

Accusé de réception

PROVINCE DE LIEGE
VILLE DE LIEGE
VAL BENOIT - GENIE CIVIL

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET TECHNIQUES

Je soussigné,

reconnais avoir reçu et lu les prescriptions architecturales et techniques dans leur intégralité,
et m'engage à les respecter et à les faire respecter.

Date :

Signature :



VAL BENOIT • COPROPRIÉTÉ GC (GÉNIE CIVIL)

VERSION FINALE 08/09/2016

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET TECHNIQUES DES ESPACES SEMI-FINIS DES LOTS PRIVATIFS

AR.1 TITRE 1 : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET TECHNIQUES

AR.1.1 PORTÉE ET CHAMP D'APPLICATION

Les prescriptions architecturales et techniques sont d'application pour tous les copropriétaires et superficiaires des bâtiments du Génie Civil, y compris les ailes dites « Hydraulique » (H) et « Pavillon » (P). Ceux-ci doivent les faire respecter par tous les locataires, occupants et visiteurs.

La copropriété est chargée de s'assurer de la stricte application du présent document. Elle peut prendre toute mesure purement conservatoire ou d'administration provisoire. Tout différend ainsi que toute difficulté d'interprétation ou d'exécution des prescriptions sont soumis à la copropriété, aux fins de conciliation, avant toute autre procédure.

De convention spécifique, seule la copropriété possède les droits quelconques d'adaptation et de rénovation des éléments d'architecture, dits « Extérieurs » (gros œuvre, menuiseries extérieures et toitures), dans le respect de l'architecture moderniste et de la conception contemporaine définie par les auteurs de projet. Il faut aussi y comprendre les espaces extérieurs des bâtiments : le perron d'entrée du quai Banning, la cour centrale avec ses deux passerelles, la cour de service entre le bâtiment du Génie civil et le bâtiment dit de « La sous-station », la cour entre le bâtiment du Génie civil et les ailes dites « Pavillon » et « Hydraulique » et les trottoirs jointifs.

Les espaces des bâtiments du Génie Civil se définissent suivant trois types : les espaces communs, l'espace entreprises de la SPI et les lots privatifs.

Les présentes prescriptions architecturales et techniques s'appliquent aux lots privatifs semi-finis, pour ce qui concerne tous les travaux d'aménagement et tous les travaux futurs, ainsi qu'aux lots privatifs finis et aux communs pour ce qui concerne tous les travaux futurs.

AR.1.2 OBLIGATIONS GÉNÉRALES QUI DÉCOULENT DU PERMIS UNIQUE OCTROYÉ À LA SPI EN DATE DU 25/10/2013

1. ENVIRONNEMENT SONORE

Les valeurs limites du niveau de bruit dans l'environnement sont les suivantes :

- 50 d BA le jour (7h – 19h) ;
- 45 d BA transition jour/nuite (6h-7h et 19h-22h) ;
- 40 d BA la nuit.

2. GESTION DE LA QUALITÉ DE L'AIR

- Les installations sont conçues, implantées et équipées de manière à prévenir et à limiter efficacement les nuisances et les inconvénients qui pourraient résulter de l'exploitation pour le voisinage tels que les émissions de poussières, de gaz, de fumées, d'odeurs et autres émanations ;
- Il est fait usage des techniques appropriées aux circonstances pour éliminer, des rejets à l'atmosphère, toute substance qui pourrait provoquer un danger ou une incommodité par sa nature et/ou par les quantités rejetées ;
- Le cas échéant, les gaz chargés de matières susceptibles de polluer l'environnement sont captés au plus près de la source d'émission et conduits vers une installation d'épuration adaptée à la nature des effluents rejetés ;
- L'occupant veille au fonctionnement correct et au bon entretien des installations éventuelles d'épuration et d'évacuation ainsi que des appareillages de régulation, de mesure et de contrôle dont elles sont équipées ;
- les rejets quelconques d'effluents gazeux dans l'atmosphère se font à une hauteur, une température, une vitesse et dans des conditions (degré de dilution, localisation ou orientation des conduits et des cheminées d'évacuation par rapport aux propriétés voisines, etc.) qui garantissent une dispersion efficace, en toutes circonstances, des polluants résiduels ;
- L'entretien des installations et des appareils au gaz est annuel et est réalisé par un installateur habilité ;
- Pour les installations de gaz, un contrôle d'étanchéité et de conformité aux normes est réalisé tous les 5 ans par un organisme agréé pour les normes NBN D51 003 et D51 004 (gaz naturel) et NBN D51 006 (GPL) ;
- L'occupant fait installer à ses frais une détection gaz indépendante dans son lot privatif.

3. VIBRATIONS

Les précautions sont prises pour éviter que les vibrations qui pourraient être engendrées par le fonctionnement des moteurs, machines, transmissions, etc., ou par les procédés de travail mis en œuvre, ne puissent incommoder les voisins ou nuire à la stabilité des constructions.

4. PRÉVENTION INCENDIE

- Si des suspicions d'émission de fumées irritantes, corrosives, nocives ou toxiques existent, l'occupant, sur requête motivée du fonctionnaire chargé de la surveillance, fait évaluer, à ses frais, la qualité des fumées émises et l'état de l'émission atmosphérique dans le voisinage; cette évaluation est réalisée par l'ISSeP ou un organisme agréé en matière de lutte contre la pollution atmosphérique ;
- Avant chaque modification des lieux et/ou des circonstances d'exploitation susceptibles de modifier les risques d'incendie ou de sa propagation, l'occupant consulte le service d'incendie territorialement compétent sur les mesures à prendre et les équipements à mettre en œuvre en matière de prévention et de lutte contre les incendies et explosions, dans le respect de la protection du public et de l'environnement, ces mesures et équipements couvrent notamment les domaines suivants :
 - construction, compartimentage et agencement des locaux ;
 - moyens d'évacuation des personnes présentes dans le lot privatif et l'organisation à mettre en place pour garantir la sécurité des personnes en cas d'incendie, en ce compris les moyens et l'organisation de l'évacuation des personnes à mobilité réduite ;
 - accès des services de secours aux différents secteurs et locaux du lot privatif ;
 - implantation des parties présentant des risques importants d'incendie ou d'explosion, notamment les dépôts de matières combustibles et les zones où sont utilisés certains procédés de fabrication ;
 - mesures propres à garantir le maintien sous contrôle des eaux d'extinction lorsque des produits présents ou risquant d'être générés en cas d'incendie sont tels que leur présence dans les eaux d'extinction peut constituer une menace importante pour l'environnement ;
 - formation du personnel à la lutte contre les incendies ;
 - définition de la conduite à tenir en cas d'incendie notamment en ce qui concerne les visiteurs et le public présent ;
- L'occupant devra ajouter au système général existant dans le bâtiment GC un système de détection incendie complémentaire qui répondra aux critères suivants :
 - l'installation de détection automatique d'incendie sera conforme au texte de la NBN S21-100 ;
 - cette installation entraînera, en cas de sensibilisation d'une tête de détection, le fonctionnement d'un signal sonore audible dans tout le lot privatif ainsi qu'aux étages du bâtiment GC ;
 - un jeu de plans sera disponible près du central de détection ; ils seront réalisés en un format aisément consultable (A3 ou A4) et reprendront la dénomination des zones et/ou des différents locaux et détecteurs ;
 - les indications et dénominations reprises aux plans seront en parfaite concordance avec les indications et dénominations reprises au central et à l'affichage alphanumérique ; les dénominations seront les dénominations usuelles, parfaitement connues au personnel.
Le système de détection incendie complémentaire devra être installé par l'installateur agréé qui a réalisé le système général du GC et l'entretien se fera par la copropriété.
- Des extincteurs à eau pulvérisée de 6 litres conformes aux normes de la série NBN EN3 sont installés à raison d'un appareil par 150 m² placé le long des voies d'évacuation et fixé au mur à +/- 1 mètre de hauteur, dans un endroit facilement accessible en tout temps et, si nécessaire, clairement repéré.

5. CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 5.1. Évacuation – Sorties de secours : sur les chemins d'évacuation menant vers l'extérieur, les portes battantes s'ouvrent dans le sens de l'évacuation et ne comportent pas de verrouillage empêchant leur utilisation dans ce sens.
- 5.2. Aménagements intérieurs : les matériaux utilisés pour les revêtements de parois répondent aux critères de réaction au feu fixées à l'annexe 5/1 de l'arrêté royal du 07/07/1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquels les bâtiments nouveaux doivent satisfaire.
- 5.3. Électricité :
 - l'installation électrique est contrôlée tous les 5 ans par un organisme agréé par le Service Public Fédéral Economie, PME, Classes Moyennes et Energie ;
 - les remarques et infractions reprises au rapport délivré par cet organisme reçoivent une suite adéquate sans délai.
- 5.4. Éclairage de sécurité :
 - un éclairage de sécurité, suffisant pour permettre l'évacuation aisée des occupants dès que l'éclairage normal fait défaut, est installé le long de toute voie d'évacuation ;
 - pour cet éclairage de sécurité, les normes NBN EN 1838, NBN EN 50172 et NBN EN-60-598-2-22 sont d'application.

6. GESTION DES EAUX

- Seules les eaux usées ménagères peuvent être rejetées dans le réseau d'évacuation des eaux commun au GC, l'occupant ayant l'obligation d'épurer toute eau industrielle avant rejet dans ce réseau ;

- Les opérations d'entretien, de réparation et de ravitaillement en carburant des engins munis d'un moteur à explosion sont effectuées sur une aire bétonnée étanche formant cuvette de rétention, ou reliée à une fosse elle-même étanche permettant la récupération des produits accidentellement répandus ;
- Les produits liquides non contenus dans des réservoirs enfouis et présentant, en cas d'épandage accidentel, des risques de pollution de la nappe, sont soit stockés dans des réservoirs placés dans des cuvettes de rétention étanches de capacité au moins égale à la capacité du plus grand des réservoirs contenus dans chaque cuvette, soit contenus dans des fûts ou récipients entreposés sur une aire étanche comportant une fosse de récupération ; dans le cas où les encuvements seraient réalisés en maçonnerie, les faces internes des encuvements doivent être protégées par un revêtement résistant aux hydrocarbures ; des encuvements métalliques peuvent également convenir ;
- Les fosses de récupération et cuvettes de rétention sont périodiquement vidangées et les produits récupérés évacués vers des installations d'élimination ou de recyclage spécialisées ;
- Les appareils et réservoirs contenant de l'huile sont placés sur des surfaces imperméables équipés d'un système de collecte garantissant l'absence de tout rejet liquide ;
- L'occupant se conforme aux conditions générales de déversement des eaux de refroidissement dans les eaux de surface ordinaires de l'arrêté royal du 3 août 1976 (art 8 et en particulier le 4° précisant que la température des eaux déversées ne peut dépasser 30°C) ;
- L'occupant veille à ce que tout écoulement accidentel de substances toxiques ou dangereuses soit immédiatement neutralisé et récolté par un produit absorbant ; l'occupant dispose des moyens et matériaux permettant l'exécution rapide de ces mesures de sécurité ;
- Les eaux déversées sont évacuées en passant par un dispositif de contrôle qui répond aux exigences suivantes :
 - 1° permettre le prélèvement aisé d'échantillons des eaux déversées ;
 - 2° permettre, à la demande de l'administration, le prélèvement d'échantillons des eaux déversées ;
- Les méthodes d'analyse pour le contrôle de la conformité de la qualité physique, chimique et biologique des eaux déversées aux conditions émises dans le présent permis sont celles actuellement utilisées par l'ISSEP ; des méthodes d'analyse alternatives ayant le même degré de précision, d'exactitude et une sensibilité au moins aussi grande peuvent cependant être proposées.

AR.1.3 OBLIGATIONS GÉNÉRALES POUR LES RÉALISATIONS D'AMÉNAGEMENTS INTÉRIEURS

Chaque copropriétaire et superficiaire, ou ayant droit, qui réalise ou fait réaliser des travaux d'aménagements intérieurs est tenu de respecter, et de faire respecter par les intervenants, les obligations suivantes :

- Respect de conservation dans leur état originel du projet de réhabilitation de tous les éléments construits, extérieurs et intérieurs, de l'architecture des bâtiments du Génie Civil, y compris la cour et les abords immédiats.
- Pour tous les matériaux et finitions existantes, toutes les mesures de protection solides et efficaces sont prises pour éviter tout dommage aux éléments structurels (murs, planchers, ossature, etc.) et aux parachèvements conservés (menuiseries extérieures et intérieures, revêtements de sol, etc.), ni les soumettre à des contraintes qu'ils ne peuvent supporter ou qui compromettent leur stabilité, leur tenue dans le temps et leur aspect.
- Les réseaux (égouttage, alimentation en eau, électricité, fibre optique et gaz) sont déjà installés dans les bâtiments. Toute intervention technique se fait au départ de ces installations et, tout en respectant les normes en vigueur et leurs capacités d'exploitation, doit avoir l'approbation préalable de la copropriété.
- Tout aménagement des parachèvements se fait avec similitude et en conformité d'aspect des parachèvements déjà réalisés pour assurer une cohérence des parties vues depuis l'extérieur (espaces publics et communs) et la cour centrale (géométrie des cloisons et plafonds, textures, teintes, luminaires, éclairage, etc.). Les normes de construction en vigueur sont également de stricte application.
- Les copropriétaires et superficiaires sont tenus de veiller à des aménagements internes qui doivent éviter les conflits de propriétés. Tout ouvrage projeté doit tenir compte de réalisations sans ou avec très peu d'interventions dans les lots privatifs adjacents, supérieurs et inférieurs.
- À cet effet, toutes les techniques d'un lot privatif (électricité, chauffage, sanitaire, informatique, etc.) sont conçues et réalisées strictement dans son espace réservé.

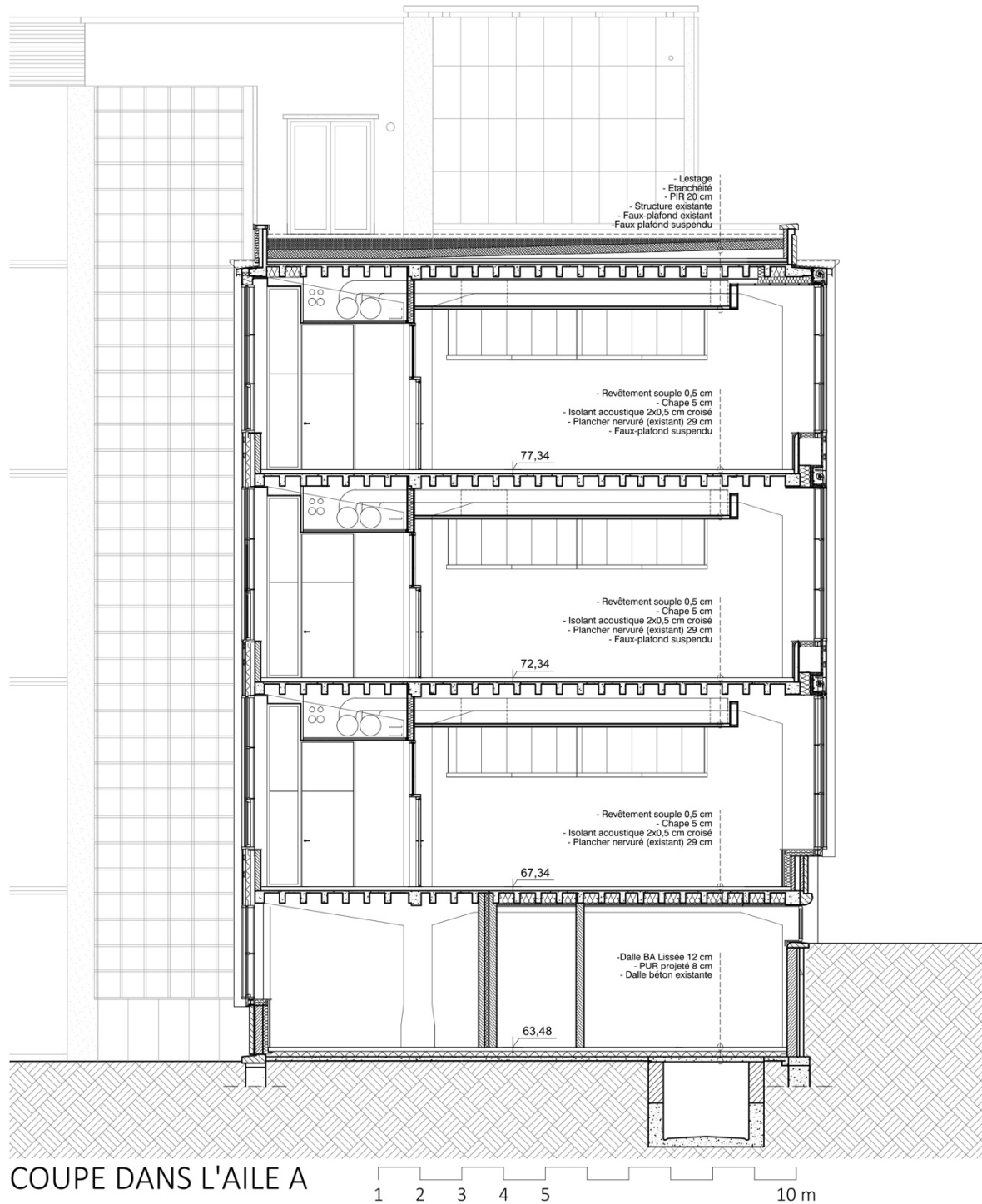
Les prescriptions techniques spécifient, pour chaque lot privatif, les gaines et locaux techniques spécifiquement dédiés. Pour chaque technique, les endroits de connexions sont répertoriés.
- Par convention, le taux d'occupation dont il a été tenu compte pour les installations globales et techniques est de 1 personne pour 10 m².
- L'ensemble des caractéristiques des matériaux et des techniques mis en œuvre pour l'opération de réhabilitation des bâtiments est repris dans un dossier dénommé « As built » disponible sur une plate-forme informatique spécialement réservée à la copropriété.
- Les éventuelles mezzanines intermédiaires souhaitées, le cas échéant, par les copropriétaires et superficiaires ne peuvent s'établir que d'axe à axe de structure et tenant compte des surcharges admissibles des structures et planchers. Leur établissement ne peut se faire qu'à une distance minimale de 400 cm des façades pour les ailes A et D et dans la partie centrale des portiques de structure des ailes B et C.

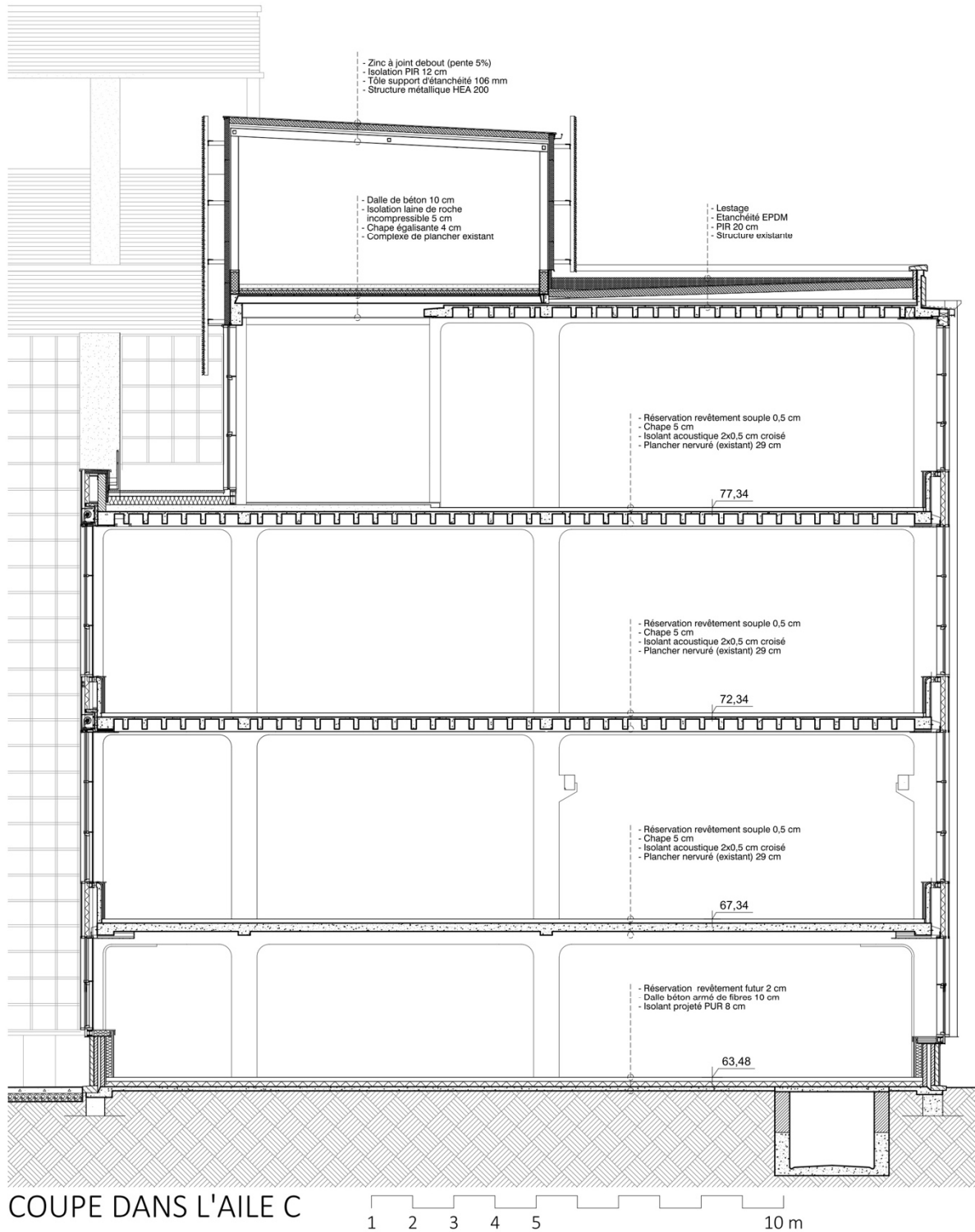
-
- Les projets d'aménagement intérieur qui doivent être soumis à la SPI seront réalisés sur plan avec échelle et sous format numérique (fichier DWG), y compris pour ce qui concerne les gaines techniques.

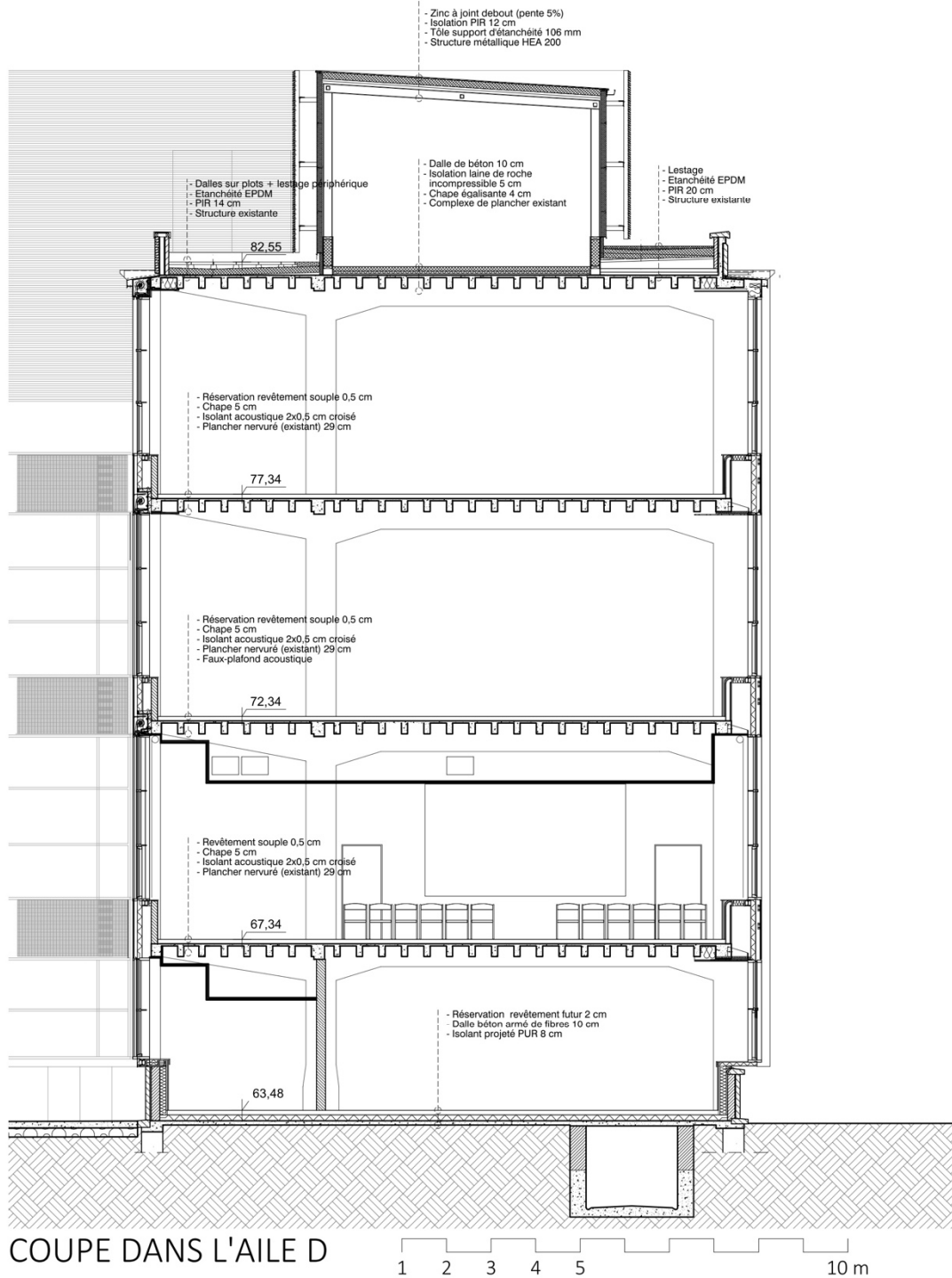
COUPES TYPES

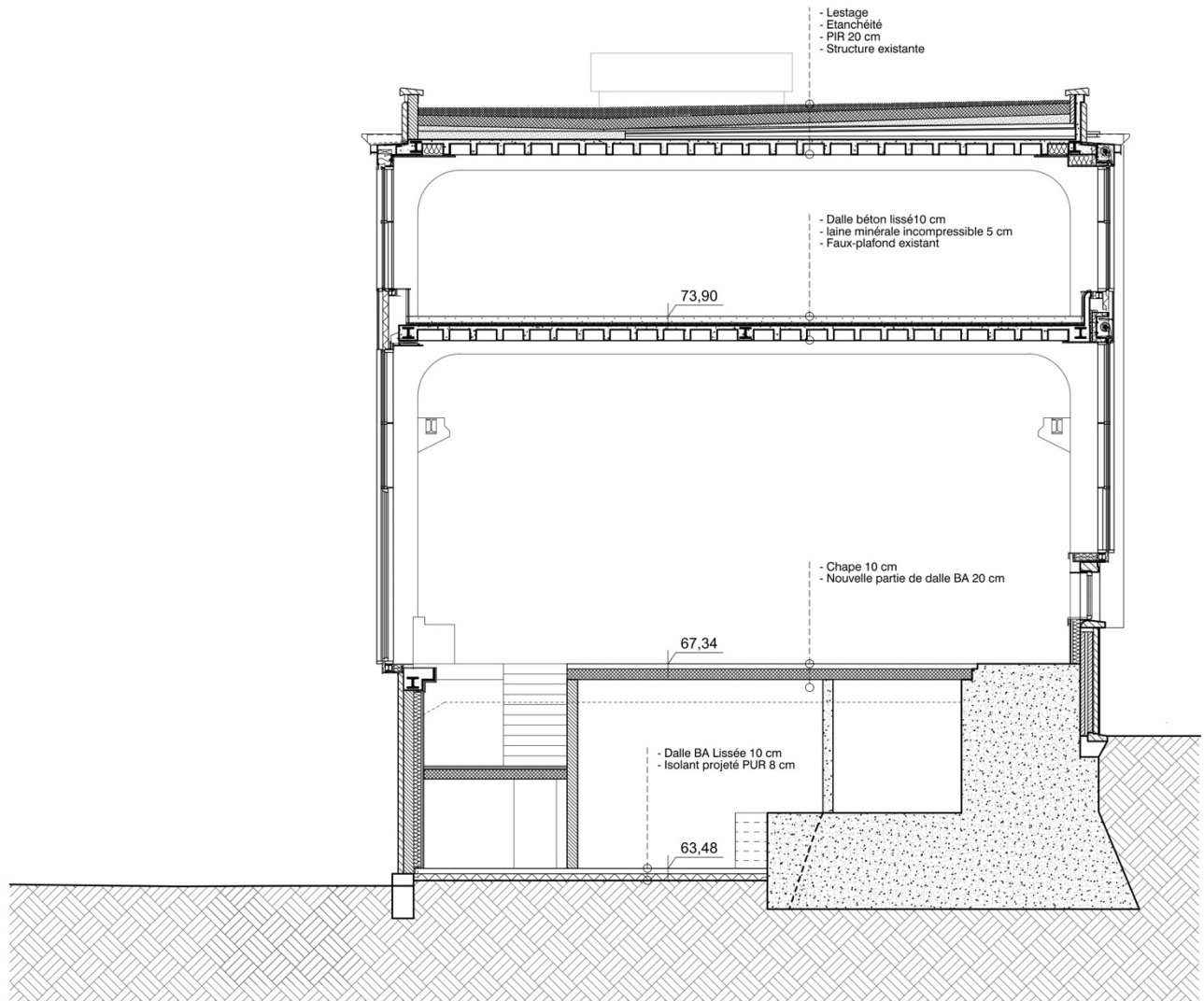
Les coupes types d'architecture ci-après définissent les principales caractéristiques volumétriques et techniques architecturales des espaces parachevés des ailes A, C, D, H et P.

Elles sont principalement destinées à servir d'exemple.



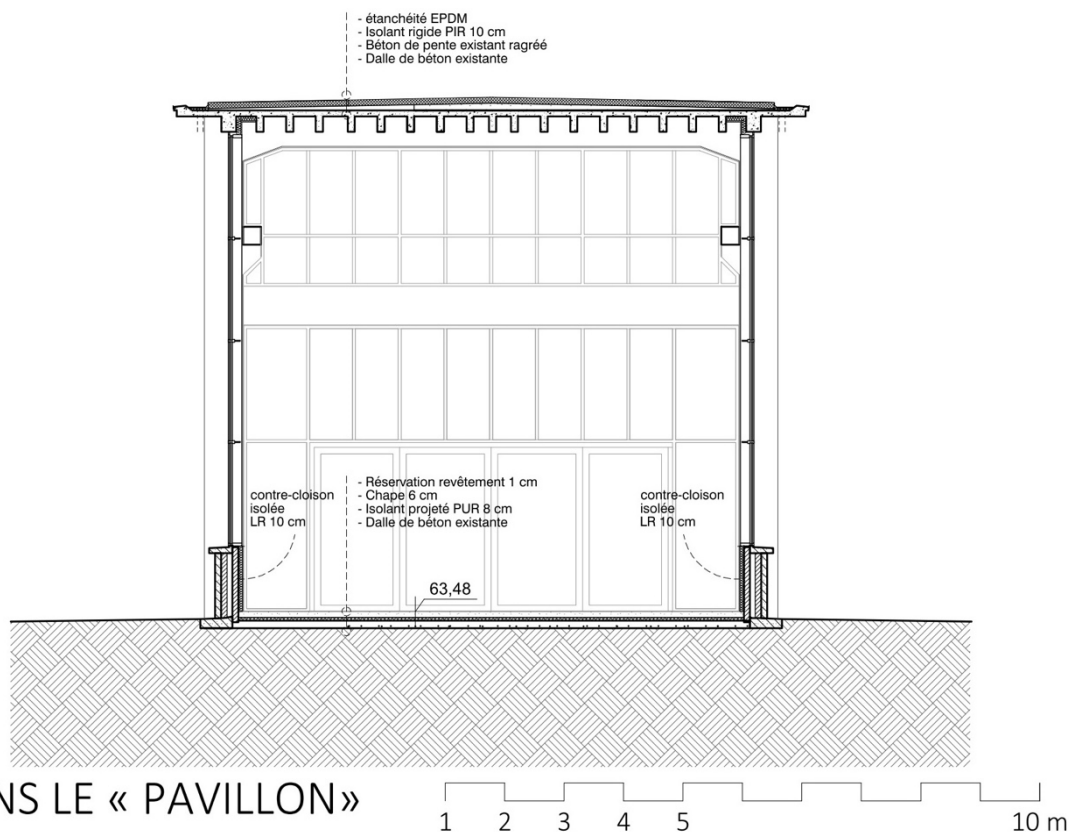






COUPE DANS L'«HYDRAULIQUE»





COUPE DANS LE « PAVILLON »

AR.1.4 PRESCRIPTIONS PRINCIPALES D'ARCHITECTURE & « INTERDITS »

AR.1.4.1 FAÇADES

Les façades, anciennes ou complétées de façades-rideaux contemporaines, présentent des hautes performances thermiques et acoustiques.

Elles sont considérées comme communes à la copropriété et doivent rester inchangées. Elles ne peuvent en aucune manière recevoir de quelconques éléments, intérieurs et extérieurs (décoration de quelque nature que ce soit, peintures, dispositifs de publicité, etc.).

Le placement d'enseignes est interdit sur les faces extérieures des façades.

Le placement d'enseignes privatives derrière la menuiserie vitrée de façade est possible dans le respect des règlements communaux et régionaux et avec l'accord écrit et préalable du gérant de la copropriété qui veillera à la cohérence et à l'harmonie de l'ensemble des bâtiments du Génie Civil.

L'enseigne sera sobre et en léger recul de la face intérieure des parties vitrées.

Pour les lots privés, les cloisons créées perpendiculairement aux façades doivent être érigées, pour les premiers 3m00, dans les axes des structures de gros œuvre. Pour toute implantation parallèle à une façade, la paroi doit être réalisée à plus de 3m00 de la menuiserie de façade et sa finition doit être de teinte blanche.

Toute installation de store intérieur doit être en léger recul des nouvelles façades. Le store est à enrouleur sur mandrin électrique, toile à structure tissée et de teinte gris clair similaire à celles installées au rez-de-chaussée de l'île D. L'aspect de l'ensemble des stores doit être absolument unitaire par façade extérieure et unitaire pour l'ensemble de la cour intérieure.

Les allèges légères (les pré-tablettes en plaques de plâtre sur ossature en bois avec isolant et tablettes en stratifié massif) des parachèvements sont rapportées au gros œuvre (ancien en béton ou nouveau en blocs de béton) des façades-rideaux. Cet ensemble constitue également les coupures normatives acoustiques et de résistance au feu. Elles ne peuvent être ni modifiées, ni altérées, ni recevoir de quelconque percement.

AR.1.4.2 STRUCTURES DES BÂTIMENTS

Les structures sont constituées soit de portiques en acier enrobés de béton, soit d'éléments porteurs en béton armé. Les planchers sont constitués de dalles nervurées en béton armé dont la table présente une faible épaisseur d'environ 50 mm. La charge admise sur les planchers est de maximum 500 kg/m² avec une charge d'exploitation de 200 kg/m² pour l'ensemble des surfaces, sauf 600 kg/m² pour le niveau 0.00 de l'aile B et 800 kg/m² pour le niveau 0.00 de l'aile H.

Aucun percement ne pourra être fait dans les planchers. Aucun ouvrage ne pourra altérer ces structures, de quelque nature et de quelque importance qui soit.

Afin d'assurer les performances d'homogénéité acoustique, l'ensemble des planchers a été recouvert d'une chape avec interposition de nattes acoustiques. Ces éléments ne peuvent être modifiés.

Les parois entre lots privatifs sont obligatoirement réalisées par des cloisons acoustiques de ± 155 mm d'épaisseur, constituées d'une double ossature non jointive, une plaque de plâtre centrale et deux fois deux plaques de plâtre de finitions. Ces cloisons ne peuvent comprendre des éléments techniques traversants (gaines, tubages, boîtiers divers, renforts, etc.). Des prescriptions particulières relatives aux parois entre lots privatifs ou d'autres aménagements relatifs à la division d'un lot pourront être édictées au cas par cas par la SPI en fonction des projets présentés.

D'une manière générale, toute intervention qui risque de modifier les performances de résistance au feu, thermique, acoustique et d'étanchéité est interdite.

AR.1.4.3 ÉVACUATION DES EAUX DE TOITURES • CONTRAINTES TECHNIQUES SPÉCIFIQUES

Les lots privatifs des ailes B, C et D comportent, suspendus aux plafonds, des tuyauteries d'évacuation des eaux de pluie des couvertures qui ne peuvent être modifiées. Les crépines de jonction, entre étanchéité de toiture et tuyauteries, doivent être accessibles pour la copropriété par l'intérieur de l'espace privatif concerné. De même, tous les boîtiers des stores solaires extérieurs et les décharges des locaux techniques des ailes C et D doivent aussi être accessibles pour la copropriété par l'intérieur de l'espace privatif concerné.

AR.1.4.4 SOLS INTÉRIEURS

Les niveaux sont réglés à partir des seuils, escaliers et revêtements de sol existants. Les chapes acoustiques réalisées permettent la pose d'un revêtement de sol fin (type linoléum, pvc ou caoutchouc) dont le niveau fini est ajusté aux cornières d'arrêts de jonction entre revêtements de sol de natures différentes. Les niveaux d'entrées des lots privatifs sont déjà déterminés et ne pourront être modifiés. Des faux-planchers, d'une hauteur maximale de 30 cm, pourront être réalisés à l'intérieur des lots privatifs en recul permettant l'ouverture complète de la porte d'entrée.

AR.1.4.5 MENUISERIES INTÉRIEURES

Les réglementations de résistance au feu et acoustique à atteindre pour les cloisons et faux-plafonds sont obligatoires.

Les cloisons et portes vitrées des entrées des lots privatifs, en chêne verni, garnies de vitrages aux performances RF et acoustiques sont à respecter intégralement. Aucune modification, quincailleries comprises, ne pourra y être apportée. Pour les lots privatifs devant créer une nouvelle entrée, la menuiserie sera identique à celles déjà exécutées et devront avoir l'accord préalable de la copropriété.

L'ajout dans les communs d'éléments spécifiques au lot privatif (plaque d'identification, video parlophonie et sonnerie d'entrée, etc.) supplémentaires à la signalisation de base devra faire l'objet d'un accord écrit et préalable du gérant de la copropriété.

Dans le cas d'exécution de faux-plafonds visibles depuis l'extérieur, ils devront avoir les géométries, les finitions et la teinte blanche des faux-plafonds déjà réalisés dans l'aile A (espace entreprises de la SPI).

AR.1.4.6 LOTS PRIVATIFS – CONTRAINTES PARTICULIÈRES

D'une manière générale, toute intervention qui risque de modifier les performances de résistance au feu, thermique, acoustique et d'étanchéité est interdite.

Tout projet d'aménagement des lots privatifs doit être dessiné à l'échelle sur fond de plan fourni par la SPI et est soumis au gérant de la copropriété qui veillera à la cohérence et à l'harmonie de l'ensemble des bâtiments du GC.

Les techniques communes qui traversent les lots privatifs, aux plafonds et dans les gaines techniques, doivent être accessibles à tout moment.

Pour les mobiliers des terrasses, dans un souci d'harmonie et de cohérence des lieux, en particulier dans la cour intérieure, l'accord préalable du gérant de la copropriété est à obtenir afin d'unifier matériau et teinte.

Les contraintes acoustiques pour tous les lots privatifs devront être conformes aux prescriptions de la norme NBN S01-002. Pour tous les locaux des lots privatifs, le niveau de bruit ne peut dépasser l'indice NR35. Tous les dispositifs anti-vibratoires devront être installés pour éviter au maximum toute transmission de bruit.

LOT PRIVATIF -1/B/2

Ce lot a la particularité de se développer sur les niveaux -1 et 0 de l'aile B. À ce titre, la mezzanine et tous ses composants (y compris l'escalier avec les ferronneries) doivent être conservés suivant la géométrie existante.

LOT PRIVATIF DE « SERVICES » -1/C/2

Ce lot a accès directement à la cour commune et bénéficie de la jouissance d'une partie de celle-ci suivant le périmètre défini par les plans de copropriété.

Le mobilier de la terrasse est à charge du copropriétaire. Aucun élément ne peut être fixé au sol et en façade. Le design du mobilier sera soumis au gérant de la copropriété qui veillera à la cohérence et à l'harmonie de l'ensemble des espaces extérieurs.

LOT PRIVATIF DE « SERVICES » -1/D/1

Ce lot n'a pas d'accès direct aux sanitaires communs. Il possède l'autorisation exclusive de pouvoir installer des sanitaires dans ce lot privatif.

Ce lot a accès directement à la cour commune et bénéficie de la jouissance d'une partie de celle-ci suivant le périmètre défini par les plans de copropriété.

Le mobilier de la terrasse est à charge du copropriétaire. Aucun élément ne peut être fixé au sol et en façade. Le design du mobilier sera soumis au gérant de la copropriété qui veillera à la cohérence et à l'harmonie de l'ensemble des espaces extérieurs.

LOT PRIVATIF DE « SERVICES » -1/H/1

Comprenant les niveaux -1 et 0, tout niveau intermédiaire devra se détacher d'au moins 200 cm de la face intérieure des piliers de structure de la façade Ouest.

Ce lot n'a pas d'accès direct aux sanitaires communs. Il possède l'autorisation exclusive de pouvoir installer des sanitaires dans ce lot privatif.

L'escalier circulaire existant en béton de granito avec ferronnerie originelle est à conserver, ainsi que la paroi qui l'entoure, et aucun élément ne peut être modifié.

Ce lot a accès au domaine public et bénéficie de la jouissance exclusive d'une partie de la cour extérieure commune pour une terrasse suivant le périmètre défini par les plans de copropriété. Le mobilier de la terrasse est à charge du copropriétaire. Aucun élément ne peut être fixé au sol et en façade. Le design du mobilier sera soumis au gérant de la copropriété qui veillera à la cohérence et à l'harmonie de l'ensemble des espaces extérieurs.

LOT PRIVATIF DE « SERVICES » -1/P/1

Ce lot n'a pas d'accès direct aux sanitaires communs. Il possède l'autorisation exclusive de pouvoir installer des sanitaires dans ce lot privatif.

Tout aménagement technique (sanitaires, techniques, locaux de service, etc.) est obligatoirement installé dans le bloc réalisé à cet effet.

L'implantation éventuelle d'un niveau intermédiaire « en mezzanine » ne peut comprendre les deux travées extrêmes et doit se détacher d'au moins 150 cm de la face intérieure des piliers de structure.

La sauvegarde en place du pont roulant est impérative, toute modification est interdite à l'exception d'une mise en valeur (peinture discrète) qui doit avoir l'accord préalable du gérant de la copropriété.

Ce lot a accès au domaine public et bénéficie de la jouissance exclusive d'une partie de la cour extérieure commune pour une terrasse suivant le périmètre défini par les plans de copropriété.

Le mobilier de la terrasse est à charge du copropriétaire. Aucun élément ne peut être fixé au sol et en façade. Le design du mobilier sera soumis au gérant de la copropriété qui veillera à la cohérence et à l'harmonie de l'ensemble des espaces extérieurs.

LOT PRIVATIF 2/B/1

Le lot privatif a la jouissance exclusive d'une terrasse extérieure commune, du côté de la cour, avec revêtement de sol parachevé.

Aucun élément ne peut être modifié et toute installation (mobilier ou autre) ne peut être fixée.

LOT PRIVATIF 2/C/1

Le lot privatif a la jouissance exclusive d'une terrasse extérieure commune, du côté de la cour, avec revêtement de sol parachevé.

Aucun élément ne peut être modifié et toute installation de mobilier ou autre ne peut être fixé.

LOT PRIVATIF 3/E/1

Le lot privatif a la jouissance exclusive de sanitaires communs et d'une terrasse extérieure commune côté cour avec revêtement de sol parachevé.

Aucun élément ne peut être modifié et toute installation de mobilier ou autre ne peut être fixé.

AR.1.5 PRESCRIPTIONS PRINCIPALES DES TECHNIQUES SPÉCIALES

HVAC

Il est interdit, quelque soit la technique, d'alimenter par les lots privatifs adjacents et superposés.

Il est interdit d'alimenter les radiateurs par les chapes.

Les alimentations techniques des différentes zones et lots privatifs sont impérativement exécutées via les caniveaux et les gaines techniques. Aucun passage n'est autorisé par les zones parachevées.

Pour la réalisation des passages des techniques spéciales dans les faux-plafonds dans des zones communes, telles que les couloirs, locaux techniques, gaines techniques, les travaux devront être réalisés suivant les normes en vigueur. Les installations devront être étiquetées tous les deux mètres. Les étiquettes seront des plaquettes métalliques gravées, reprenant les zones alimentées et pour les circuits hydrauliques une flèche sera également prévue représentant le sens de circulation du fluide.

a) Hypothèses – Chauffage et climatisation

Chauffage

- La puissance disponible correspond aux déperditions qui ont été calculées pour maintenir une température de 21°C sur l'ensemble du plateau ;
- Le régime de température alimentant la zone est de 60/40°C ;
- À la vente, les zones sont équipées d'un aérotherme prévu pour maintenir la température à 15°C ;
- Le comptage d'énergie se fait à l'aide d'un compteur intégrateur placé dans la gaine technique et non accessible par l'occupant de l'espace ;
- Des vannes d'isolement sont placées en sortie de gaine technique et permettent le futur raccordement des installations.

Climatisation

- La puissance disponible correspond aux bilans qui ont été calculés de la manière suivante :
 - Apports externes calculés exactement (apports solaires) ;
 - Apports internes éclairages : 500 lux et 2 W/(m²*100 lux) ;
 - Apports internes personnes : 1 occupant par 10 m² (marge supérieure pour assurer un confort lors de l'occupation) ;
 - Apports internes électriques : 20 W/m² ;
- Le régime de température alimentant la zone est de 15/18°C ;
- Le comptage d'énergie se fera à l'aide d'un compteur intégrateur placé dans les gaines techniques ;
- Des vannes d'isolement seront placées en sortie de gaine technique et permettent le futur raccordement des installations.

Possibilité d'installation

- Ce système fonctionne avec :
 - En chaud et froid : des ventilo-convecteurs ;
 - En chaud : des radiateurs.

b) Hypothèses - bases de dimensionnement ventilation

- Le débit de ventilation disponible a été calculé de la manière suivante :
 - Zone type « bureau » : 1 personne /10 m² et 40 m³/(h*pers) soit 4 m³ / (h*m²) ;
 - Zone type « restaurant » : 15 m³ / (h*m²) ;
 - Zone type « Conférence » : 22 m³ / (h*m²) ;
- Le comptage d'énergie se fait via la GTC, elle compte la durée d'ouverture des registres. En connaissant le débit de la zone et la consommation globale du groupe, qui permettent le calcul des coûts ;

- Pour les espaces privatifs C/-1, D/-1 et P/-1, une gaine technique est prévue jusqu'en toiture pour permettre le placement de gaines d'extraction pour les hottes de cuisine. Les extracteurs des hottes sont à installer dans les espaces privatifs correspondants. Les groupes doivent être prévus avec un récupérateur de chaleur ;
- L'hydraulique et le pavillon ont chacun un groupe de ventilation qui leur est entièrement dédié.

c) Sanitaires

- Des décharges sont prévues au niveau de chaque GT, celles-ci arrivent dans les espaces semi-finis au droit des gaines techniques.
- Les sanitaires des espaces semi-finis de l'aile B/-1, du pavillon (lot privatif -1/P/1) et de l'hydraulique (lot privatif -1/H/1) ne sont pas réalisés. Des décharges sont en attente dans la dalle.

ÉLECTRICITÉ

Les espaces semi-finis sont prévus avec les équipements électriques suivants :

- Il est possible de se raccorder au système de vidéoparphonie, le système prévu est un système ouvert ;
- Des détecteurs incendies sont placés dans les espaces semi-finis, selon la norme. L'étude réalisée porte sur une zone globale, aucun cloisonnement n'a été pris en compte. Il sera donc nécessaire d'ajouter des détecteurs en fonction des futurs cloisonnements (il est possible de rajouter un certain nombre de détecteurs sur chaque zone).
- Un chemin de câble est prévu depuis les locaux techniques jusqu'aux espaces semi-finis. Celui-ci sera accessible sur demande.
- Une cabine Tecteo permet aux copropriétaires et superficiaires de se raccorder en basse tension. Si une grande puissance électrique est nécessaire, des emplacements pour des cabines moyennes tension ont été prévus au niveau des locaux techniques du -1.
- Les emplacements des compteurs basse tension et leur panneau de fixation sont prévus dans les locaux techniques au -1.
- Les portes permettent, via des fourreaux, l'installation d'un système de contrôle d'accès et anti-intrusion.

ELEMENTS NON INSTALLES

Les espaces semi-finis ne sont pas équipés des éléments suivants :

- D'une arrivée gaz ;
- D'une arrivée d'eau ;
- D'une arrivée électrique ;
- D'une arrivée téléphonique ;
- D'une arrivée télédistribution ;
- D'un contrôle d'accès ;
- D'une détection intrusion.

LES PLANS « AS BUILT » DÉFINISSENT LES POINTS DE RACCORDEMENTS

a) Disponible – cfr plan annexe

REZ – 1	Puissance chaude kW	Puissance froide kW	Ventilation m ³ /h	Espace pour gaine hottes
Sortie GT 03	41,3	32,5	8820	/
Sortie GT 04	/	/	/	1,8 m ²
Sortie GT 05	31	34	6320	/
Sortie GT 06	33,2	34,4	6320	/
Sortie GT 07	/	/	/	4,7 m ²
Sortie GT 08	/	/	/	/
Sortie GT 09-10	25	29	1300	/

REZ	Puissance chaude kW	Puissance froide kW	Ventilation m ³ /h	Espace pour gaine hottes
Sortie GT 03	34,5	38,2	2400	/
Sortie GT 04	/	/	/	/
Sortie GT 05	22,7	29,1	1500	/

Sortie GT 06	25	38,5	1500	/
Sortie GT 07	/	/	/	/
Sortie GT 08	25	43,8	/	/
Sortie GT 09-10	/	/	8000	/

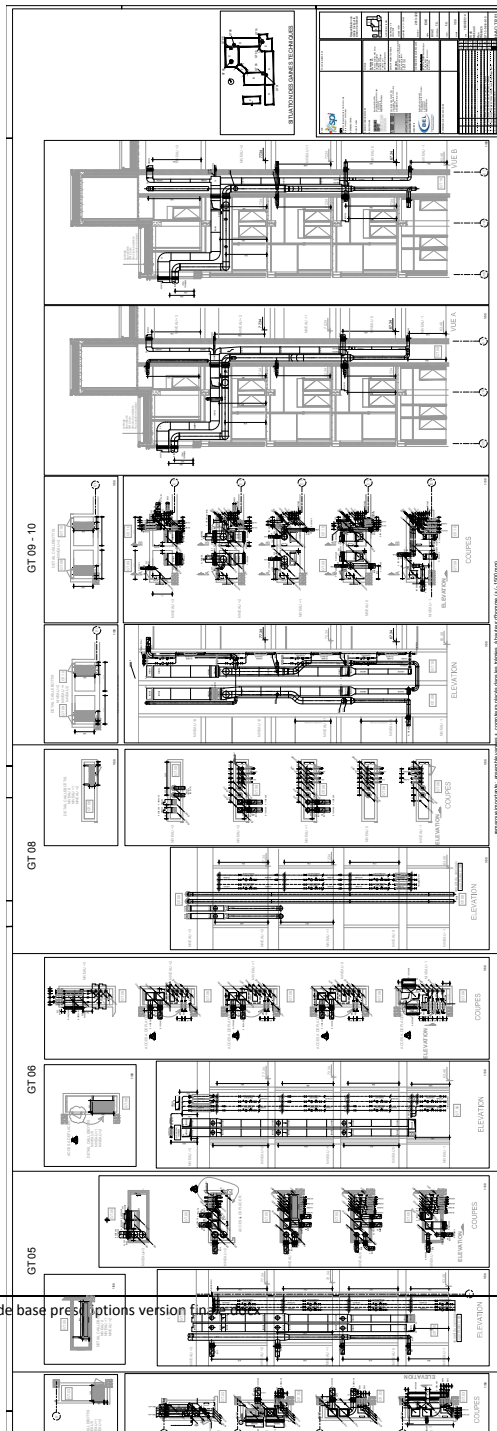
REZ + 1	Puissance chaude kW	Puissance froide kW	Ventilation m ³ /h	Espace pour gaine hottes
Sortie GT 03	34,5	38,2	2400	/
Sortie GT 04	/	/	/	/
Sortie GT 05	22,7	29,1	1500	/
Sortie GT 06	25	38,5	1500	/
Sortie GT 07	/	/	/	/
Sortie GT 08	/	/	/	/
Sortie GT 09-10	25	29	1300	/

REZ + 2	Puissance chaude kW	Puissance froide kW	Ventilation m ³ /h	Espace pour gaine hottes
Sortie GT 03	34,5	38,2	2400	/
Sortie GT 04	/	/	/	/
Sortie GT 05	22,7	29,1	1500	/
Sortie GT 06	25	38,5	1500	/
Sortie GT 07	/	/	/	/
Sortie GT 08	/	/	/	/
Sortie GT 09-10	25	29	1300	/

REZ + 3	Puissance chaude kW	Puissance froide kW	Ventilation m ³ /h	Espace pour gaine hottes
Sortie GT 03	/	/	/	/
Sortie GT 04	/	/	/	/
Sortie GT 05	/	/	/	/
Sortie GT 06	/	/	/	/
Sortie GT 07	/	/	/	/
Sortie GT 08	/	/	/	/
Sortie GT 09-10	25	29	1300	/

Hydraulique	Puissance chaude kW	Puissance froide kW	Ventilation m ³ /h	Espace pour gaine hottes
	40	45	3200	/

Pavillon	Puissance chaude kW	Puissance froide kW	Ventilation m ³ /h	Espace pour gaine hottes
	40	80	3800	/



ESPACES EXTÉRIEURS

HVAC - SANITAIRES

a) Egouttage.

Une citerne d'eau de pluie permet l'alimentation en eau de pluie des WC et urinoirs.

De la rétention d'eau de pluie est prévue dans la cour via les ovoïdes afin de ne pas engorger le réseau d'égouttage lors de forte pluie.

ÉLECTRICITÉ

De l'éclairage extérieur est prévu dans la cour intérieure et les abords (entre le pavillon et l'hydraulique, aux entrées et sur le pourtour du bâtiment). Aucun luminaire ne peut être ajouté.

AR.1	TITRE 1 : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET TECHNIQUES	2
AR.1.1	PORTÉE ET CHAMP D'APPLICATION	2
AR.1.2	OBLIGATIONS GÉNÉRALES QUI DÉCOULENT DU PERMIS UNIQUE OCTROYÉ À LA SPI EN DATE DU 25/10/2013	
AR.1.3	OBLIGATIONS GÉNÉRALES POUR LES RÉALISATIONS D'AMÉNAGEMENTS INTÉRIEURS	4
AR.1.4	PRESCRIPTIONS PRINCIPALES D'ARCHITECTURE & « INTERDITS »	10
AR.1.4.1	FAÇADES	
AR.1.4.2	STRUCTURES DES BÂTIMENTS	
AR.1.4.3	COUVERTURES DE TOITURE EN EPDM	
AR.1.4.4	SOLS INTÉRIEURS	
AR.1.4.5	MENUISERIES INTÉRIEURES	
AR.1.4.6	TECHNIQUES SPÉCIALES	
AR.1.4.7	LOTS PRIVATIFS – CONTRAINTES PARTICULIÈRES	
AR.1.5	PRESCRIPTIONS PRINCIPALES DES TECHNIQUES SPÉCIALES	13