
Transformation d'un Hôtel de Maître, d'un bâtiment industriel et d'une maison entre mitoyens en 8 logements.
127, Rue de Mérode / 20 Rue Coenraets – 1060 Saint-Gilles

CAHIER SPECIAL DES CHARGES

LOT 01 : TRAVAUX PRELIMINAIRES ET TRAVAUX DE DEMOLITIONS

Maître de l'ouvrage

**l'ensemble des copropriétaires des n°127, rue de Mérode
et 20, rue Coenraets à 1060 Saint-Gilles :**

LOT 1 : Mme Nellis-Strens Anne-Marie,
LOT 2 : Mlle Truyols Berta,
LOT 3: Mlle Vander Elst Inn et Mr Weiss Alexander,
LOT 4: Mr Lafon François,
LOT 5: Mlle Di Paolo Hélène et Mr Zielbauer Quentin,
LOT 7 : Mme et Mr Yates Marguerite et Tim,

Représentés par le syndic de la copropriété :
Mr Zielbauer Quentin - 12, rue de la Brasserie à 1060 Saint-Gilles.

Architectes

André Bernard

210, avenue Van Volxem
1190 FOREST
gsm: 0486/ 20.63.70
T/F: 02/344.88.76
e-mail : bernard.andre@theos.be

Kepaou Mario

167, avenue Milcamps
1030 SCHAERBEEK
gsm : 0477/31.38.80
fax : 02/136.81.80
e-mail: akarchitectes@theos.be

Ingénieur conseil

AB Associates – Philippe Melard

14/2, Zandstraat
3500 HASSELT
tél : 011/ 82.46.44
fax : 011/ 82.46.48
e-mail: info@abassociates.be

Coordination sécurité et santé

SEFMEP s.c.r.l

Val des Seigneurs 71b.15
1050 BRUXELLES
tél : 02 /742.14.15

LOT 01 :

TRAVAUX PRELIMINAIRES ET TRAVAUX DE DEMOLITIONS

TABLE DES MATIERES

01.1 INSTALLATION DE CHANTIER

01.11 Installation compteur chantier electricite

01.12 Installation compteur chantier eau

01.13 Travaux annexes à l'installation compteurs provisoire

Démontage et évacuation cuve à mazout

Percement et placement fourreau vers voirie

Mise à dimension de la baie vers cave à rue

01.14 Installation wc provisoire

01.15 Système de levage à prévoir pour toiture et travaux planchers

01.16 Echaffaudage sur pied ou suspendu

01.17 Réservation voirie (containers, système de levage, livraisons etc..)

01.18 Evacuation d'eau

01.19 Containers

01.20 Etagage des éléments de construction.

01.3 DEMOLITION DE CONSTRUCTION ENTIERE ET D'ELEMENTS DE GROS ŒUVRE

01.31 Démolition et évacuation d'éléments en maçonnerie (NB: Pierres bleues récupérées)

01.31.1 Démolitions d'éléments en maçonnerie **sans** pose d'éléments structurels

01.31.2 Démolitions d'éléments en maçonnerie **avec** pose d'éléments structurels cfr

ING (pose des éléments structurels non comprise)

01.31.3 Démolition vousettes y compris poutrelles acier

01.32 Démolition et évacuation d'éléments en béton

01.32.1 Dalle en béton

01.32.2 Toiture en beton + étanchéité yc DEP

01.32.3 Escalier en béton

01.33 Démolition et évacuation d'éléments en bois

01.33.1 Démolition complète de plancher en bois (gitage + revêtement

01.33.2 Démolition complète d'escalier en bois

01.33.3 Démolition des annexes cour en bois

01.33.4 Démolition des toitures plates en bois yc DEP

01.34 Démontage et évacuation chassis existants

01.35 Démontage et évacuation toiture à versants yc DEP

01.36 Enlèvement et évacuation de revêtement de sol

01.37 Enlèvement d'éléments divers

01.37.2 Dépose et évacuation chaudière existante

01.37.3 Démontage et évacuation citerne à mazout (cf installation NRJ provisoires)

01.37.4 Dépose évacuation installation électrique existante (loft)

01.37.5 Démontage et évacuation de portes intérieures

01.37.6 Démontage de cloisons en bois

01.37.7 Démontage et évacuation monte-charge (système d'engrenages récupéré)

01.37.8 Dépose couvre mur existants céramique - à récupérer

01.38 Démontage de conduits d'éléments en asbeste ciment

01.39 Décapage de plafonnage Maison Coenraets

LOT 01:**TRAVAUX PRELIMINAIRES ET TRAVAUX DE DEMOLITIONS****01.1 INSTALLATION DE CHANTIER****Étendue de l'ouvrage**

L'installation de chantier comprend tous les frais de chantier à engager pour tous les lots du marché, même si certains lots sont repris dans des dossiers distincts (stabilité, techniques spéciales, aménagements, etc.).

Elle comprend notamment les points suivants :

- Tous les frais d'études et de prestations relatifs à la coordination des travaux prévus
- Tous les frais d'aménagement et travaux préparatoires
- L'établissement et l'entretien des voies d'accès nécessaires à l'exécution des travaux.
- L'installation et l'enlèvement des clôtures de chantier, leurs demandes d'autorisation si nécessaires et les taxes y afférents.
- L'installation des locaux du personnel et l'éclairage du chantier conforme aux prescriptions du R.G.P.T
- Les frais de matériel nécessaires à l'exécution du chantier.
- Les frais d'abonnement et d'exploitation pour les besoins du chantier.
- La garde du chantier jusqu'à la réception provisoire
- Les assurances conformes aux chapitres correspondants aux clauses administratives
- L'installation d'un panneau de chantier, modèle à soumettre pour approbation, comprenant les noms et adresses des architectes et entrepreneurs
- Le nettoyage complet du chantier tout au long des travaux
- La remise en états des dégâts provoqués aux tiers
- La réfection des trottoirs, après chantier, si nécessaire
- Toutes les mesure légales de sécurité et d'hygiène sont à charge de l'entrepreneur
- La vérification des plans vis à vis des constructions existantes.
L'entrepreneur signalera immédiatement aux architectes toute discordance éventuelle pouvant exister et ne peut en aucun cas corriger une erreur sans avoir au préalable averti les architectes.
- L'entrepreneur est tenu d'obtenir tous les permis ou autorisations qui lui sont nécessaires pour l'exécution des travaux. Les frais qui en résultent sont à charge de l'entrepreneur.
- Tracé des ouvrages démolitions : les tracés des ouvrages (démolitions) ne sont fixés définitivement qu'après vérification par les architectes et Ing
- L'entrepreneur est seul responsable des matériaux qu'il entrepose et met en œuvre sur le chantier. Vols et autres actes de vandalisme sont sous sa responsabilité.

Etats de lieux :

Avant d'entamer les travaux, l'entrepreneur procédera à ses frais par un expert compétant à l'établissement d'un état des lieux du bâtiment à transformer, des propriétés susceptibles d'être affectées par les travaux et des voiries

Le choix de l'expert se fait d'un commun accord avec les architectes

L'entrepreneur reste seul juge pour décider des propriétés environnantes susceptibles de faire l'objet d'un état des lieux en fonction des méthodes de travail adoptés pour les travaux d'étauxonnements des parties maintenues pendant les transformations.

Si l'entrepreneur néglige de faire dresser les états des lieux, il porte l'entière responsabilité civile et financière de cette négligence :

Toutes les réparations occasionnées aux propriétés ou travaux des tiers, par une faute d'exécution, manque de précaution ou défaut sont à charge de l'entrepreneur.

Une copie des états de lieux, signé par les parties intéressées et éventuellement complétées par des preuves photographiques est à transmettre aux architectes et MO

L'entrepreneur est tenu d'établir des états des lieux dès réception du bon de commande des travaux.

A la fin des travaux, l'entrepreneur effectuera le récolement des états des lieux signés par toutes les parties concernées

Lors de la réception provisoire, l'entrepreneur produira les preuves signées des parties intéressées que le récolement envers les propriétés voisines ont été parfaitement effectués et que les dégâts occasionnés aux propriétés voisines ont été réparés.

Tant que cette obligation n'est pas remplie, les maîtres d'ouvrage se réservent le droit de retenir la somme de cautionnement.

Pour information: les postes 01.11 à 01.20 sont compris dans l'installation de chantier, yc toute suggestion proposée par l'entrepreneur :

01.11 Installation compteur chantier électricité

Le raccordement provisoire en électricité se fera à partir du compteur existant en cave du Lot 1 : tableau de chantier installé dans l'entrée cochère. Passage du câble d'alimentation en apparent au plafond du Lot1 et plafond de l'entrée cochère.

Le compteur existant sera protégé durant la durée du chantier (démolition du plancher lot 1).

01.12 Installation compteur chantier eau

Le raccordement en eau se fera a partir d'un nouveau compteur définitif, à installer en cave, dans le Local compteurs (plus de compteurs ni de raccordement au réseau existant).

Travaux à réaliser préalablement à l'installation du compteur d'eau : démontage de la cuve à Mazout existante, installation des fourreaux vers la voirie, réalisation d'un accès aisé au local compteur.

Les consommations ne seront pas à charge de l'entrepreneur

01.13 Travaux annexes à l'installation des compteurs provisoires

- Démontage et évacuation de la cuve à mazout, en respectant les normes en vigueur.
- Percement et placement fourreau vers voirie pour alimentations eau, alimentation électricité et alimentation gaz. Suivant indications des organismes concernés.
- Mise à dimension de la baie vers cave à rue

01.14 Installation wc provisoire

01.15 Système de levage à prévoir pour toiture et travaux planchers

01.16 Echafaudage sur pied ou suspendu

01.17 Réserve voirie (containers, système de levage, livraisons etc..)

01.18 Evacuation d'eau

L'entrepreneur prend toutes les mesures nécessaires pour :

- assurer l'écoulement des eaux pluviales
- les suppressions ou détournements des conduites, égouts etc...
- éviter des ruptures d'équilibre du sol

01.19 Containers

01.20 Etayage d'éléments de construction

01.3 DEMOLITION DE CONSTRUCTION ENTIERE ET D'ELEMENTS DE GROS ŒUVRE

01.30 GENERALITES

Les travaux de démolition sont exécutés sous l'entière responsabilité de l'entrepreneur.
Il prendra toutes les précautions nécessaires vis à vis des tiers.

L'entrepreneur est également responsable pour les dommages occasionnés par les démolitions aux parties de bâtiment à maintenir ou aux constructions contiguës et est obligé d'y exécuter les réparations nécessaires dans les plus brefs délais.

Tous les règlements légaux et techniques d'application sur le procédé de démolition, choisi par l'entrepreneur, sont à suivre strictement et sans exception.

Les démolitions complètes ou partielles sont discutées d'un commun accord avec l'architecte (et si nécessaire, l'ingénieur) avant le début des travaux.

L'entrepreneur exécute les travaux de démolition conformément au planning établi par lui-même et approuvé par l'architecte.

L'entrepreneur est maître des méthodes de démolition et des précautions qui s'y rapportent, cependant, il est souligné que :

- L'entrepreneur veille à prendre toutes les précautions nécessaires au maintien des ouvrages dont la stabilité peut être mise en cause par les travaux de démolition. Celles ci sont comprises dans le prix indiqué.

Dans le cas où le non-respect des présentes prescriptions entraînerait des frais directs ou indirects pour le Maître de l'ouvrage, l'entrepreneur en subirait la charge complète.

- L'entrepreneur répond de tous les dommages causés par les démolitions aux bâtiments voisins
Les éléments de construction endommagés seront remis à l'état original par l'entrepreneur et à ses frais, dans les plus brefs délais.

L'entrepreneur prend les précautions et mesures nécessaires afin d'assurer la sécurité de ses ouvriers et des tiers lors de ses travaux.

L'entrepreneur prend les précautions nécessaires pour limiter les troubles de voisinage et si nécessaire, il arrose les décombres pour limiter les poussières.

Les travaux de démolitions s'entendent complets, ils comprennent:

- les travaux d'étañonnements provisoires
- l'évacuation des terres, débris, gravats, hors des limites du chantier, au fur et à mesure de l'avancement des travaux (le prix de l'évacuation est comprise dans les différents postes des démolitions).
- le ragrément des ouvrages existants endommagés par les travaux.
- La protection efficace des ouvrages exposés aux intempéries suite aux travaux de démolition: sont compris dans le prix : la fermeture provisoire des ouvertures créées (portes, fenêtres, toitures, etc.), par tout moyens appropriés et jusqu'à fermeture définitive. Les conséquences des défauts éventuelles de ces dispositifs sont entièrement à charge de l'entreprise.

Pendant l'exécution des travaux, l'entrepreneur prendra toutes les mesures de précaution pour n'endommager aucune conduite utilitaire de surface ou souterraine (électricité, eau, ...) par la chute de débris, l'installation d'outillages ou par une manœuvre quelconque.

En cas de découverte de câbles ou autres canalisations enterrées, l'entrepreneur a l'obligation d'en avvertir le Maître de l'ouvrage et l'Architecte le jour même.

Avant d'entamer les travaux de démolition proprement dits, l'entrepreneur fait enlever tout l'asbeste et tous les matériaux contenant de l'asbeste et à risques, suivant les directives de l'article 148 decies 2.5. du RGPT, par une firme de désamiantage agréée.

L'entrepreneur supporte les frais de travaux, fournitures, mesurages d'essai, exécutés par les compagnies de distribution concernées, s'ils s'avèrent nécessaires.

Y compris :

- la prise des mesures de protection nécessaires, lors des activités durant lesquelles des fibres d'asbeste peuvent être dégagées (RGPT decies 2.5.9 en 2.5.10);
- la prise des mesures de sécurité nécessaires, côté rue, suivant les réglementations communales en vigueur. Tous les frais y afférents sont à charge de l'entrepreneur;

- les travaux d'adaptation et d'étanchéité nécessaires aux conduites d'évacuation au droit des raccords d'égout;

Les briquillons et autres produits de démolitions, à l'exception de tous matériaux putrescibles, serviront en priorité à combler des cavités telles que les fond de coffre des dalles en béton des rampes d'accès du parking.

Ce remplissage se fera par lits compacts de ± 30 cm. Sur chaque lit sera versé du sable suivi d'un arrosage afin de bien combler les vides. Ce travail est inclus dans les postes de démolition.

Ce poste comprend :

- l'utilisation éventuelle d'échafaudages,
- la pose de protections, étais et étaçons nécessaires pour les éléments à conserver.
- la prise des mesures de sécurité nécessaires, côté rue, suivant les réglementations communales en vigueur. Tous les frais y afférents sont à charge de l'entrepreneur;
- le ragréage des pourtours. Cet ouvrage comprend toute sujétion nécessaire à la réalisation complète et achevée des baies, etc., hors plafonnage (disquage soigné).
- l'évacuation des décombres en dehors du chantier

01.31 DEMOLITION ET EVACUATION D'ELEMENTS EN MAÇONNERIE

remarque importante: Pierres bleues existantes récupérées et stockées sur chantier

01.31.0 Généralités :

Démolition d'éléments en maçonnerie de murs intérieurs et extérieurs en matériau pierreux quelconque (briques, parement, etc...), y compris les linteaux, blocs muraux, plinthes de pierre naturelle, ancrages, crochets, remplissages de creux, et tous autres éléments de construction délimités par l'entreprise. Cet ouvrage comprend toute sujétion nécessaire à la réalisation complète et achevée des baies, hors plafonnage.

Les seuils et autres éléments en pierre bleue existants sont récupérés et stockés à un endroit convenu avec l'architecte. Ces éléments sont soigneusement déchaussés de la maçonnerie, et non sciés.

01.31.1 Démolitions d'éléments en maçonnerie sans pose d'éléments structurels

Étendue de l'ouvrage :

Concerne toute démolition ne nécessitant pas la pose d'éléments structurels (poutrelles acier ou linteaux en béton préfabriqués).

Les démolitions indiquées aux plans sont données à titre indicatif.

Mesurage : m3/QP

01.31.2 Démolitions d'éléments en maçonnerie avec pose d'éléments structurels cfr ING

(PM : pose et matériaux des éléments structurels non comprise – voir poste 3.11)

Étendue de l'ouvrage :

Concerne des percements ou agrandissement de baies intérieures et extérieures dans la maçonnerie existante, démolitions de dalles, etc nécessitant la pose d'éléments structurels au préalable.

Ces démolitions sont réalisées après que les éléments structurels (linteaux, asselets, poutres) nécessaires aient été placés (voir plan ING).

Les démolitions indiquées aux plans sont données à titre indicatif.- se référer aux plans ING.

Mesurage : m3/QP

01.31.3 Démolition voussettes y compris poutrelles acier

Étendue de l'ouvrage :

Démolition et évacuation de voussettes y compris les poutrelles en acier.

Mesurage : m3/QP

01.32 DEMOLITION ET EVACUATION D'ELEMENTS EN BETON

Étendue de l'ouvrage :

La démolition d'éléments en béton armé s'effectue par tous les moyens appropriés.

Les travaux sont exécutés avec la plus grande circonspection.

Les éléments de construction endommagés et à conserver seront remis à l'état original par l'entrepreneur à ses frais.

La protection, si nécessaire, des conduites de toutes sortes situées dans le béton, en utilisant le matériel et la main d'œuvre appropriée.

01.32.1 Dalle en béton

Mesurage :m3

01.32.2 Toiture en béton + étanchéité yc DEP

Mesurage :m3

01.32.3 Escalier en béton

Etendue de l'ouvrage :

Démolition d'escalier en béton existant, yc évacuation.

Après démolition, les murs seront lisses. L'éventuel ragréage des murs, suite à la démolition, est compris dans ce poste.

Mesurage :marche

01.33 DEMOLITION ET EVACUATION D'ELEMENTS EN BOIS

01.33.0 généralités

Etendue de l'ouvrage :

Démolition et évacuation d'éléments de construction en bois, quels que soient leurs emplacement et hauteur dans le bâtiment (tant à l'intérieur qu'à l'extérieur), leurs dimensions volumétriques, mode d'ancrage, etc...

Démolition et évacuation complète d'escalier, de facades et de toitures en bois

01.33.1 Démolition complète de plancher en bois (gîtage + revêtement)

Etendue de l'ouvrage :

-Démolition et évacuation complète de plancher en bois – gîtage et lames de plancher.

-Perçement de plancher existant : trémie pour implantation nouvel escalier , y compris pose d'éléments structurel en bois nécessaires.

Mesurage : m2

01.33.2 Démolition complète d'escalier en bois

Mesurage : marches /FF

01.33.3 Démolition des annexes en bois de la cour (facades)

Etendue de l'ouvrage :

Démolition et évacuation complète de l'ensemble des annexe en bois de la cour .

Y compris pose des tout éléments nécessaires de protection et de sécurité.

Mesurage : m2

01.33.4 Démolition des toitures plates en bois yc DEP

Dépose et évacuation complète des toitures plates : gîtage , panneautage, voligeages , étanchéité , DEP, accessoires,...par tous les moyens appropriés.

Les travaux s'effectuent prudemment pour n'endommager aucun élément de construction à conserver.

Mesurage : m2

01.34 DEMONTAGE ET EVACUATION CHASSIS EXISTANTS

Etendue de l'ouvrage :

Dépose et évacuation des châssis à enlever pour permettre la modifications de baies , démolitions..., y compris les accessoires tels que encadrements, fixations, docs d'ancrage, blochets, etc....

Ne sont pas compris dans ce poste les châssis qui ne nécessitent pas d'être évacués avant leur remplacement par les nouveaux châssis..

Travaux qui entraînent une ouverture du bâtiment aux intempéries : ils comprennent si nécessaire, dans leur prix, la fermeture provisoire des ouvertures créées par tout moyens appropriés et jusqu'à fermeture définitive ; les conséquences des défauts éventuelles de ces dispositifs sont entièrement à charge de l'entreprise.

L'attention spéciale de l'entrepreneur est attirée sur le fait que lors des travaux d'enlèvement, il y a lieu de veiller particulièrement dans certains cas au maintien en bon état des battées.

Tous les éléments endommagés aux battées de fenêtres, murs, etc... seront remis à l'état original aux frais de l'entrepreneur.

Mesurage : pce

01.35 DEMONTAGE ET EVACUATION TOITURE A VERSANTS YC DEP

Etendue de l'ouvrage :

Dépose et évacuation complète de la couverture de toiture en tuiles de terre cuite , y compris enlèvement du lattis, y compris accessoires (solins et contre-solins en zinc / solins et contre-solins en plomb) y compris DEP , y compris dépose et évacuation de corniche

L'enlèvement de la couverture de toiture et de ses accessoires par tous les moyens appropriés, en veillant à n' endommager aucun élément de construction à conserver.

Rappel : L'entrepreneur prend les précautions et mesures nécessaires afin d'assurer la sécurité de ses ouvriers et des tiers lors de ses travaux.

Mesurage : m2

01.36 ENLEVEMENT ET EVACUATION DE REVETEMENT DE SOL

Etendue de l'ouvrage :

Dépose des tomettes de la cour, yc évacuation. Le sol est gratté et nettoyé sur +/-10cm afin d'obtenir une surface la plus homogène possible (destinée à recevoir une béton de pente).

Les niveaux seront indiqués par l'architecte en cours d'exécution.

Mesurage : m2

01.37 ENLEVEMENT ET EVACUATION D'ELEMENTS DIVERS

01.37.1 Dépose et évacuation sanitaires existants

01.37.2 Dépose et évacuation chaudière existante

01.37.3 Démontage et évacuation citerne à mazout (cf installation NRJ provisoires)

01.37.4 Dépose évacuation installation électrique existante (loft)

01.37.5 Démontage et évacuation de portes intérieures

01.37.6 Démontage de cloisons en bois

01.37.7 Démontage et évacuation monte-charge (système d'engrenages récupéré)

01.37.8 Dépose couvre-murs existants en céramique - à récupérer

Étendue de l'ouvrage :

Concerne : le démontage et stockage de couvre-murs en céramique existants.

Les éléments sont démontés soigneusement pour être replacés ultérieurement. Tous les éléments impeccables sont stockés dans un endroit indiqué par l'architecte.

Mesurage : ff

01.38 DEMONTAGE DE CONDUITS D'ELEMENTS EN ASBESTE CIMENT

L'entrepreneur met en œuvre toutes les modalités exigées par la réglementation en vigueur en ce qui concerne le démontage et l'évacuation éventuelle d'éléments contenant de l'amiante, etc.

Avant d'entamer les travaux de démolition proprement dits, l'entrepreneur fait enlever tout l'asbeste et tous les matériaux contenant de l'asbeste et à risques, suivant les directives de l'article 148 decies 2.5. du RGPT, par une firme de désamiantage agréée.

01.39 DECAPAGE DE PLAFONNAGE MAISON COENRAETS

Étendue de l'ouvrage :

Décapage des plafonnages intérieurs, murs et plafonds, jusqu'au support. L'évacuation des débris est comprise dans ce poste.

Mesurage : au m².