en EPDM, ainsi que les éventuels lestages en gravier ou toiture verte avec substrats végétaux. Les acrotères, c'est-à-dire les murets situés en bordure de toiture qui permettent un relevé d'étanchéité, respectent les prescriptions du permis d'urbanisme.

Sur les toitures, des équipements techniques sont présents, tels que des unités extérieures de pompes à chaleur, ou des panneaux photovoltaïques (cf. section spécifique des Techniques Spéciales).

1.5.2 Evacuation des eaux de toiture

Les eaux de toiture sont évacuées au moyen de matériaux appropriés, en respectant le réseau repris sur les plans dits de techniques spéciales. Deux citernes d'eau de pluie sont prévues, d'une capacité de 10.000 litres chacune, et sont utilisées pour les parties communes en fonction des raccordements.



1.5.3 Exutoire de fumée

Un exutoire de fumée sous la forme d'une fenêtre de toiture est placé au sommet des cages d'escalier conformément au règlement d'incendie. Il sera équipé d'un système d'ouverture et de fermeture automatisé avec commande manuelle à distance suivant l'imposition du Service Incendie. Un système mécanique d'accès de type escalier escamotable ou équivalent sera placé pour permettre l'entretien de la toiture et des équipements techniques.

1.6 MENUISERIES EXTÉRIEURES

1.6.1 Châssis

Les profils des châssis des logements sont en PVC. Les châssis répondent aux normes d'étanchéité et de résistance mécanique suivant les règles de l'art et conformément aux exigences PEB.

La teinte des châssis est déterminée par l'architecte. Ils sont ouvrants simples et/ou oscillo-battants et/ou fixes conformément aux indications reprises sur les plans de l'architecte.

Les quincailleries sont en aluminium ou inox.

1.6.2 Portes extérieures

Les portes et châssis des entrées sont réalisés en aluminium avec un vitrage feuilleté, conformément aux plans de l'architecte.

Ces ensembles sont munis de serrures adaptées pour les commandes d'ouvre-portes suivant les indications électriques (voir section spécifique).

Toutes les portes sont munies de serrures à cylindre commandées par une seule et même clé. Les quincailleries sont en inox brossé au choix de l'architecte.

1.6.3 Vitrage extérieur

Les épaisseurs de tous les vitrages doivent être définies sur base des tables de calcul du fabricant. Elles précisent l'épaisseur des vitrages en fonction des dimensions des châssis et des sollicitations auxquelles ils sont soumis, en tenant compte de l'isolation thermique, de la résistance au vent et de l'acoustique.

Tous les vitrages des logements sont en verre double clair ou triple suivant les prescriptions du conseiller PEB et de l'acousticien et respectent la norme NBN S23-002.

1.6.4 Protections solaires

Vu son orientation, le bâtiment au sud-est de la parcelle sera équipé, pour le coin de façades de même orientation, de protections solaires motorisées, sur les 6 étages.

1.6.5 Porte sectionnelle d'accès au garage

La porte d'entrée du parking est une porte sectionnelle isolée en tôle laquée à commande électrique. Pour la sortie et l'entrée du parking, il est prévu une télécommande par emplacement de parking. La possibilité d'une manipulation manuelle par l'intérieur en cas d'urgence ou en cas de coupure électrique est prévue.

1.6.6 Séparations des terrasses

Certaines terrasses sont pourvues d'une séparation. Suivant les indications reprises sur les plans, la séparation des terrasses peut être de type maçonnée, réalisée en verre sablé ou en éléments végétaux.

1.6.7 Garde-corps des balcons et terrasses

Les garde-corps à barreaux sont en aluminium thermolaqué de ton vert foncé conformément aux plans de l'architecte.

Pour les bâtiments situés le long de l'Escaut et pour les penthouses, les gardes corps sont vitrés.





2. ZONES COMMUNES: TECHNIQUES ET PARACHÈVEMENT

Le présent chapitre aborde les travaux des communs : revêtements des sols et des murs, menuiseries, électricité, ventilation et aménagement des abords du bâtiment.

2.1 REVÊTEMENTS DE SOL

2.1.1 Chape industrielle polie apparente dans les sous-sols

Une dalle de béton polie mécaniquement, avec adjonction de quartz, est prévue pour les sous-sols. Elle couvre les espaces suivants : sous-sols, parkings, locaux techniques, couloirs, caves et sas des caves.

2.1.2 Hall d'entrée et paliers d'ascenseur

2.1.2.1 Carrelage

Le sol du hall d'entrée de l'immeuble, ainsi que celui des paliers des ascenseurs (sauf dans les sous-sols) sont carrelés. Le carrelage est de type grès cérame, et les plinthes sont assorties.

2.1.3 Escaliers

Les paliers des escaliers sont carrelés ou sont exécutés en béton industriel lissé selon les choix de l'architecte.

2.2 MURS, MENUISERIE INTÉRIEURE ET PLAFONDS

2.2.1 Parachèvement des murs et des portes

2.2.1.1 Hors sol

Les murs intérieurs maçonnés au mortier, ainsi que les éléments en béton, recevront un enduit traditionnel.

Les murs intérieurs en béton cellulaire, en plâtre ou en blocs silico-calcaires assemblés par collage présentant une surface lisse d'origine recevront une couche d'enduit mince.

Les locaux communs suivants sont plafonnés :

- ◆ hall d'entrée,
- ◆ paliers d'étages.

2.2.1.2 En sous-sol

Les communs et les éventuels locaux techniques ne sont pas plafonnés.

2.2.2 Ensemble des portes résistant au feu

Les portes d'entrée des appartements, les portes palières des cages d'escaliers, les portes d'accès aux locaux techniques, aux couloirs vers les caves (liste non limitative) doivent satisfaire aux conditions spécifiques imposées par le service des pompiers et les normes de résistance au feu. Selon le cas, les portes présentent une résistance au feu d'une demi-heure (EI 30) ou une heure (EI 60). Les systèmes de ferme portes automatiques sont prévus suivant les réglementations en matière de sécurité incendie

Les portes des locaux communs, des locaux techniques, des cages d'escaliers et des sas donnant vers le garage sont en bois peint ou stratifiée.

Les chambranles sont en bois peint ou métallique.

Les charnières sont en inox et la quincaillerie sera appropriée au type de porte précité.

2.2.3 Plafonds et faux plafonds

2.2.3.1 Hors sol

Un enduit de tous les plafonds des communs hors-sol est prévu en fonction du support. Il peut être un enduit mince dans le cas où le support est suffisamment plan.

En fonction des contraintes techniques, le Maître d'ouvrage se réserve le droit de mettre en place des faux-plafonds. Ils sont réalisés au moyen de plaques de plâtre suspendues sur une ossature. La structure et la pose des plaques sont réalisées suivant les prescriptions du fabricant et les exigences des pompiers. Ces plaques, ainsi que les éventuels caissons techniques, sont rejointoyés.

2.2.3.2 Sous-sol

Les communs et les éventuels locaux techniques en sous-sol ne sont pas plafonnés.

2.3 TRAVAUX DE PEINTURE

Le choix des couleurs de peinture des espaces communs est fixé par l'architecte.

Il est prévu une mise en peinture des :

- ◆ Halls d'entrée (sauf les parkings) et des paliers aux étages (halls d'ascenseur hors sol);
- ◆ Murs des cages d'escaliers.
- ◆ Portes des communs et des caves privatives dans les sous-sols;
- ◆ Marquage au sol des emplacements de parking et d'une partie des colonnes;

Il n'y a pas de peinture prévue dans / sur :Halls d'entrée (sauf les

parkings) et des paliers aux étages (halls d'ascenseur hors sol);

- ◆ Tous les locaux en sous-sol;
- ◆ Les escaliers préfabriqués;
- ◆ Les zones de circulation dans les sous-sols, les murs et plafond du parking;
- ◆ Les caves privatives;
- ◆ Les locaux vélos
- ◆ Les sols.

2.4 ELECTRICITÉ DANS LES COMMUNS

2.4.1 Prises et éclairage

L'installation comprend la fourniture, la pose et le raccordement :

- ◆ Des luminaires dans les sas et les halls d'entrée des immeubles commandés par détecteur de présence;
- ◆ Des luminaires commandés par détecteur de présence dans les halls d'ascenseur depuis le sous-sol jusqu'au dernier étage, dans les dégagements des caves, dans les caves, dans les locaux entretien et dans les escaliers de secours;
- ◆ Des éclairages semi-hermétiques commandés par interrupteur pour les autres locaux techniques (électricité, compteurs, eau...);
- ◆ Des câblages encastrés au rez-de-chaussée et dans les étages, ainsi que des câblages apparents dans les sous-sols;
- ◆ Des éclairages de secours par bloc autonome, ou intégrés aux luminaires, respectant les niveaux d'éclairage préconisés par les normes en vigueur, en indiquant les emplacements ou les directions des issues de secours;
- ◆ Des luminaires LED dans le parking;
- ◆ Des exutoires de fumée;
- ◆ D'une sonnette sur le palier, à l'extérieur de chaque appartement.

2.4.2 Vidéo-Parlophone dans les communs

L'ouvrage prévoit la fourniture, la pose et le raccordement d'une installation de vidéo-parlophones comprenant un système de vidéo-parlophonie se situant au niveau de l'accès extérieur de chaque entrée;

2.4.3 Détection incendie dans les communs

2.4.3.1 Détecteurs

Les détecteurs dans les communs sont de type multi-senseurs, c'est-à-dire qu'ils combinent une détection de fumée et de chaleur. Ils sont reliés au système central incendie, lui-même alimenté par du courant normal et des accus de secours. Le matériel est agréé BOSEC (Belgique).

2.4.3.2 Sirènes d'alarme

Il s'agit de la fourniture, de la pose et du raccordement des sirènes d'alarme électroniques des communs, ainsi que de leur alimentation de secours. Les appareils installés sont conformes aux exigences du corps de pompier local.

2.4.3.3 Sirènes d'alarme

Il s'agit de la fourniture, de la pose et du raccordement des déclencheurs d'alarme manuels pour annoncer un début d'incendie dans les communs.

2.4.4 Electromobilité

Le projet respecte les exigences d'électromobilité en prévoyant les passages nécessaires à l'équipement électrique destiné à la recharge électrique des véhicules. Le type de charge est déterminé par les recommandations des services incendies locaux, via les prescriptions du permis d'urbanisme.

2.5 VENTILATION

2.5.1 Parking

Le parking souterrain est équipé d'une amenée d'air et d'une extraction mécanique assurant le renouvellement de l'air et une ventilation, suivant les normes. Il est également équipé d'un système de désenfumage conformes aux normes.

Un système de détection du monoxyde de carbone est prévu selon les recommandations du service incendie dans le permis d'urbanisme.

2.5.2 Locaux poubelles, gaz

Un système de ventilation réglementaire est prévu dans les locaux des compteurs à gaz si présent, ainsi que dans tous les autres locaux techniques où cela s'avèrera nécessaire.

2.6 AMÉNAGEMENTS DES ABORDS

2.6.1 Les accès aux entrées du bâtiment

Chaque bâtiment dispose d'une entrée dédiée et sécurisée, précisément définie et éclairée.

Par convention avec la Ville de Tournai, les chemins de circulation au sein de la parcelle et les jonctions avec les éléments routiers et piétons sont ouverts au public, afin de renforcer le maillage de mobilité douce et de proposer un cheminement de promenade raccordé au ravel, aux quais du Pays Blanc et à la liaison avec le site de la piscine de l'Orient. L'esplanade des Silos est accessible aux piétons et aux cyclistes, mais est restreinte aux véhicules motorisés, sauf intervention des pompiers.

2.6.2 Les espaces verts

Les espaces verts, constitués de pelouse et plantations déterminés au permis d'urbanisme sont en propriété privée et leur entretien est une charge de la copropriété. À ce titre, des essences rustiques et facile d'entretien sont privilégiées.

Un robinet extérieur est prévu permettant d'entretenir les espaces verts, raccordé sur les citernes d'eau de pluie.

2.7 VÉLOS

Des locaux spécifiques, au rez et au sous-sol, sont prévus pour le rangement des vélos. Ces locaux sont équipés de rack de rangement

pour sécuriser les vélos entreposés. Les attributions sont réalisées avant la commercialisation et consignées dans l'acte de base de Copropriété par le notaire.

2.8 EMPLACEMENTS POUR MOTOS

Dans le local dédié au vélos situés dans les abords, 4 emplacements pour motos privatifs sont prévus.

2.9 LES BOÎTES AUX LETTRES

Un ensemble de boîtes aux lettres à usage extérieur situé à côté des accès ou dans les halls d'entrée est prévu pour les bâtiments.

Les dimensions minimales et la disposition des boîtes aux lettres satisfont aux exigences de La Poste. L'ensemble sera fixé solidement.

2.10 POUBELLES

Le permis d'urbanisme impose le placement de 3 containers semi-enterrés publics («moloks») sur la parcelle pour le dépôt des déchets et la reprise par l'intercommunale en charge.

2.11 BARRIÈRES D'ACCÈS AUX PARKINGS EXTÉRIEURS

Les 2 zones de parking extérieures privatives sont sécurisées par des barrières avec badgeuses afin de mettre en place une gestion des accès aux emplacements.



3. ZONES PRIVATIVES : TECHNIQUES ET PARACHÈVEMENT

Le présent chapitre aborde les travaux des espaces privés : revêtements des sols, des plafonds et des murs, électricité, plomberie, sanitaires, cuisine, etc.

Deux gammes de finitions sont régulièrement évoquées ci-dessous. La première, référencée « Urban », concerne 45 appartements 1, 2 ou 3 chambres, situés dans les blocs accolés dans la partie nord-est de la parcelle, à l'exception des penthouses desdits bâtiments.

L'autre gamme, dénommée « Opus », présente des finitions de qualité supérieure, et est liée aux penthouses évoqués ci-avant, ainsi qu'à tous les appartements situés dans les 2 bâtiments placés le long de l'Escaut.

3.1 REVÊTEMENTS DE SOL INTÉRIEURS

3.1.1 Chape aux étages

Dans les logements et les communs carrelés, une sous-chape thermique est exécutée pour enfouir les équipements techniques avant la pose de la membrane acoustique et de la chape armée. La sous-chape répond aux exigences PEB en termes de performances thermiques entre étages.

La mise en place de la sous-chape, des équipements techniques et de la chape armée est faite conformément aux exigences du bureau d'étude acoustique. Les chapes sont désolidarisées des murs au

moyen de remontées verticales sur toute la hauteur. Cette isolation périphérique dépassera de quelques cm au-dessus du sol fini. Après l'exécution des revêtements de sol, elles seront coupées à ras.

La chape de finition est armée et réalisée à l'aide d'un mélange de ciment et de sable. Elle est pourvue d'un treillis métallique ou de fibres, et exécutée suivant les règles de l'art.

Vu la présence d'un chauffage par le sol pour l'ensemble des appartements, la compatibilité des matériaux et la mise en œuvre de ces derniers est exécutée selon les prescriptions spécifiques à cette méthode de chauffage.

3.1.2 Carrelage et parquet

Gamme Urban

Il s'agit des revêtements de sol en carreaux de grès cérame.

Un carrelage de sol d'une valeur de 32,95€/m² (prix public, T.V.A. comprise) et d'un format 60x60 cm est prévu, en pose droite, y compris pour les remontées de la baignoire. Quatre coloris sont proposés en base. La teinte des joints est faite ton sur ton. Les plinthes sont en bois MDF prêt à peindre de 70mm sauf pour les pièces humides (type salle de douche/bain, WC, locaux techniques, ...) où il s'agit de plinthes carrelage assorties.

En option, il est possible de demander la pose d'un parquet semi-massif verni mat chêne pour les chambres, de dimension 1182x165mm, épaisseur 11mm, avec choix parmi 3 coloris, posé à l'anglaise. Des plinthes en bois prêt à peindre de 70mm sont alors prévues.

La valeur forfaitaire du supplément en lien est de :

- ◆ Prix 1 chambre : 750€ HTVA
- ◆ Prix 2 chambres : 1.500€ HTVA
- ◆ Prix 3 chambres : 2250€ HTVA

Gamme Opus

Un carrelage de sol en grès cérame d'une valeur de 32,95€/m² (prix public, T.V.A. comprise) et d'un format 60 x 60 cm est prévu, en pose droite, y compris pour les remontées de la baignoire, dans toutes les pièces sauf les chambres. Quatre coloris sont proposés en base. La teinte des joints est faite ton sur ton. Les plinthes sont en bois MDF prêt à peindre de 70mm sauf pour les pièces humides (type salle de douche/bain, WC, locaux techniques, ...) où il s'agit de plinthes carrelage assorties.

Pour les chambres, il est prévu un parquet semi-massif verni mat chêne, ayant une valeur prix public de 78,35 €/m² (TVAC), de dimension 1182x165mm, épaisseur 11mm, avec choix parmi 3 coloris, posé à l'anglaise. Des plinthes en bois prêt à peindre de 70mm sont alors prévues.

Le fournisseur de carrelage et faïence est la société Quadrus ayant un showroom à Waterloo, tandis que le fournisseur de parquet est la société CBRS à Jette.



3.1.3 Entre-portes

Des lattes en laiton, en acier inoxydable, en bois ou en aluminium sont placées au droit des changements de revêtements.

3.2 MURS ET PORTES INTÉRIEURES

3.2.1 Plafonnage

Une couche d'enduit mince est appliquée sur les surfaces lisses d'origine, à savoir principalement les blocs silico-calcaires assemblés par collage.

Les murs intérieurs des logements maçonnés au mortier et les éléments en béton reçoivent un enduit traditionnel.

Le degré de finition pour les enduits intérieurs est conforme au



degré de finition normale suivant les prescriptions de la NIT 199 du CSTC (maintenant «Buildwise»).

Les cloisons en blocs de plâtre reçoivent quant à eux un lissage correspondant à la finition prévue par le fabricant.

3.2.2 Faïences murales

Gamme Urban

Des faïences murales 30 x 60cm de coloris blanc et d'une valeur de 30 €/m² (prix public, TVAC) sont installées sur toute la hauteur au-dessus de la baignoire ou de la douche, en couvrant la largeur de chacun de ces éléments. La pose est droite et les joints sont blancs.

Gamme Opus

Les faïences murales sont également 30 x 60cm, à choisir parmi 5 coloris (blancs et les 4 teintes du carrelage de sol), d'une valeur de 32,95 €/m² (prix public, TVAC). Elles sont installées sur toute la hauteur au-dessus de la baignoire ou de la douche, en couvrant la largeur de chacun de ces éléments. La pose est droite et les joints sont ton sur ton.

3.2.3 Tablettes de fenêtre

Les tablettes de fenêtre sont en matières composites à base de pierres naturelles ou pierres reconstituées, en pierres naturelles ou en MDF à peindre suivant choix de l'architecte.

Elles ont toutes la même épaisseur, et leurs surfaces ont un aspect et un profil identiques.

3.2.4 Portes intérieures

3.2.4.1 Porte d'entrée de l'appartement

La porte d'entrée des appartements est résistante au feu, conformément aux règlements en vigueur. Cette porte est équipée d'une serrure à cylindre, de 3 points de fermeture et 2 pins anti-dégondage.

Chaque porte est livrée avec 3 clés et munie d'un oculus (judas) grand angle. Elle est de type à peindre et sera peinte sur chaque face. La feuille de porte présente une hauteur de 211,5cm.

Sur demande et contre supplément, une porte blindée avec huisserie métallique peut être installée.

Les portes sont équipées de quincaillerie appropriée, avec une crosse côté intérieur et extérieur

3.2.4.2 Portes intérieures des appartements

Les portes intérieures, à âme tubulaire, sont à peindre.

Les chambranles et ébrasements sont en MDF (panneau de fibres à densité moyenne) ou similaire.

Elles sont détalonnées d'1 à 2 cm pour permettre une parfaite circulation d'air entre les différents locaux selon ce qui est requis par le calcul PEB.

Les charnières sont en inox et la quincaillerie est adaptée au type de porte précité.

Les arrêts de porte sont placés uniquement pour les portes s'ouvrant à 90°, contre un mur ou un radiateur.

Sous réserve d'une acceptation par le bureau acoustique, une porte en verre sur huisserie en bois avec tirant en inox est installée entre la pièce principale et le hall d'entrée.

3.3 PLAFONDS

3.3.1 Plafonnage

Un enduit est prévu sur tous les plafonds des appartements, en fonction du support. Il peut s'agir d'un enduit mince dans le cas où le support est suffisamment plan. Sur les supports lisses, une couche d'adhérence est tout d'abord appliquée.



Le degré de finition pour les enduits intérieurs est prévu selon le degré de finition normal, tel que stipulé les prescriptions de la NIT 199 du Centre scientifique et technique de la construction (CSTC)

3.3.2 Faux-plafonds

En fonction des contraintes techniques, le Maître d'ouvrage se réserve le droit de mettre en place des faux-plafonds et ponctuellement des soffites techniques. Ils sont réalisés au moyen de plaques de plâtre suspendues sur ossature. La structure et la pose des plaques sont réalisées suivant les prescriptions du fabricant.

Ces plaques, ainsi que les éventuels caissons techniques, sont rejointoyées.

La hauteur libre dans les appartements sera généralement de 2,60 m avec un minimum de 2,40 m dans les pièces habitables (living et chambres) et minimum 2,20 m dans les pièces non-habitable (couloirs, WC, halls, salles de bain...).

3.4 CUISINES ÉQUIPÉES

L'ouvrage comprend :

- ◆ Une arrivée d'eau froide avec vanne d'isolement,
- ◆ Une arrivée d'eau chaude avec vanne d'isolement,
- ◆ Une décharge pour évacuation des eaux usées,
- ◆ La livraison et le placement des meubles et des appareils mentionnés ci-dessous, suivant les plans du cuisiniste.

Les cuisines sont équipées de meubles, caissons et portes, en mélaminé.

Les plans de travail sont en stratifié de 40mm d'épaisseur.

Les appareils électroménagers de la marque Samsung ou équivalent équipant les cuisines sont les suivants :

- ◆ Un plan de cuisson avec taques à vitrocéramique comprenant quatre zones de cuisine et panneau de commande tactile intégré ;
- ◆ Un évier inox avec égouttoir ;
- ◆ Un four encastré multifonction électrique ;
- ◆ Une hotte à charbon actif ;
- ◆ Un réfrigérateur combiné avec congélateur/freezer ;
- ◆ Un lave-vaisselle intégré (si prévu sur plans) ;

Les cuisines font l'objet d'un plan et descriptif détaillé séparés du présent document, fournis par la société sélectionnée : The Kitchen Company. Le Showroom en charge de l'accompagnement du projet se situe à La Louvière.

le dossier technique spécifique de la cuisine ainsi que les budgets font l'objet d'un document séparé disponible sur demande

3.5 TRAVAUX DE PEINTURE

Les appartements sont livrés prêts à peindre, aucune peinture n'est donc prévue en base. Le travail du support et les couches de finitions sont à prévoir par l'acquéreur. La planéité des murs et plafonds respectera les normes en vigueur et les règles de l'art en la matière. La présence de microfissures non structurelles aux raccords entre différents matériaux ou à la jonction d'éléments porteurs dont les rigidités varient peut être constatée. Ce phénomène n'est pas contraire aux règles de l'art et si aucun danger structurel n'est lié, le vendeur n'est pas dans l'obligation d'y remédier.

3.6 EQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES

Chaque logement est équipé d'un compteur situé en sous-sol, dans le local technique approprié.

Chaque appartement est équipé d'un tableau divisionnaire dans l'appartement, installé dans le local technique.

Les tubages sont en thermoplastique et sont entièrement encastrés dans les locaux achevés.

Les luminaires des parties privatives ne sont pas prévus, l'appartement est livré avec ampoules LED sur socquet.

Le coût des raccordements et du placement des compteurs est à charge des acquéreurs, et n'est pas compris dans le prix de vente. Le calcul de ces frais est effectué séparément sur base des pièces justificatives (voir plus bas).

Le matériel de commande, les prises de courant et les interrupteurs sont de marque NIKO, LEGRAND ou similaire.

L'installation est conçue de telle sorte qu'elle réponde à toutes les contraintes des appareillages les plus actuels (éclairage, électro-ménagers, etc.) normalement utilisés dans des appartements.

L'acquéreur recevra à ce sujet un dossier complet avec le plan de repérage et le schéma unifilaire prévu pour son appartement, ainsi que l'attestation de conformité.

Les équipements électriques de chaque pièce sont déterminés par le bureau Techniques Spéciales, et sont indiqués sur les plans de vente individuels. Ils comprennent un nombre de points lumineux (commandés par interrupteurs) et de prises de courant (simples ou doubles) rationnels et confortables, ainsi que des prises téléphone/internet et télédistribution. Les appartements sont raccordés à la fibre optique.

3.6.1 Détecteurs autonomes de fumée

A fournir et placer par l'acquéreur.

3.6.2 Vidéo-Parlophone dans les zones privatives

L'ouvrage comprend la fourniture, la pose et le raccordement d'un poste vidéo-parlophone par appartement de type mural, avec un écran couleur et une touche pour ouvrir la porte d'entrée de l'immeuble.

3.6.3 Prises pour charge électrique des véhicules

Les places de parking extérieures sont équipées d'une prise étanche pour charge de type «Green-up» LEGRAND ou équivalent, limitée à 3,5 kW de puissance de charge.

Sur demande et contre supplément, les places de parking intérieures en sous-sol peuvent également être équipées d'une prise type «Green-up» LEGRAND ou équivalent, limitée à 3,5 kW de puissance de charge, sous réserve de l'acceptation par les services incendie des recharges de véhicules en sous-sol.

3.6.4 Prise électrique dans les cavettes

Sur demande et contre supplément, les cavettes peuvent être équipées d'une prise 220V reliée au compteur individuel d'appartement.

3.7 PLOMBERIE

3.7.1 Alimentation eau chaude et eau froide

Un compteur privatif d'eau froide est prévu au sous-sol.

Les frais de placement, de fourniture et de raccordement des compteurs privatifs d'eau ne sont pas compris dans le prix de vente de l'appartement. Le calcul de ces frais est effectué séparément sur base des pièces justificatives (voir plus bas).

Les alimentations des appartements sont munies d'une vanne d'isolement.

La production d'eau chaude est assurée par une pompe à chaleur (PAC) individuelle à chaque logement, située dans le local technique (buanderie) de chaque appartement. Selon le nombre de chambres, le boiler a une capacité de 180 litres à 230 litres.

Les alimentations communes d'eau froide sont réalisées en acier ou synthétiques. Les alimentations d'eau froide des dévidoirs incendie sont réalisées en acier.

Partant des emplacements des compteurs privatifs, l'alimentation des appareils en eau chaude et en eau froide est prévue via des tuyaux en matière synthétique, de sections appropriées aux éviers, lavabos, baignoires et douches. Une alimentation en eau froide est uniquement installée dans les W.C., ainsi que pour l'arrivée de la machine à laver et du lave-vaisselle (si prévus sur plan)

3.7.2 Décharge

Les tuyaux de décharge sont en polyéthylène, conformément aux prescriptions du règlement d'hygiène publique et aux exigences du fabricant, et suivant le choix du bureau d'étude en techniques spéciales.

3.7.3 Adoucisseurs

Sur demande et contre supplément, les appartements peuvent être équipés d'un adoucisseur à cartouche de CO₂, sous réserve de l'espace disponible dans le local technique. Le prix en lien peut être obtenu auprès de l'équipe de vente.

3.8 ÉQUIPEMENTS SANITAIRES

Tous les appareils décrits ci-dessous sont issus de la gamme du fournisseur Facq, showroom de Tournai. Ils peuvent être remplacés par des appareils similaires. Aucun accessoire sanitaire n'est prévu dans les pièces d'eau. Le type et le nombre d'appareils est fonction de l'appartement et est repris sur le plan correspondant.

3.8.1 Meuble lavabo (selon plans de vente)

Cet ouvrage comprend la fourniture et la pose de :

Gamme Urban

Tablette avec un lavabo intégré, coloris blanc, 60cm ou 80cm de large selon le plan.

Le meuble sous la tablette sera composé de deux tiroirs, trois choix de couleur (blanc, noir ou imitation bois). La taille sera en fonction du plan de l'appartement.

Un mitigeur chromé pour lavabo de la marque Grohe de type «eurosmart» ou équivalent.

Un miroir, de la même dimension que le meuble lavabo, sera équipé d'un luminaire.

Toute modification de taille ou d'ajout de meuble sera sujet à un supplément sur la fourniture et la pose.

Gamme Opus

Tablette avec un ou deux lavabos intégrés, coloris blanc, 60cm, 80cm ou 120cm de large selon le plan.

Le meuble sous la tablette sera composé de deux tiroirs, trois choix de couleur (blanc, noir ou imitation bois). La taille sera en fonction du plan de l'appartement.

Un mitigeur chromé pour lavabo de la marque Grohe de type «eurosmart» ou équivalent.

Un miroir, de la même dimension que le meuble lavabo, sera équipé d'un luminaire intégré et d'un revêtement anti-buée.

Toute modification de taille ou d'ajout de meuble sera sujet à un supplément sur la fourniture et la pose.

3.8.2 Baignoire (selon plans de vente)

Gamme Urban & Gamme Opus

Une baignoire encastrée en acrylique de couleur blanche aux dimensions 180cm sur 80cm.



Un mitigeur thermostatique chromé Grohe de type «Grotherm 800», ou équivalent. Une douchette à main à 3 jets chromé.

Un pare-bain à double volet chromé, vitre transparente, ou équivalent.

3.8.3 Tub de douche (selon plans de vente)

Gamme Urban & Gamme Opus

Un receveur de douche ultra slim en acrylique. La taille dépend du plan de l'appartement.

Un mitigeur thermostatique chromé Grohe de type «Grotherm 800», ou équivalent. Une douchette à main à 3 jets chromé avec une colonne de douche de la marque Grohe ou équivalent.

Une paroi de douche, adaptée à la configuration de la salle de bain et de la douche.

3.8.4 W.C. en porcelaine sanitaire (selon les plans de vente)

Gamme Urban & Gamme Opus

Une cuvette de wc suspendue O'novo ou similaire, en porcelaine sanitaire, de ton blanc, avec une lunette et couvercle softclose blanche.

Un lave-main suspendu, en porcelaine sanitaire de ton blanc O'novo, 36x25 cm, ou similaire.

Un robinet «Red» chromé ou équivalent. Un robinet schell en laiton est placé sous le lavabo.

3.9 CHAUFFAGE ET RAFRAICHISSEMENT

Le chauffage et la production d'eau chaude sont assurés par une pompe à chaleur (PAC) individuelle avec unité extérieure en toiture.

L'unité intérieure est placée dans le local technique (buanderie) de l'appartement.

Les logements sont tous équipés de chauffage par le sol. Les pompes à chaleur disposant d'un mode réversible, il est possible de réaliser un rafraîchissement par circulation d'eau à 18°C lors des fortes températures en été.

Après demande et contre supplément, les pompes à chaleur peuvent être équipées d'unité de rafraîchissement par air (ventilo-convecteur ou cassette) à placer dans l'appartement. Ce type d'installation doit faire l'objet d'une étude personnalisée et doit respecter la planification du chantier afin d'être incorporée correctement dans l'exécution des travaux.

Il sera prévu un radiateur sèche-serviette électrique dans les salles d'eau de tous les logements.

Le réglage de la température ambiante se fait au moyen d'un thermostat d'ambiance installé dans le living.

L'installation est calculée pour atteindre les températures moyennes suivantes, lorsque la température extérieure est de -8°C :

- ◆ séjours : 22°C
- ◆ bureaux et chambres : 20°C
- ◆ salles de bain : 24°C

3.10 VENTILATION

La ventilation est de type «double-flux individuel» pour tous les logements, c'est-à-dire que l'air frais est extrait mécaniquement et que l'air vicié est pulsé de la même façon. Les débits d'air et les conduites sont définis par les obligations de la législation PEB. Des silencieux sont placés au niveau des bouches de pulsion si nécessaire.

La plupart des gaines sont placées dans l'épaisseur des dalles lors de la réalisation du gros œuvre, ce qui permet un gain de place en termes de hauteur sous plafonds.



3.11 SYNTHÈSE DES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ÉCOLOGIQUES

3.11.1 Choix des isolants des façades/toitures

Façade : PIR ou PUR ou EPS selon l'étude thermique réalisée par le conseiller PEB. L'épaisseur des isolants respectera les prescriptions en vigueur au moment de l'introduction du permis d'urbanisme. L'isolation sera d'une épaisseur de 14 centimètres minimum.

3.11.2 Vitrages

Valeur Ug des vitrages conforme aux réglementations en vigueur au moment de l'introduction du permis d'urbanisme.

3.11.3 Choix des isolants de sol

PUR ou Thermomix ou équivalent d'une épaisseur conforme aux impositions thermiques et acoustiques.

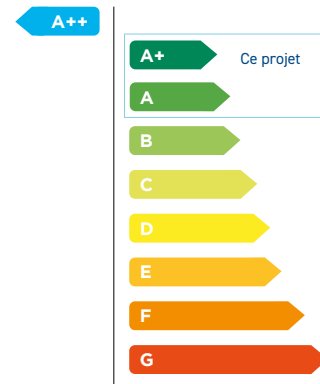
3.11.4 Choix des isolants des murs entre les logements et entre les logements et les communs

Murs entre les logements et entre logements et communs : laine minérale

3.11.5 Classe énergétique des logements

D'une manière générale, les performances des appartements répondent aux exigences PEB de la date d'introduction du permis d'urbanisme.

Les labels énergétiques sont de classe A ou A+.



3.11.6 Panneaux photovoltaïques en toiture

Le projet prévoit le placement en toiture de panneaux photovoltaïques reliés individuellement à certains logements. Vu les surfaces de toiture disponibles, le raccordement de tous les logements n'est pas possible, et l'acquisition des panneaux se fait sur base du « premier arrivé, premier servi ».

Le prix en lien est de 3.500 € HTVA pour 3 panneaux de 400 Wc soit 1.2 kWc installés (onduleurs compris), à rajouter au prix de vente du logement.

3.11.7 Décarbonatation du logement

Grâce à l'utilisation des pompes à chaleur air-eau, éventuellement couplée à la présence de panneaux solaires, les installations de l'appartement suivent la tendance à la décarbonatation de l'habitat. Les logements proposés sont parfaitement en lien avec les enjeux écologiques tout en présentant un gain économique : les pompes à chaleur correspondent déjà à la meilleure solution vis-à-vis des projets de législation sur la tarification de l'énergie. En cas d'application d'une future taxe CO2, ce système de chauffage est particulièrement avantageux par rapport aux autres méthodes telles que la chauffe par chaudière à mazout ou gaz.







4. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES GÉNÉRALES

4.1 PLANS ET SUPERFICIE

Les mesures et les cotes (dimensions) indiquées sur les plans en annexe au présent acte sont données à titre indicatif. Une tolérance de un/vingtième est admise comme différence de surface brute entre les plans et l'exécution, sans qu'aucune indemnité ne puisse être réclamée. Pour des raisons techniques liées à la construction de la Résidence, des modifications mineures peuvent toutefois être apportées aux plans. Si la différence entre la surface brute prévue et la surface brute exécutée, exprimée en valeur absolue, est supérieure à un/vingtième de la surface brute prévue, elle ne pourrait jamais servir de prétexte à la dissolution du contrat pour inexécution des conditions.

La surface brute du bien est mesurée au nu extérieur des murs des façades et à l'axe des murs mitoyens ; les planchers étant supposés continus, c'est-à-dire qu'on ne tient pas compte de l'interruption des cloisons, des murs intérieurs et des gaines techniques.

Les gaines techniques situées à l'intérieur du pourtour de l'appartement sont comptées dans la superficie de l'appartement en question. Les terrasses sont mesurées à partir de la face extérieure de la paroi de séparation avec l'appartement jusqu'à la limite extrême de la construction de la terrasse, balustrade incluse.

4.2 DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE

Les documents suivants constituent le descriptif permettant d'apprécier la qualité générale de la construction et sont répertoriés dans leur ordre d'importance.

4.2.1 Performances en matière de sécurité incendie

L'Arrêté Royal du 12 juillet 2012 (modifié par l'Arrêté Royal du 7 décembre 2016) Annexes 1, 3/1, 5/1 et 7 fixant les normes de base en matière de Prévention contre l'incendie et l'explosion est en vigueur. Les avis des pompiers joints aux permis d'urbanisme et les avis ultérieurs sont également d'application.

4.2.2 Le présent cahier des charges détaillé des travaux

4.2.3 Performances énergétiques

De manière générale, la construction est réalisée dans le respect des règles de l'art et des normes en vigueur à la date de l'introduction de la demande du permis d'urbanisme (entre autres, la PEB).

4.2.4 Performances acoustiques

Pour l'acoustique, les critères pris en compte sont ceux du confort acoustique « normal » selon la NBN S01-400-1 du 29 janvier 2008 concernant les parties privatives.

4.3 MATÉRIAUX, VALEUR COMMERCIALE ET MARQUES MENTIONNÉES, MODE DE CONSTRUCTION

Les marques reprises dans le présent cahier des charges détaillé des travaux sont données à titre indicatif du point de vue de la performance et de la qualité. Le choix des marques est laissé à l'initiative du promoteur et de l'entrepreneur. Il appartient à l'architecte et aux ingénieurs au moment de l'approbation des fiches techniques des produits de contrôler que le niveau de qualité et

de performance est celui exigé par le présent cahier des charges détaillé des travaux.

Nous attirons l'attention sur le fait que, pendant les premières années, des fendilles de retrait peuvent se présenter à l'emplacement des joints entre les prédalles, les murs, ainsi qu'à la jonction de matériaux de construction différents. Ces fendilles, qui ne présentent aucun danger du point de vue de la stabilité, sont propres à la méthode de construction et doivent être acceptées telles quelles par les acquéreurs. Lors d'une prochaine mise en peinture, ces fendilles peuvent être enduites de façon fort simple et ne devraient plus réapparaître.

4.4 PRÉROGATIVES DU MAÎTRE D'OUVRAGE, DE L'ARCHITECTE OU DES INGÉNIEURS

Le Maître d'Ouvrage se réserve la faculté d'apporter toute modification qu'il juge nécessaire pour la bonne réalisation du projet.

Des modifications à la présente description et aux plans du permis de bâtir pourront être apportées par les architectes en cours d'exécution, afin de résoudre, au mieux et dans l'intérêt bien compris des copropriétaires, tous les problèmes techniques ou autres qui se poseraient.

Le Maître d'Ouvrage, l'Architecte et les ingénieurs du projet ont le droit d'apporter des modifications aux plans et aux matériaux de construction qu'ils jugeraient utiles ou nécessaires, soit pour les adapter à l'usage de nouveaux matériaux, soit pour des raisons d'ordre artistique, technique, légal ou esthétique.

Ces modifications peuvent également découler de nécessités économiques (absence des matériaux prévus sur le marché, retard dans les livraisons, etc.) ou suite à la faillite ou à la carence majeure de fournisseurs ou de sous-traitants.

Quand il y a un choix à faire dans les procédés ou matériaux décrits dans le présent cahier des charges détaillé des travaux et/ou dans les plans, celui-ci est fait par l'architecte, ou l'ingénieur en accord avec le Maître d'Ouvrage.

4.5 MODIFICATIONS APPORTÉES PAR L'ACQUÉREUR

Dans la mesure de l'avancement des travaux, l'acquéreur pourra demander des modifications aux aménagements intérieurs de base. Ces modifications feront toujours l'objet d'une étude préalable par les bureaux des architectes et de l'ingénieur conseil qui en examineront les possibilités techniques et en dresseront les plans éventuels.

En principe, aucune modification ne pourra être apportée aux gaines techniques comprenant les conduits de cheminée, les ventilations, les colonnes d'alimentations diverses et les évacuations, ni à la cage d'ascenseur et d'escalier, ni aux murs de façade ou à la toiture. Les modifications aux structures portantes intérieures du bâtiment seront dans la mesure du possible évitées.

Lorsque des travaux supplémentaires et des modifications dérogeant aux plans et/ou au présent cahier des charges détaillé des travaux sont demandées par les acquéreurs, ils ne sont exécutés qu'après accord écrit de ces derniers et du Maître d'Ouvrage.

Cet accord devra parvenir au Maître d'Ouvrage dans les 8 jours calendrier de la remise à l'acquéreur de l'étude de prix pour ces travaux ou modifications. Passé ce délai, le Maître d'Ouvrage se réserve le droit de revoir une ou plusieurs conditions du marché proposé.

La possibilité de réalisation et le surcoût éventuel de ces modifications sont toujours tributaires d'une compatibilité vis-à-vis de l'avancement des travaux. Cela signifie qu'elles doivent être soumises par l'acquéreur suffisamment tôt pour qu'elles n'influencent pas négativement le planning de la phase d'exécution. Si tel devait être le cas, le promoteur se réserve le droit de refuser ou de majorer une modification. Cette disposition concerne également les différents choix de finitions à réaliser par l'acquéreur, qui sera invité à les communiquer sans retard.

De plus, un délai raisonnable pour l'exécution de ces travaux est ajouté au délai initialement prévu, avec un minimum de 15 jours ouvrables.

Pour ces travaux et/ou modifications, un forfait de 500 euros HTVA pour ouverture de dossier et mise à jour des plans est demandé dans la limite de 2 plans. En fonction de l'ampleur des travaux liés aux modifications demandées, un supplément de 10 % du prix de ces dernières (matériaux et main d'œuvre) peut être demandé pour la gestion administrative des modifications, comme indiqué ci-dessous, dans la même logique.

Si l'acquéreur décide la suppression de parachèvements prévus au programme initial, il n'en résulte aucune réduction de prix pour le poste de parachèvement supprimé.

Les acquéreurs ont la faculté de modifier, dans un délai défini par le Maître de l'Ouvrage, et auprès des sous-traitants désignés par le Maître d'Ouvrage, certains des parachèvements proposés par le Maître d'Ouvrage.

Les parachèvements dont il est question sont :

- ◆ les revêtements de sol;
- ◆ les carrelages et faïences murales;
- ◆ les meubles et l'électroménager de la cuisine;
- ◆ les appareils sanitaires.

Les robinetteries encastrées et les douches à l'italienne ne sont pas réalisables dans le projet.

Après le délai fixé par le Maître d'Ouvrage, plus aucune demande de changement ne peut être introduite. Par ailleurs, le Maître d'Ouvrage se réserve le droit de faire réaliser les travaux des appartements non vendus 8 mois avant l'achèvement de l'immeuble, avec des matériaux choisis par lui-même.

De manière générale, 2 à 3 réunions sont nécessaires pour collecter l'ensemble des modifications demandées directement auprès de l'entrepreneur ou auprès de ses fournisseurs, et ainsi pouvoir produire et valider les devis liés. Au-delà de cette quantité, le promoteur se réserve le droit de facturer les honoraires liés aux réunions de mise au point supplémentaires.

Tous les travaux prévus en base s'entendent réalisés avec les produits standards et dans des conditions normales. Lorsque des demandes de travaux complémentaires portent sur des matériaux, techniques ou circonstances hors-standard, des réserves sur la faisabilité, les délais de livraison ou l'ampleur des surcoûts liés sont pleinement d'application.

Les règles de calcul utilisées pour déterminer le montant des suppléments selon les lots concernés sont les suivantes :

Cuisine :

- ◆ Le supplément est calculé comme la différence entre la valeur publique du devis total de la cuisine modifiée et celle de l'offre de base pour la cuisine concernée.
- ◆ Sanitaire/HVAC/électricité :
- ◆ Fourniture : le supplément de fourniture est calculé en fonction de la valeur du matériel souhaité en remplacement de l'offre de base. Ce supplément est calculé par le sanitariste et soumis à l'acquéreur pour validation.
- ◆ Pose : un supplément de pose peut être facturé lorsque le matériel choisi en modifiant l'offre de base implique une complexification de la pose des équipements. Ce supplément est calculé au cas par cas et communiqué à l'acquéreur après examen des modifications souhaitées.

Revêtements de sols et murs (carrelage, faïence, parquet) :

- ◆ Fourniture : le supplément est calculé en fonction de la marge obtenue par l'entrepreneur sur le matériau souhaité en changement. Dans le cas d'une marge identique obtenue, le montant du supplément de fourniture est égal à la différence de prix public du matériau souhaité.
- ◆ Pose : un supplément de pose peut être facturé lorsque le gabarit, l'épaisseur, le type de pose ou la difficulté de mise en œuvre du produit souhaité sont différents du produit de base, renseigné dans la partie « parachèvements de parties privées », section d. ci-dessus.

Autres types de modifications :

- ◆ Les suppléments sont calculés et présentés au cas par cas.

Les prix publics utilisés pour le calcul des suppléments seront toujours considérés comme ceux hors promotions et offres spéciales. Les prix publics renseignés dans ce document sont garantis jusqu'au 31 décembre 2027.

4.6 TRAVAUX EXÉCUTÉS PAR DES TIERS

Il n'est pas permis à l'acquéreur de faire exécuter par lui-même ou par des tiers, des travaux de quelque nature qu'ils soient, avant la réception provisoire.

Pour tous les futurs travaux exécutés dans l'immeuble, il y a lieu de se référer au Dossier d'Intervention Ultime (DIU) remis à la réception provisoire, ainsi qu'à l'acte de base. D'une manière générale, les futurs travaux exécutés doivent répondre aux normes qui ont été utilisées lors de la construction de l'immeuble et/ou en vigueur. Pour tous travaux touchant à une partie commune, il y a lieu de respecter scrupuleusement les règles et les impositions suivies lors de la construction de celle-ci, et/ou la réglementation en vigueur si imposée.

4.7 RACCORDEMENTS

Le Maître d'Ouvrage prend en charge l'alimentation en eau et en électricité pour son propre usage en phase chantier. Le Maître d'Ouvrage s'occupe également de coordination des raccordements et de l'ouverture des compteurs de gaz, d'électricité et d'eau.

Tous les frais de raccordements, de pose des compteurs et les frais liés à ceux-ci, pour les différentes régies telles que l'électricité, le gaz, l'égouttage, la téléphonie et la télédistribution sont à charge des acquéreurs, et ne font pas partie du prix de vente. Il est de la charge de l'acquéreur de souscrire les abonnements nécessaires à la fourniture eau et électricité. Il est de la charge du syndicat de souscrire les abonnements nécessaires à la fourniture du gaz pour les installations communes.

Le raccordement de la téléphonie et la télédistribution est également à charge des acquéreurs. Selon les instructions du câblodistributeur, les prises sont posées aux frais de l'acquéreur, ou non, si celles-ci sont incluses dans les frais d'installation et d'abonnement. La demande, ainsi que les frais de raccordement et d'abonnement relatifs à la téléphonie et à la télédistribution sont à charge de l'acquéreur.

Le calcul des frais de raccordements divers (électricité, eau, gaz, téléphone, télédistribution, égouts, etc.) par les sociétés distributrices seront à charge des acquéreurs pour leur propre installation et au prorata pour les installations communes.

L'intégralité des frais de raccordement est facturée forfaitairement à l'acquéreur concomitamment à la dernière tranche de facturation selon le mode de calcul ci-dessus et sur base de pièces justificatives.

Le Maître d'Ouvrage ne peut en aucun cas être tenu responsable d'un éventuel retard dans l'exécution des raccordements des impétrants et des retards éventuels qui en suivrait dans le délai d'exécution du projet.

4.8 VISITE DE CHANTIER

Les acquéreurs seront invités à accéder au chantier lors de la pré-réception de leur logement. Les visites ont lieu uniquement sur rendez-vous, pendant les heures d'ouverture du chantier et avec le Maître d'Ouvrage.

Tout autre demande de visite doit impérativement être faite auprès du personnel en charge de la gestion des acquéreurs, et son acceptation ou son refus est une prérogative du Maître d'Ouvrage qui se basera notamment sur l'état d'avancement du chantier et les risques liés à la présence de personne non habituée à un chantier en cours d'exécution.

4.9 ILLUSTRATIONS

Les visualisations, les plans et les « artist impressions » utilisés, de même que les photos reprises par exemple dans le présent cahier de charge et les brochures commerciales sont uniquement destinés à servir de support à la commercialisation du projet. Ils ne peuvent

en aucun cas donner lieu à de quelconques discussions ou revendications quant aux matériaux utilisés, aux méthodes d'exécution, etc. Toutes ces visualisations visent uniquement à donner une image d'ensemble du projet et sont fournies uniquement à titre informatif.

4.10 LIBÉRATIONS DES TRANCHES (LOI BREYNE)

Les réceptions et prises de possession se feront conformément aux stipulations de l'acte de base et de la loi BREYNE du 9 juillet 1971. La libération des tranches se fait selon les jalons suivants :

Pour les appartements situés dans les bâtiments de 6 étages :

- ◆ 5% à la signature du compromis
- ◆ 5% aux démolitions
- ◆ 15% à la pose de la dalle du rez lors du gros-œuvre
- ◆ 15% à la pose de la dalle couvrant +2 lors du gros-œuvre

- ◆ 15% à la pose de la dalle couvrant +4 lors du gros-œuvre
- ◆ 15% à la pose de la dalle couvrant +6 lors du gros-œuvre
- ◆ 15% à la pose des menuiseries extérieures et des étanchéités de toiture
- ◆ 10% à la pose des menuiseries intérieures
- ◆ 5% à la réception provisoire

Pour les appartements situés dans le bâtiment de 4 étages :

- ◆ 5% à la signature du compromis
- ◆ 5% aux démolitions
- ◆ 20% à la pose de la dalle du rez lors du gros-œuvre
- ◆ 15% à la pose de la dalle couvrant +2 lors du gros-œuvre
- ◆ 15% à la pose de la dalle couvrant +4 lors du gros-œuvre
- ◆ 15% à la pose des étanchéités de toiture
- ◆ 10% à la pose des menuiseries extérieures
- ◆ 10% à la pose des menuiseries intérieures
- ◆ 5% à la réception provisoire



Le prix de la quote-part terrain se paie à la signature de l'acte d'achat. La taxe sur la valeur ajoutée (TVA) restera à charge de l'acquéreur. Les frais d'acte et d'enregistrement seront à charge des acquéreurs.

4.11 RÉCEPTIONS

L'appartement ne pourra être occupé qu'au paiement complet de celui-ci, travaux complémentaires compris. Une fois le paiement reçu, l'acquéreur recevra l'ensemble des clés pour aménager son appartement.

À l'approche de la fin des travaux, une visite de pré-réception est organisée avec l'acquéreur afin de parcourir les lots achetés. Une liste de remarques est constituée préalablement à la réception provisoire de sorte qu'au jour de cette dernière, la plupart des remarques aient pu être levées, le solde de ces dernières devant être levé dans la durée du délai de garantie.

Au jour de la réception provisoire, les lieux sont visités et il est dressé un procès-verbal de réception provisoire des travaux, qui liste impérativement les défauts apparents potentiels. À partir de cette date, le promoteur ne répond plus des défauts apparents non signalés sur le procès-verbal de réception, et donc réputés non-présents lors de la réception provisoire.

La réception provisoire peut intervenir si la réception provisoire des communs est actée ou si ces derniers sont dans un état permettant une utilisation sécurisée des logements. Elle ne peut être refusée pour des remarques mineures ou des inachèvements ou réfections de faible ampleur n'entravant pas l'utilisation du bien.

La réception provisoire fixe le point de départ de la responsabilité décennale. Lorsque le promoteur a fait la demande de réception provisoire auprès de l'acquéreur, les travaux sont présumés être en état de réception provisoire à la date de la demande, jusqu'à preuve du contraire.

La garantie sur les vices cachés véniels (défauts non-apparents) est de 1 an. Tout vice dénoncé en dehors de ce délai ne sera pas pris en garantie. L'acquéreur a l'obligation de réaliser la dénonciation de ces vices et désordres par écrit et dans un délai de 2 mois à partir de leur survenance.

À l'expiration du délai de garantie, la seule responsabilité du promoteur est celle qui peut être engagée sur base des articles 1792 et 2270 du Code Civil (responsabilité dite «décennale»).

Au plus tôt après l'expiration du délai de garantie, il est dressé un procès-verbal de réception définitive des travaux

4.12 CAUTIONNEMENT

En respect de la loi Breyne, un cautionnement est constitué par le promoteur au bénéfice de l'acquéreur. Ce cautionnement est libéré pour moitié à la réception provisoire et à 100% lors de la réception définitive. L'acquéreur a la charge de la libération du cautionnement lorsque ce dernier est référencé sur E-Depo (plateforme en ligne fédérale), et doit l'effectuer dans les 10 jours calendriers suivants les réceptions accordées. À défaut, la signature des procès-verbaux fait office de mainlevée et peut être utilisée par le promoteur auprès de l'organisme de cautionnement afin de solliciter la libération.

4.13 ENTRETIEN

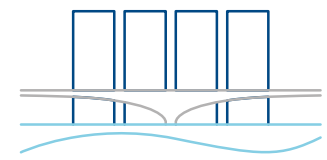
L'acquéreur du bien s'engage à entretenir celui-ci dans le respect des prescriptions mentionnées dans le «Guide de l'entretien pour des bâtiments durables» édités par Buildwise et consultable sur leur site internet et au téléchargement. L'acquéreur reçoit au moment de la réception provisoire l'ensemble du Dossier d'Intervention Ultime, contenant lui-même notamment les plus «As-Built». L'entretien correct est une charge de l'acquéreur et débute à la réception provisoire.

4.14 ACHAT D'APPARTEMENT DANS LE CADRE D'UNE MISE EN LOCATION TYPE AGENCE IMMOBILIÈRE SOCIALE (AIS)

À la suite des prescriptions du permis d'urbanisme délivré par la Ville de Tournai, ce projet encourage l'achat d'appartements en vue de les mettre en location à des agences immobilières de type AIS ou équivalent. Ces contrats bénéficient de différents incitants et avantages qui sont notamment, sous réserve du respect des conditions d'application et de l'évolution de la législation, des diminutions de la TVA sur l'achat, des exemptions de précomptes immobiliers, des dispositions contractuelles de locations avantageuses, etc.

Pour tout renseignement complémentaire, les candidats acquéreurs intéressés sont invités à prendre contact avec l'Agence Immobilière Sociale «Tournai Logement ASBL» via leur site internet ou leurs modalités de communication. Des renseignements peuvent également être obtenus auprès de l'agent immobilier ou du promoteur directement.

En cas de confirmation par l'acquéreur de son intérêt les différentes dispositions pourront être discutées lors de l'établissement de l'acte notarial.



LES SILOS
DE L'ESCAUT



LES PARTENAIRES DU PROJET



Maître de l'ouvrage
Entreprises Générales
Dherte SA



L'architecte
Atelier 2F



Le bureau d'étude stabilité
Pirnay



**Le bureau d'étude techniques
spéciales & PEB**
DTS



**Le bureau d'étude
acoustique**
SWECO



Le coordinateur de sécurité
CPC Consult



Cuisine équipée
The Kitchen Company



Agent Immobilier
Jorion Immobilier



Image de synthèse
Elf Studio



Studio graphique
UP Studio



Rue Lieutenant Cotton 15,
7880 Flobecq
www.dherte.be