

ARCHI – VISION Projects SRL

Rue de la Rivelaine, 36 boîte 02

6000 - CHARLEROI

Monsieur Bronckart,
Madame Ricotta,

Tout d'abord, un grand merci pour votre travail.

Lors de votre présentation, hier, accaparé par toutes les questions annexes, nous n'avons probablement pas suffisamment exprimé notre satisfaction à la découverte de votre esquisse : programme respecté, très bon aménagement des locaux, attention portée au respect de l'existant et donc du budget, esthétique extérieure prometteuse. C'est bien l'essentiel d'une esquisse et nous ne devons probablement y apporter que des adaptations mineures. Encore merci.

Si j'ai voulu insister sur divers points techniques, c'est pour éviter du travail inutile dans la phase d'avant-projet car il devra être très complet, notamment sur le contenu et le montant de l'estimation. Je ne vais pas revenir en détail sur tous ces points, juste quelques infos :

1. Isolation thermique

Dans la demande de subside figurait l'étude PEB effectuée par l'architecte Bellazecca. Cette étude comprend l'isolation de toutes les façades arrières. Nous avons obtenu l'accord « à la condition de réaliser les travaux prévus » et avec la condition supplémentaire du respect d'un Kmax 45.

Isolation des façades

Ne pas isoler les façades arrières me semble aller à l'encontre de ces obligations alors que le volet énergétique est un des principaux points d'attention de la R.W.

Toutefois, contrairement à ce qui a été dit hier et à condition de respecter le K45, on pourrait peut-être omettre l'isolation de la grande chapelle (qui devient salle de réunion). Pour les motifs suivants :

- Ce local sera nettement moins utilisé que les logements et bureaux.
- L'isolation extérieure sera assez coûteuse au vu des nombreuses baies extérieures cintrées et de la modification qui serait imposée à la toiture plate.

Logements : Isolation du sol au sous-sol

Comme vous le suggérez, on pourrait se passer d'isoler cette dalle sur terre-plein vu l'isolation des murs extérieurs qui sera descendue au moins au niveau bas de cette dalle.

Un nouveau carrelage collé sur l'existant pourrait suffire à condition que la planéité du sol soit suffisante d'un local existant à l'autre, ce qui n'est pas certain. Sinon, chape + carrelage ou démontage carrelage si dalle de béton existante. A voir.

2. Logements : Isolation acoustique des dalles

Un isolant acoustique (+ chape et carrelage) nous semble utile pour les sols des logements du rez et de l'étage.

Rez : la modification du niveau sera répercutée sur les escaliers mais ne change pas l'accessibilité (non-access pmr).

Etage : modifier l'accès comme envisagé (ou autre) en fonction du relèvement du sol.

3. Chauffage / E.C.S.

On part sur le principe d'une PAC associée à du photovoltaïque.

Elle serait utilisée en complément des chaudières gaz dans un système unique chauffage/ECS.

Principes et dimensionnements à étudier.

Les logements seront alimentés à partir d'une boucle chaufferie/local technique 'logements'.

Chaque logement aura un comptage de calories (commun chauffage et ECS).

Il a été question de deux échangeurs à plaque :

- Pour l'ECS je suppose alors que c'est un chauffage direct, sans ballon ; sinon un simple circulateur pourrait suffire pour le ballon.
- Pour le chauffage : quelle est l'utilité ? Pourquoi pas une vanne trois voies permettant d'abaisser la t° d'eau de chauffage en fonction des conditions ?

4. Menuiseries extérieures

On part sur le principe de châssis PVC et de portes en ALU.

DV ou TV selon votre décision et calcul K45.

Pour les grandes baies (\pm EST) en façade latérale (tous séjours) : faut-il envisager un ombrage ?

5. Cuisines

Contrairement à ce qui a été dit hier, je pense que nous laisserons les cuisines dans le dossier complet. Ce sera beaucoup plus facile pour l'intégration des techniques. De plus notre homme d'entretien ne pourra pas se charger en temps utile de toutes ces installations sans trop retarder les phases suivantes de chantier. Le taux de TVA 6% compensera partiellement le supplément de M.O. demandé.

Pour l'équipement de cuisine, je vous invite à vous mettre en contact avec Emmanuel et Rudy : en effet nous ne parvenons pas à conserver intacts 6 ou 12 mois les meubles de cuisine avec portes. Les dégradations sont trop importantes et nous avons opté pour des équipements en inox (plan complet évier, cuisson + plan de travail avec étagère ouverte).

L'équipement informatique sera bien géré par nos soins (avec la firme qui s'occupe généralement de notre installation). Les câblages nécessaires vous seront communiqués en temps utile.

Pour le reste, ce sont des détails qui peuvent être affinés par la suite sans remettre en question un projet bien avancé.

Copie email :

Comme convenu, j'attends la version pdf de vos documents pour transmettre aux administrateurs.

Accord sur la poursuite de la mission

Dès qu'Emmanuel sera rentré nous organiserons une réunion afin de confirmer notre approbation définitive de cette esquisse, incluant des demandes éventuelles.

Nous pourrons alors soit vous confirmer le lancement de la phase avant-projet, soit vous demander une adaptation de l'esquisse.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, nos sincères salutations.

Pr l'asbl LE TRIANGLE

Christian GOBLET

Administrateur, Président.

Gsm: +32 (0)470 68 20 88

Email: cg@chfr.be