



CIMENTERIE  
DELWART

DUKA IMMO



DUFOUR

Kairos

**BROCHURE COMMERCIALE**







## CIMENTERIE DELWART - TOURNAI

### 39 APPARTEMENTS MODERNES ET 3 GRANDS LOFTS

La Cimenterie Delwart est un magnifique site verdoyant de caractère d'1,5 hectare.

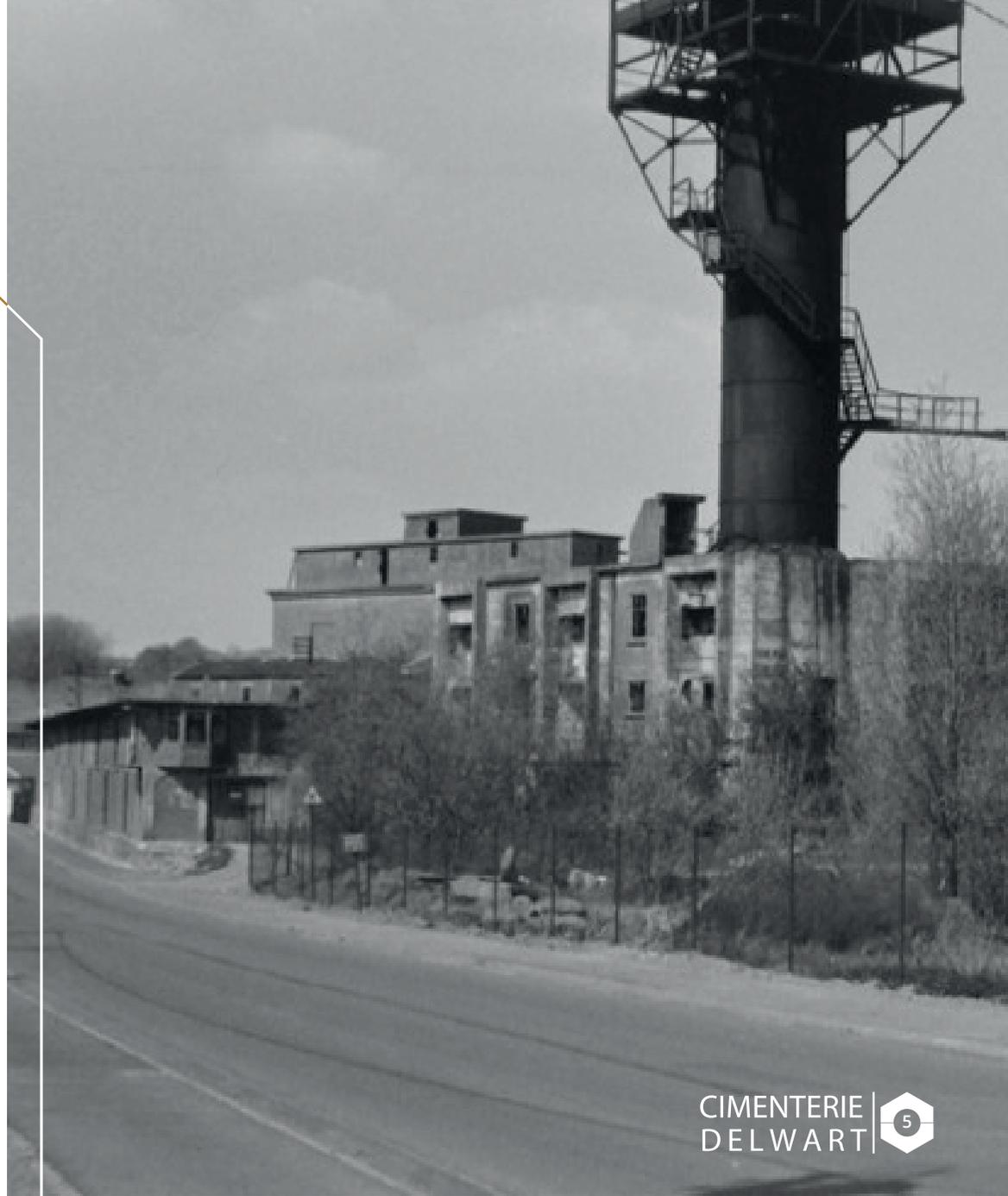
Conçu dans l'esprit et le souvenir de cette ancienne activité de production de ciment ayant vu le jour à la fin du 19ème siècle, la Cimenterie Delwart vous propose **39 appartements modernes et 3 grands lofts contemporains.**

Ces 42 logements de grande qualité sont construits à l'aide des dernières technologies de pointe offrant le label **QUASI ZERO ENERGIE (Q-ZEN) !**

## HISTORIQUE DU SITE: 1881-1962

L'ancienne cimenterie (société Delwart en 1883, rachetée en 1957 par la compagnie des Ciments Bataille) a été en activité sur la partie nord du site. Cette partie fait l'objet du présent projet. La partie sud (Ville de Tournai) correspond à l'ancienne carrière de calcaire en activité dès 1881. En 1954, la carrière est inondée et devient inexploitable : c'est aujourd'hui un important centre de plongée, base d'entraînement pour les pompiers plongeurs belges et français ainsi que pour les plongeurs militaires.

Le complexe cimentier Delwart est spécialisé dans la production de la chaux, du ciment naturel et artificiel dans des fours verticaux. Cette structure industrielle prévoit aussi toutes les opérations de stockage et de commercialisation. Les installations sont équipées de fours à chaux traditionnels complétés par de nouveaux fours modernes, dans lesquels est réalisée la première cuisson des pierres. La seconde cuisson est, quant à elle, réalisée dans des grands fours métalliques verticaux. Il s'agit d'un cas assez rare car la plupart des fours modernes de l'époque sont déjà équipés de fours rotatifs. Ces vestiges uniques témoignent de l'évolution des techniques de construction et de production au début du vingtième siècle.





## TOURNAI

A 10 minutes de la frontière française, à 30 minutes de Lille, 1H00 de Bruxelles et 1H30 de Paris (TGV depuis Lille), Tournai est véritablement en plein cœur de l'Europe. Proche des aéroports de Paris, Charleroi, Bruxelles et Lille et de leurs 2 gares TGV, Tournai est également idéalement située au croisement des axes autoroutiers importants.

A la campagne mais en bordure de la ville, La Cimenterie Delwart est située à 4 KM de la gare de Tournai et de l'autoroute E42.

La ville de Tournai jouit d'une situation géographique stratégique. Positionnée entre Paris et Bruxelles Tournai offre le calme et le charme d'une ville à dimension humaine tout en vous connectant très facilement à toutes les capitales de la planète.

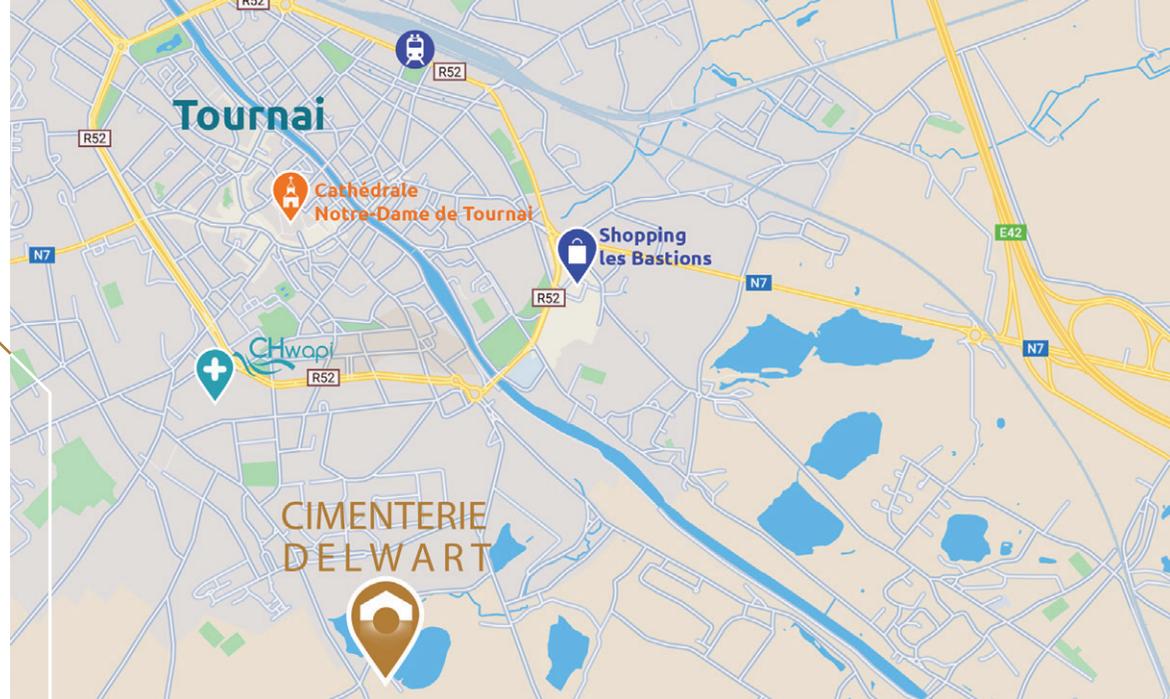
Le centre commercial "Les Bastions" se situe à 3 km de la Cimenterie Delwart tout comme la Grand Place de Tournai. Les nombreuses écoles, de la maternelle jusqu'à l'enseignement supérieur, qui permettent à Tournai d'offrir à sa jeunesse un large catalogue de formations de qualité fait d'elle une ville accueillante et rassurante pour toute la famille.

Tournai dispose également d'un important et performant centre hospitalier (CHWAPI).

## CIMENTERIE DELWART

### La fraîcheur de la campagne et le confort de la ville

Située au croisement d'une route vous conduisant au Sud vers la magnifique campagne tournaisienne et au Nord vers son centre-ville, autant les promeneurs que les amateurs de l'animation d'une ville seront séduits par l'emplacement stratégique de la résidence. La beauté du magnifique espace naturel que constitue la carrière de Barges et les nombreux arbres l'encadrant vous éblouira. Les nombreux moyens de transport situés autour de la résidence vous conduiront dans les sympathiques petits restaurants du centre-ville qui vous accueilleront à 5 minutes de chez vous.



	Gare	Centre-ville	Commerces	Hôpital
	40 min	27 min	27 min	15 min
	11 min	8 min	11 min	5 min
	15-20 min	9-17 min	18 min	3 min



## L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE

La Cimenterie Delwart se trouve au cœur d'un joli site arboré situé à la rue du Pont à Rieu à St Maur. La carrière de Barges, accueillant des clubs de plongeurs, et les arbres qui l'entourent vous offriront de superbes sentiers de promenades.

Une vue apaisante, un air pur et oxygéné par les arbres jouxtant la carrière, et le calme d'un espace paysager privé vous séduiront à coup sûr.

Ce cadre de vie calme et charmant d'une magnifique nature légèrement vallonnée garantira de superbes balades à pied ou l'exercice du vélo.

**Vous pourrez profiter pleinement de ce cadre idyllique depuis vos magnifiques terrasses idéalement orientées.**

## DES MATÉRIAUX INTELLIGENTS ET DES TECHNIQUES ÉCOLOGIQUES, RESPONSABLES ET ÉCONOMIQUES

Construire, dans l'esprit et le respect d'un ancien site industriel centenaire, des appartements intelligents et confortables ! Tel était le concept des initiateurs de ce magnifique projet soutenable et durable.

Chaque élément qui constitue la résidence, de la simple prise électrique au plus structurel des matériaux de construction, a fait l'objet d'une attention particulière par les concepteurs du bâtiment et d'une comparaison large visant la sélection du maître achat. Rien, strictement rien, n'a été négligé. Et ça se voit !

La configuration actuelle du bâtiment se prête parfaitement à l'implémentation de techniques modernes respectant des normes d'isolation thermique et acoustique optimales dans un espace de vie parfaitement en phase avec l'environnement.

Parmi les plus avantageux du marché, les appartements Q-ZEN permettent des économies d'énergie substantielles liées à leur conception, leur agencement, le recours aux technologies de pointe et l'utilisation efficace de matériaux durables.





## LA CONFIGURATION DE L'ENDROIT

Le complexe à appartements de la Cimenterie Delwart, implanté à St Maur, a été construit dans le respect et l'originalité de l'architecture d'un ancien site industriel datant du 19ème siècle.

Cette cimenterie a engagé jusqu'à 170 personnes et a dû cesser son activité en 1962. Le site est depuis lors resté désaffecté jusqu'à ce que l'idée de l'association Dufour (famille locale et internationale) et Kairos (membre du Groupe royale BAM, une des plus grandes entreprises de construction européennes) jaillisse.

Afin de préserver ce souvenir et laisser au site son cachet historique, les architectes et architectes paysagistes ont imaginé une zone commune privative entourée de végétation avec quelques vestiges de ce beau patrimoine : vieilles machines, rails de chemin de fer, colonne en béton...

L'environnement qui entoure le site, ses éléments métalliques rappelant l'âme du site, les lignes pures et robustes des différents étages et terrasses, l'orientation idéale, la carrière d'eau à proximité, la certification des appartements Q-ZEN, sans oublier les 71 emplacements de parking offrant la facilité d'accès, constitueront autant d'avantages qui vont vous convaincre de déposer vos valises dans cet endroit idéal.

**Immeubles basse énergie, chaque appartement a une performance énergétique élevée : Q-ZEN.**

- Chauffage central au gaz.
- Ventilation double flux.
- Vitrage isolant et acoustique.
- Isolation thermique performante.
- L'isolation acoustique sera garantie par la pose de chapes flottantes sur une sous-couche acoustique et de murs mitoyens double paroi ou creux sans ancrage.

**Performance technique dans le traitement de l'isolation.**

**Etanchéité à l'air.**

**Panneaux photovoltaïques.**

**Gestion de l'eau via des toitures végétales.**





CIMENTERIE  
DELWART



## UN INVESTISSEMENT FIABLE

La Cimenterie Delwart constitue à la fois une véritable perle immobilière dans laquelle vous vous épanouirez pleinement seul ou en famille pour y couler des jours heureux mais aussi un véhicule d'investissement idéal, dans une ville paisible et bien cotée. Sa construction, gérée par un important groupe européen réputé et des acteurs locaux connaissant parfaitement les attentes des tournaisiens, est un investissement 100% fiable et solide.

Que ce soit en termes de localisation, d'accessibilité, d'environnement, de qualité, de durabilité ou encore de confort, le projet immobilier de la cimenterie Delwart attirera des propriétaires de qualité et des locataires de premier choix.

## 10 RAISONS D'INVESTIR DANS LA CIMENTERIE DELWART :

- Belles perspectives de plus-value
- Stabilité du marché immobilier
- Rendements stables et intéressants
- Biens correspondant à la demande locative
- Immeuble neuf, moderne et aux dernières normes
- Construction, finitions et intervenants de qualité (architecte, entreprise et promoteur)
- Bâtiment à faible consommation énergétique quasi nulle (Q-ZEN)
- Charges communes réduites
- Garantie décennale et garantie de bonne fin (loi Breyne)
- Localisation avantageuse



## PLUS D'INFORMATIONS

Vous souhaitez obtenir plus d'informations ? Vous voulez discuter de votre projet d'investissement ?

Nous avons à cœur de vous accompagner et de vous conseiller au mieux afin que toutes vos démarches se déroulent sans souci. C'est pourquoi nous nous tenons à votre disposition pour répondre à toutes vos questions, n'hésitez pas à nous contacter !

N'oubliez pas que vous pouvez également télécharger tous nos documents d'informations sur : [www.lacimenteriedelwart.be](http://www.lacimenteriedelwart.be)

## VOTRE CONTACT

Agence Jorion Desmet  
T +32 475 48 19 80  
[info@lacimenteriedelwart.be](mailto:info@lacimenteriedelwart.be)



JORION DESMET  
IMMOBILIER

ADRESSE DU SITE  
Rue du Pont à Rieu  
7500 Tournai

La Cimenterie Delwart est un projet immobilier de la société DUKA Immo (association du Groupe Dufour et KAIROS)



LE CHARME DE LA NATURE... LE CONFORT DE LA VILLE...  
LE DESIGN AUTHENTIQUE ET SI SPÉCIFIQUE D'UN ANCIEN SITE INDUSTRIEL  
LA CIMENTERIE DELWART VOUS PROPOSE DES APPARTEMENTS  
DE HAUTE QUALITÉ EN PLEINE NATURE



CIMENTERIE  
DELWART