



LES
PROMENADES
D'UCCLE

La forêt,
votre jardin

Phase 2

ALBERO A
BOSCO B1

INDICE A

Descriptif commercial



SOMMAIRE

LISTING BUREAUX D'ÉTUDES 2

LISTING DES SHOWROOMS 3

1. GÉNÉRALITÉS 5

1.1.	Éléments compris dans le prix de vente	6
1.2	Accès au chantier	6
1.3	Code de mesurage	6
1.4	Prérogatives du Promoteur	7
1.5	Hiérarchie des documents	7
1.6	Modifications par l'acquéreur	7
1.6.1	Suppression de travaux	8
1.6.2	Exécution de travaux par des tiers	8

2. GROS ŒUVRE 9

2.1	Terrassements	9
2.2	Fondations	9
2.3	Égouttage	9
2.4	Stabilité	10
2.4.1	Planchers	10
2.5	Maçonnerie	10
2.5.1	Murs extérieurs	10
2.5.2	Murs et cloisons intérieurs	11
2.5.3	Terrasses et balcons	12
2.6	Toiture	12
2.7	Menuiserie extérieure	14
2.7.1	Parties communes – parking	14
2.7.2	Portes extérieures des immeubles	14
2.7.3	Fenêtres	14
2.8	Isolation et protections	14
2.8.1	Isolation contre humidité	14
2.8.2	Isolation thermique	15
2.8.3	Isolation acoustique	15



3. INSTALLATIONS TECHNIQUES 16

3.1	Ascenseurs	16
3.2	Chauffage	16
3.2.1	Chaudière individuelle	16
3.2.2	Chauffage et radiateurs	16
3.2.3	Tuyauterie	17
3.2.4	Cassette fermée	17
3.3	Installation sanitaire	18
3.3.1	Décharges	18
3.3.2	Adduction eau froide	18
3.3.3	Adduction eau de pluie	18
3.3.4	Production eau chaude	18
3.4	Électricité	18
3.4.1	Parties communes	19
3.4.2	Parties privatives	19
3.4.3	Vidéo-parlophonie	21
3.5	Cuisine	22
3.6	Ventilation	22
3.6.1	Ventilation du sous-sol	22
3.6.2	Ventilation des appartements	22

4. PARACHÈVEMENTS 23

4.1	Chape	23
4.1.1	Garage et caves	23
4.1.2	Chape en superstructure	23
4.2	Enduits	23
4.2.1	Parties communes	23
4.2.2	Parties privatives	23
4.3	Menuiseries intérieures	23
4.3.1	Portes intérieures – parties privatives	23
4.3.2	Portes intérieures – parties communes	24
4.3.3	Les serrures	24
4.3.4	Boîtes aux lettres	24
4.3.5	Lambris décoratif hall d'entrée	24
4.4	Revêtement de sol	24
4.4.1	Parties communes intérieures	24
4.4.2	Parties privatives intérieures	24
4.4.3	Parties privatives extérieures	25
4.5	Revêtements muraux	25

4.6	Tablettes de fenêtres	25
4.7	Ferronneries	25
4.8	Peintures	25
4.8.1	Parties communes	25
4.8.2	Parties privatives	25
4.9	Pictogrammes	25

5. AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS 26

5.1	Jardins	26
5.2	Emplacements de parking extérieurs	27

6. NOTE À L'ACQUÉREUR 28

6.1	Chapes flottantes et acoustiques	28
6.2	Fendilles, microfissures et tassements	28
6.3	Entretien des robinets d'arrêts	29
6.4	Sanitaires	29

ANNEXES

7.1 SANITAIRES

7.2 CUISINES

7.3 PAYSAGISTE



LES
**PROMENADES
D'UCCLE**



LISTING DES BUREAUX D'ÉTUDES

Promoteurs	MATEXI Bd. du Souverain 36 Boîte 1, 1170 Bruxelles 0032 2 761 70 60 – Fax 32 2 761 70 69 Email : bruxelles@matexi.be www.matexi.be
	BESIX RED Avenue des Communautés 100 - 1200 Bruxelles 0032 2 402.64.82 - Fax 32 2 402.64.69 Email : info@besixred.be www.besixred.be
Maître d'ouvrage	ENGELAND DEVELOPMENT SA Bd. du Souverain 36 Boîte 1, 1170 Bruxelles
Architectes	ESPACE Architectes Avenue Charles Michiels 154, 1160 Auderghem – Bruxelles T +32 (0) 2 675 54 04 - Email : espace@espacearchitectes.be
Stabilité	SGI INGENIEURS 2, Avenue Edmond Van Nieuwenhuyse, 1160 Bruxelles T 02 734 31 50 - Email : info.bxl.be@sgigroupe.com
PEB et techniques spéciales	CONCEPT CONTROL Drève Richelle 161, 1410 Waterloo T 02 522 72 72 - Email : info@conceptcontrol.com
Acoustique	ASM ACOUSTICS SPRL Rue des Palais 44, bte36, 1030 Bruxelles T 02 211 34 57 - Email : info@asm-acoustics.be
Coordination sécurité-santé	COSEAS Chaussée de Louvain 25, 1300 Wavre T 010 24 43 41 - Email : info@coseas.be
Bureau de contrôle	SECO Rue d'Arlon 53, 1040 Bruxelles T 02 238 22 11 - Email : mail@seco.be



Bienvenue
chez vous.





Les bureaux d'études ne sont pas directement consultables par l'acquéreur. Le Promoteur reste son unique point de contact.

Les showrooms et partenaires ne peuvent être consultés qu'après la signature du compromis et la levée des conditions suspensives et ce suite au premier contact avec le service suivi-clientèle du Promoteur.

LISTING DES SHOWROOMS

Carrelage	DALDECOR Steenweg op Ruisbroek 125 1190 Vorst www.daldecor.be	
Parquet	AM PARQUETS Chaussée de Gand 1084 1082 Berchem-Sainte-Agathe www.amparquets.be	
Cuisines	AMBIANCE CUISINE Chaussée de Waterloo 1138, 1180 Uccle www.ambiancecuisine.com	
Sanitaire	FACQ Leuvensesteenweg 536 1930 Zaventem www.facq.be	
Cassettes au bois (si d'application)	DELPLAN Chaussée de Wavre 1556 1160 Auderghem www.chemineebruxelles.be	

“ Les atouts
de votre nouvel
appartement! ”

- ✓ Peinture **comprise**
- ✓ Plan de travail en **Pierre reconstituée**
- ✓ Portes **blindées**
- ✓ Sanitaires **Villeroy & Boch**
- ✓ Parquet **semi-massif**
- ✓ **Triple** vitrage
- ✓ **Chauffage** individuel
- ✓ Petites **copropriétés**







1. Généralités

Le présent descriptif commercial décrit la construction et les finitions pour 2 immeubles à appartements faisant partie de la phase 2 du développement immobilier « Engeland » ou « **Les Promenades d'Uccle** ». Les immeubles « Albero » (lot A) et « Bosco » (lot B1) sont répartis sur deux implantations distinctes. Le lot A, situé sur la Place Olivier Strebelle, est composé de **15 appartements** et un niveau en sous-sol avec **19 emplacements** pour voitures, ainsi que 15 caves au rez de chaussée. Le lot B1 est, quant à lui, situé Clos Jean-Pierre de Launoit et est composé de **22 appartements** et un niveau de sous-sol avec **28 emplacements** pour voitures et **22 caves**. Devant le lot B1 sont prévus **6 emplacements extérieurs** pour voitures.

Le présent document se rapporte au gros-œuvre et au parachèvement des parties communes et privatives de cet ensemble immobilier ainsi qu'aux abords. Les éléments décrits ne sont pas nécessairement d'application pour tous les appartements. Certains équipements sont en fonction de la disposition et de l'organisation des appartements.

“**Votre rendez-vous
avec la nature**”

Pour une meilleure utilisation des **ressources naturelles** et dans un souci de **préservation de l'environnement**, une attention particulière a été portée aux prestations énergétiques de l'immeuble, une réutilisation maximale des eaux de pluie, une verdurisation systématique des toitures ainsi qu'à l'intégration d'installations destinées à la nature urbaine.

1.1 ELÉMENTS COMPRIS DANS LE PRIX DE VENTE

Les taxes de bâtisse, les taxes de voirie, les coûts des études du SIAMU (Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente) ainsi que les charges d'urbanisme sont inclus dans le prix de vente, de même que le raccordement au réseau d'égout public.

Les frais de raccordement aux régies (eau, gaz et électricité) ne sont pas compris dans le prix de vente et sont forfaitisés à 4.000 EUR HTVA. La fourniture, la pose, le raccordement et l'ouverture des différents compteurs sont à charge de l'acquéreur, de même que les frais de raccordement à la télédistribution et au téléphone.

Le Promoteur s'engage, néanmoins, à réaliser toutes les démarches administratives nécessaires auprès des différentes compagnies de distribution d'eau, de gaz, d'électricité, en vue de l'obtention, avant réception provisoire, de tous les raccordements correspondants. Le Promoteur ne peut en aucun cas être tenu pour responsable d'un éventuel retard dans l'exécution tardive des raccordements par les impétrants, qui serait à son tour de nature à causer un retard dans le délai d'exécution des bâtiments.

L'acquéreur devra se charger du raccordement de la télédistribution et de la téléphonie. Le Promoteur aura prévu des gaines avec câbles en attente pour ces raccordements. Le Promoteur prévoit le raccordement dans chaque appartement via la fibre optique. Les raccordements dans chaque appartement pour le téléphone et la télévision sont exécutés en câblage cat6. Un raccordement coaxial est prévu et ce depuis le local technique jusqu'aux prises dans les appartements en passant par la buanderie de chaque appartement.

L'agrégation technique des installations de gaz et d'électricité est comprise dans le prix de vente.

1.2 ACCÈS AU CHANTIER

L'acquéreur ou ses représentants ne peuvent circuler sur le chantier sans la présence et l'accord préalable du Promoteur et/ou de son représentant. Ils seront entièrement responsables des éventuels accidents qui pourraient survenir pendant les visites et ce, sans pouvoir faire recours ou exiger des dédommagements. Les visites de chantier ne pourront avoir lieu que sur rendez-vous (une visite par acquéreur) en phase de parachèvement et durant les heures de chantier. Les mesures et précautions concernant la sécurité devront être respectées.

1.3 CODE DE MESURAGE

Les plans de permis d'urbanisme, les plans d'exécution et les plans commerciaux ont été établis de bonne foi par les architectes et ingénieurs-conseils. Il s'agit de dimensions théoriques de gros-œuvre, non-garanties exactes au centimètre. Des différences minimales peuvent survenir lors des travaux de réalisation. Chaque appartement est mesuré depuis l'alignement des murs extérieurs jusqu'à l'axe des murs mitoyens. Les gaines techniques intégrées sont incluses dans le mesurage de l'appartement.

La surface brute (ou surface de vente) des logements est calculée, globalement et pour la totalité d'un logement, comme suit : pour les parties de logement sous plafonds horizontaux, la surface est calculée entre le nu extérieur des murs de façade et l'axe des murs mitoyens (y compris pour le mur mitoyen entre les parties communes et privatives, gaines et trémies techniques incluses).

Le cas échéant, les superficies des jardins ne comprennent pas les superficies des terrasses au rez-de-chaussée. Pour calculer l'espace extérieur à jouissance privative, il convient dans ces cas de faire la somme des deux.

Toute différence en plus ou en moins rentrant dans les tolérances communément admises, fera perte ou profit pour l'acquéreur sans donner lieu à une adaptation de prix.



1.4 PRÉROGATIVES DU PROMOTEUR

Le présent descriptif commercial a été composé avec le plus grand soin. Cependant, le Promoteur se réserve le droit d'apporter certaines adaptations au projet pour des raisons d'ordre technique, esthétique, économique, écologique, de difficultés d'approvisionnement ou autres. Il s'agit notamment de toute demande exceptionnelle émanant des pouvoirs publics, ainsi que toute modification éventuelle des mesures ou choix des matériaux et des fournitures s'imposant durant la préparation ou l'exécution des travaux. Dans ces cas, le Promoteur s'engage à les remplacer par des matériaux de qualités similaires sans altérer les performances.

Le Promoteur se réserve le droit d'optimiser les éléments de structure, les fondations et la stabilité des ouvrages, suivant les conseils de l'ingénieur en stabilité. Pour les équipements techniques tels que les ascenseurs, les techniques spéciales, l'électricité, la ventilation, l'acoustique, le type de vitrage, la hauteur sous plafond etc., il peut faire de même suivant les indications de l'ingénieur en techniques spéciales. Plus généralement, le Promoteur peut adapter les plans aux impératifs de la structure et de l'exécution ou pour toute autre raison jugée utile ou nécessaire.

1.5 HIÉRARCHIE DES DOCUMENTS

Les divisions de châssis, leurs dimensions et leur sens d'ouverture, ainsi que l'emplacement et les dimensionnements des radiateurs repris sur le plan commercial, sont indicatifs. Les images, perspectives et couleurs sont livrées à titre d'illustration mais ne constituent aucunement un document contractuel.

Les mobiliers et placards sont représentés aux plans à titre d'information quant à un aménagement possible des lieux et ne sont pas compris dans le prix de vente.

En ce qui concerne les cuisines et les sanitaires, un dossier détaillé sera disponible par appartement reprenant l'offre de base. Ce dossier prime sur les informations reprises dans le présent descriptif de vente ou sur le

plan commercial.

En cas de contradictions entre les documents, celui avec les contraintes les moins sévères pour le Promoteur prévaudra. Dans le cas de proposition avec des performances différentes, ce sont les performances les plus adaptées au type de bâtiment construit qui seront retenues. Lorsqu'il y a contradiction ou ambiguïté entre les différents documents de référence, l'ordre de priorité est le suivant :

1. *Permis d'urbanisme*
2. *Acte de base*
3. *Descriptif commercial*
4. *Plan commercial*
5. *Dossier du cuisiniste*
6. *Dossier des sanitaires*

1.6 MODIFICATIONS PAR L'ACQUÉREUR

A priori, l'acquéreur achète l'appartement avec une finition dite « de base » telle que reprise dans le présent descriptif commercial. L'acquéreur se déclare pleinement informé en signant le compromis. Toutefois, pour autant que l'état d'avancement des travaux le permette, certains choix auprès des partenaires désignés par le Promoteur peuvent être effectués par l'acquéreur et seront soumis à décompte.

Les modifications éventuelles pouvant être apportées par l'acquéreur seront strictement limitées au choix des parachèvements intérieurs des appartements. Aucune modification portant sur la structure de l'immeuble, les équipements techniques principaux (système de ventilation, chauffage...), les façades, les toitures, les châssis ou les parties communes et de façon générale toute modification nécessitant une adaptation des permis d'urbanisme et d'environnement, ne sera acceptée.

Si l'acquéreur souhaite modifier les plans des parties privatives, ou s'il désire d'autres matériaux que ceux décrits dans le présent descriptif commercial, il sera tenu d'en avertir par écrit à temps le Promoteur, afin de ne pas perturber le schéma de travail. Il devra se référer pour se faire aux dates clé du planning décisionnel.

En cas de modifications importantes (par exemple modification de l'emplacement de cloison, réaménagement des affectations, etc.), elles feront l'objet, le cas échéant, d'une approbation et d'une étude de faisabilité préalable des architectes, de l'entrepreneur et des bureaux d'études. Dès lors, si des modifications entraînent des prestations supplémentaires de la part des architectes ou des ingénieurs-conseils, celles-ci seront imputées à l'acquéreur et proposées à son accord avant exécution.

Les modifications feront l'objet d'un décompte. Toute modification éventuelle demandée par l'acquéreur ne sera exécutée qu'après acceptation écrite par celui-ci du montant du devis relatif à ces transformations, et le cas échéant sur une prolongation du délai inscrit dans l'acte de vente ou le compromis. L'acquéreur aura 10 jours calendriers pour accepter ou refuser, par écrit, le devis et ses annexes (plans, fiches techniques) que lui aura présentés le Promoteur. En cas de dépassement de ce délai, le Promoteur se réserve le droit de revoir l'une ou l'autre des conditions du marché y relatif.

Un forfait de 500 EUR sera comptabilisé pour l'ouverture de dossier, auquel seront ajoutés les frais de coordination s'élevant à 15% sur les suppléments engendrés (fourniture et main d'œuvre).

Si l'acquéreur rejette le devis définitivement ou demande une nouvelle étude de prix sur base de nouvelles hypothèses, les frais de dossier s'élevant à 500 EUR lui seront à nouveau facturés.

1.6.1 Suppression de travaux

Dans le cas où, par la suppression, le déplacement ou le choix d'éléments les prix publics du fournisseur sont inférieurs à ceux précités dans le présent descriptif commercial, ou en général où toute modification demandée par l'acquéreur engendre une moins-value dans son chef, la différence ne sera pas ristournée par le Promoteur. Autrement dit, un décompte ne pourra en aucun cas être inférieur à zéro.

Les suppressions de travaux repris au présent descriptif seront demandées par l'acquéreur par écrit. Dans ce cas, seul l'accord écrit du Promoteur fera foi.

1.6.2 Exécution de travaux par des tiers

L'acquéreur ne sera pas autorisé à exécuter lui-même ou de faire exécuter par des tiers des travaux de quelque nature que ce soit dans son appartement avant la réception provisoire de celui-ci.

Si l'acquéreur exécute lui-même ou donne l'ordre à toute entreprise d'exécuter des travaux ou emménagement des appareils ou des meubles quelconques avant la réception provisoire, ceci sera considéré comme occupation des lieux et aura valeur de réception provisoire. Cette réception sera tacite et sans remarques. En aucun cas il ne sera alors fait droit aux dommages constatés aux menuiseries, appareils sanitaires, plafonnage, vitrerie, accessoires radiateurs et appareillage, peintures, parquet, etc. après l'emménagement par le propriétaire ou un tiers le représentant.

Toute modification postérieure à la réception provisoire et affectant les parties communes nécessitera l'accord préalable de l'assemblée générale, sauf si les travaux sont autorisés dans l'acte de base. Tous travaux pouvant porter atteinte à la stabilité et à l'enveloppe du bâtiment sont interdits.



2. Gros œuvre

2.1 TERRASSEMENTS

Les terrassements comprennent les déblais pour le sous-sol et les fondations. Les terres excédentaires seront évacuées hors chantier à l'exception de la terre arable de bonne qualité.

“ Dans le but de **réduire** au maximum l'**impact écologique** des **terrassements**, la terre arable enlevée sera stockée en quantité suffisante sur place pour être étendue en fin de chantier **sur les zones végétalisées**.

Les remblais autour des ouvrages se feront à l'aide de sable stabilisé ou non suivant le cas et les prescriptions de l'ingénieur en stabilité. L'entrepreneur pourra, également, utiliser la terre en provenance des fouilles si celle-ci est compatible avec le projet et sous réserve d'accord du Promoteur, des architectes et de l'ingénieur. Dans tous les cas, les remblais réalisés tiendront compte de la stabilité et de la nature des surfaces finies. Si nécessaire, le rabattement des eaux souterraines ainsi que l'évacuation des eaux dans les fouilles sont inclus dans l'entreprise générale durant toute la durée des travaux.

2.2 FONDATIONS

Les fondations sont de type « fondation directe » composées de semelles isolées et filantes d'épaisseurs variables en fonction des descentes de charge. La dalle du sous-sol n'a pas de fonction de portance du bâtiment. Elle est constituée d'un béton lissé d'épaisseur de 15 cm.

2.3 ÉGOUTTAGE

Le réseau d'égouts est réalisé conformément aux règlements communaux et régionaux. L'ensemble des descentes d'eaux pluviales et des décharges est raccordé à un réseau d'égouttage enterré en PEHD aux diamètres appropriés avec pentes et comportant les chambres de visite en nombre suffisant pour le contrôle et l'entretien. Suivant le cas, le réseau, tout ou en partie, peut être réalisé en mode suspendu au plafond du sous-sol. Dans cette hypothèse, le réseau suspendu est exécuté en PEHD.

Le système de collecte des eaux résiduaires est séparatif, en principe, comme suit :

- › Un réseau de canalisations pour les eaux usées (cuisine, salle de bains, machine à laver le linge, etc.) et les eaux vannes (WC), ainsi que les eaux de terrasses.





- › Un réseau de canalisations pour les eaux de pluie. Tous les réseaux comprennent les regards nécessaires à leurs entretiens périodiques et aux contrôles. Ils comprennent également toutes les pièces de raccords aux ouvrages de gros-œuvre et les systèmes de coupe air.

2.4 STABILITÉ

Les structures du sous-sol sont réalisées au moyen d'éléments porteurs verticaux (colonnes, voiles) en béton armé. Certains éléments peuvent être de type préfabriqué afin de faciliter l'exécution. Les éléments porteurs horizontaux (poutres, dalles, prédalles) sont eux aussi en béton armé. La structure hors-sol est composée d'un ensemble de murs porteurs en maçonnerie d'éléments silico-calcaire en mode collé, avec des poutres linteaux en béton armé et, localement, des murs et colonnes en béton ou en acier.

Les ouvrages en béton sont réalisés suivant les règles de l'art et conformes aux cahiers des charges de l'ingénieur-conseil.

2.4.1 Planchers

Dans la plupart des cas, les planchers sont réalisés en prédalles d'une épaisseur d'environ 6 cm avec béton de deuxième phase de 16 cm pour atteindre une épaisseur totale de ± 22 cm. Certaines zones sont parfois coulées en place afin de pouvoir porter dans les deux directions. Dans certains cas particuliers, et en fonction de certaines zones de surcharges et de reprise de porte-à-faux ou étages en retrait, l'épaisseur pourra être plus importante. D'autres techniques pourront être utilisées en fonction des impératifs de stabilité. Elles seront préalablement analysées et approuvées par l'ingénieur en stabilité.

2.5 MAÇONNERIE

2.5.1 Murs extérieurs

Les façades seront réalisées de la manière suivante :

- › **Maçonneries côté intérieur :**
blocs béton et/ou voiles en béton armé, et/ou blocs silico-calcaires, épaisseurs suivant plans d'architecture et impositions des plans de stabilité.
- › Isolants en panneaux de polyuréthane ou équivalent. L'épaisseur et leur positionnement garantiront les résultats calculés par l'ingénieur PEB.
- › **Dans le cas de maçonneries extérieures**
en briques de parement, un vide ventilé de 2 cm minimum est prévu et le rejointoyage se fait dans une phase ultérieure (sauf en cas de joint mince).

Suivant les détails en architecture, certains éléments pourront être réalisés en béton architectonique ou en bardage (teinte définie par les architectes en conformité avec les règles urbanistiques). Les éventuelles nuances des éléments d'une même sorte de béton et/ou de brique et/ou de bardage doivent être uniformes. Il se peut que des petites différences de teinte apparaissent. Ces différences, respectant les normes et les NIT (notes d'information techniques établies par le CSTC) en vigueur, sont tolérées à condition de ne pas altérer l'aspect général des façades. Localement, suivant les impératifs de la structure, le contre-mur pourra être réalisé en béton armé.



Les seuils de fenêtre, encastrés dans les parements, les plinthes et les couvre-murs pour les murs en briques seront réalisés en aluminium, en pierre bleue ou en béton architectonique. Lorsque des murs ou des parties de murs de locaux habitables sont constitués de maçonneries enterrées, ceux-ci sont également isolés thermiquement, outre les protections nécessaires à leur étanchéité à l'eau. Dans le cas de maçonneries enterrées, elles sont réalisées au moyen de blocs de béton. Leur épaisseur varie suivant les impératifs de la structure.



Le projet prévoit l'**intégration de nichoirs** pour le **martinet noir** et le **moineau domestique** dans le parement de la façade arrière. L'intégration de ces nichoirs à un stade précoce ne crée aucun préjudice à la conception ou la **qualité de la structure**, et ne nécessite **aucun entretien**.

Le Promoteur étudie également la possibilité de laisser quelques joints creux lors du rejointoyage afin de permettre l'accès au vide ventilé **aux chauves-souris**.



2.5.2 Murs et cloisons intérieurs

Les façades seront réalisées de la manière suivante :

Les murs séparatifs entre appartements sont toujours isolés acoustiquement.

Ils sont composés, suivant les cas :

- › D'un double mur en éléments silico-calcaires de 15 ou 21,5 cm d'épaisseur espacés de ± 3 cm. Le creux sera rempli partiellement par un matelas isolant acoustique d'une épaisseur de 3 cm.
- › D'un mur en éléments silico-calcaires de 15 ou 21,5 cm d'épaisseur doublé par une cloison en blocs de plâtre de 7 ou 10 cm séparée par un espace de ± 3 cm rempli partiellement par un matelas isolant acoustique d'une épaisseur de 3 cm.
- › D'un voile de béton armé ou d'un mur en blocs de béton de 14 ou 19 cm doublé par une cloison en blocs de plâtre de 7 ou 10 cm séparée par un espace de ± 3 cm rempli partiellement par un matelas isolant acoustique d'une épaisseur de 3cm.

Les murs intérieurs porteurs sont réalisés, selon le cas, en éléments silico-calcaires de 15 ou 21,5 cm d'épaisseur ou en voile de béton. Les murs des caves et garages sont réalisés en maçonnerie de blocs de béton d'épaisseurs variables rejointoyés en montant ou en éléments préfabriqués de béton de type prémur. Les cloisons séparatrices non portantes entre locaux dans les appartements sont réalisées en blocs de plâtre massifs d'une épaisseur de 10 cm. Elles sont lissées et enduites à l'endroit des joints. Dans les locaux humides (salles de bains et/ou de douches), les cloisons sont réalisées en blocs de plâtre hydrofuge. L'espace entre le plafond et le haut de la cloison est resserré au moyen de mousse isolante.

Le Promoteur se réserve le droit, dans certains cas, là où nécessaire, d'ajouter une paroi isolante.

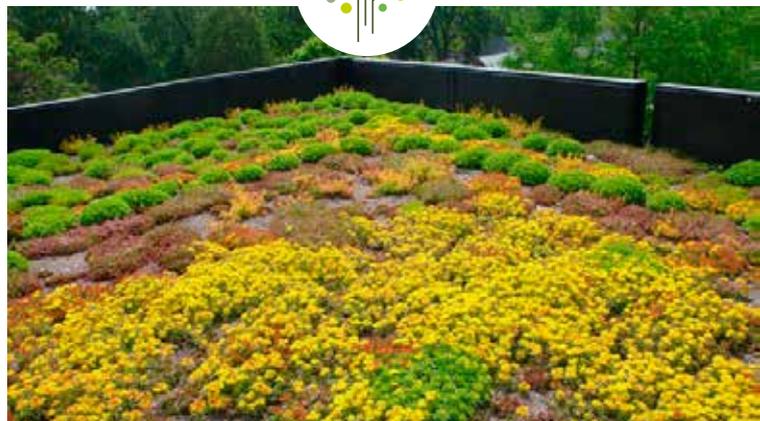
2.5.3 Terrasses et balcons

D'un point de vue structurel, les balcons/terrasses sont soit en béton préfabriqués liaisonnés au bâtiment par des barres type « isokorb » assurant ainsi l'isolation thermique, soit en dalles continues en béton armé coulé en place. Le balcon est alors isolé thermiquement par l'extérieur.

Les garde-corps sont réalisés en métal galvanisé et laqué ou en aluminium thermolaqué en usine ou en verre, conformément au choix des architectes. La couleur est au choix des architectes.

2.6 TOITURE

Ces travaux sont conformes aux prescriptions du fabricant et comprennent toutes les sujétions et accessoires, tant en matière de fixations d'étanchéité que de ventilation. Ils s'agit d'ouvrages entièrement finis en ce compris les raccords aux menuiseries extérieures et aux étanchéités verticales des toitures-terrasses. Le type de pose est déterminé par le Promoteur et les architectes.



Les toitures-terrasses sont divisées en plusieurs types :

- › Terrasses accessibles réalisées en bois sur plots.
- › Toitures vertes extensives (pour la toiture) et semi-intensives (pour les penthouses).

Elles sont réalisées au moyen d'une étanchéité multicouche sur isolation thermique et pare-vapeur là où nécessaire. Les travaux comprennent tous les accessoires de finitions, joints, solins, évacuations, gargouilles et raccords aux réseaux d'égouttages horizontaux et verticaux.



L'ensemble des **eaux des toitures** seront reprises dans des **citernes de récupération** d'eau enterrées à côté des immeubles.

L'eau de ces citernes sera utilisée afin d'**alimenter les toilettes**, les machines à laver, les **cassolettes extérieures** ainsi que les **vidoirs** situés dans les locaux entretiens dans les sous-sols.

“ Votre rendez-vous avec la nature “



Le projet prévoit les gaines et les réservations nécessaires à l'installation de panneaux solaires photovoltaïques en toiture afin de faciliter leur placement ultérieurement.

“ Des **toitures végétalisées** fournissent de la **nourriture** aux **oiseaux** et sont un véritable havre de paix, car il y a moins de prédateurs et pas de circulation. Étant également un **excellent lieu de nidification**, le projet prévoit le placement d'un certain nombre de **nichoirs en toiture** pour le rougequeue noir. Ces nichoirs sont également utilisés par d'autres espèces, dont le **rouge-gorge**, le **gobemouche gris**, la **bergeronnette grise**, le **troglodyte mignon** ou encore des **mésanges**.

Ils ne créent aucun préjudice à la conception ou la qualité de la toiture et ne nécessitent aucun entretien.

2.7 MENUISERIE EXTÉRIEURE

2.7.1 Parties communes – parkings

L'accès aux niveaux de sous-sol est sécurisé au moyen d'une porte sectionnelle télécommandée. Une commande à distance est prévue par emplacement de parking. La fermeture de la porte sectionnelle est automatique et la sécurité de blocage se déclenche dès qu'un obstacle imprévu se trouve dans la trajectoire.

2.7.2 Portes extérieures des immeubles

Les portes d'entrées extérieures des immeubles et celles des sas entre le couloir commun et le sas boîtes aux lettres sont réalisées en aluminium laqué ou anodisé de tonalité similaire aux autres menuiseries extérieures. Elles seront munies de serrure électrique commandée par le système de vidéoparlophonie suivant le cas, ainsi que d'un système de fermeture automatique.

2.7.3 Fenêtres

Les châssis extérieurs sont réalisés en aluminium laqué ou anodisé. Des joints périphériques garantissent l'étanchéité à l'air et à l'eau. Si nécessaire, les profils sont renforcés en fonction de leur dimension. Ce poste comprend également la quincaillerie et le resserrage des châssis au gros-œuvre. Toutes les fenêtres sont réalisées sur mesure, selon les indications du plan (fixe, ouvrant, oscillo-battant, coulissant ou tombant).

“ Toutes les surfaces vitrées des façades extérieures donnant sur des parties privatives sont exécutées en **triple vitrage (ou similaire)** dont le **U est de 0,6 W/m²K**.

L'épaisseur et le type des vitrages seront étudiés en fonction de leur future position afin de répondre aux meilleures **performances acoustiques, étanchéité eau, air et vent**.

2.8 ISOLATION ET PROTECTIONS

2.8.1 Isolation contre humidité

Il est prévu une membrane d'étanchéité en pied y compris raccordements d'angles sous l'assise de tous les murs de parement extérieur, à tous les endroits nécessaires, et en nombre suffisant compte tenu de la hauteur des parements. Au niveau des plinthes, l'étanchéité est réalisée par une membrane posée à l'arrière de l'isolant sur la hauteur de la plinthe.

Toutes les précautions sont prises pour éviter les infiltrations dans les locaux enterrés en fonction de la nature du sol et des matériaux utilisés. Il en va de même pour les fosses d'ascenseurs.

2.8.2 Isolation thermique

“ Tout l'immeuble a été conçu pour répondre à la norme **PEB 2015**.

Ceci implique une performance énergétique de **très basse énergie**.

Les murs extérieurs sont isolés par des panneaux de mousse de polyuréthane ou similaire de ± 160 mm d'épaisseur. Une lame d'air est maintenue pour assurer la ventilation de la face arrière du parement.

Les volumes habités sous la toiture plate sont isolés par des panneaux de polyuréthane ou similaire de ± 300 mm d'épaisseur avec pare-vapeur. Les volumes habités sous terrasses sont isolés par des panneaux de polyuréthane ou similaire de ± 120 à 150 mm d'épaisseur avec pare-vapeur. Une projection de mousse de polyuréthane, de ± 70 mm garantit l'isolation thermique entre les appartements. Un soin particulier sera apporté à la conception et à l'exécution des isolations thermiques pour éviter au maximum les ponts thermiques entre l'extérieur et l'intérieur.

Le Promoteur peut adapter les types et épaisseurs d'isolant aux impératifs de la structure et de l'exécution ou pour toute autre raison jugée utile ou nécessaire.

2.8.3 Isolation acoustique

Les performances acoustiques aux bruits d'impact seront celles d'un confort normal au sens de la NBN S01.400-1(2008).

- › En ce qui concerne les bruits d'impact, le principe de chape flottante est appliqué à toutes les dalles de sol, des appartements, ainsi que les terrasses à l'exception de celles au dessus du parking, des rampes, des caves et des locaux techniques.
- › En ce qui concerne les bruits aériens, une isolation acoustique verticale des murs mitoyens est prévue.
- › Un joint de caoutchouc périphérique est prévu aux portes d'entrée pour améliorer l'acoustique par rapport aux communs.



3. Installations techniques

3.1 ASCENSEURS

Chaque immeuble est équipé d'ascenseurs. Ces ascenseurs sont du type « électrique avec machinerie embarquée ». Le choix définitif est effectué par le Promoteur en collaboration avec les architectes et est fonction des contraintes techniques dues aux caractéristiques propres à l'immeuble.

Ils sont de marque connue et de charge utile 630 kg (8 personnes). Ils sont équipés des dispositifs techniques de sécurité conformes aux nouvelles normes européennes en vigueur et aux prescriptions du Service Prévention Incendie. Ils répondent également aux exigences d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les portes palières automatiques sont du type télescopique coulissant avec un passage libre de minimum 900 x 2100 mm. La cabine est conçue avec miroir, mi-hauteur, main courante sur 2 faces, plinthes, faux-plafond avec éclairage encastré et sonnerie de sécurité extérieure.

Les parois intérieures de la cabine sont réalisées au moyen de panneaux stratifiés, plastifiés ou similaires.

3.2 CHAUFFAGE

La production d'eau chaude de chauffage et d'eau chaude sanitaire est réalisée à partir de chaudières individuelles murales à condensation et à double usage, alimentées en gaz naturel.

3.2.1 Chaudière individuelle

Chaque chaudière murale est alimentée par un raccordement en gaz propre à l'appartement

desservi. La puissance de chaque chaudière, de l'ordre de 30kW, est déterminée en priorité pour les besoins d'eau chaude sanitaire. La prise d'air neuf et le rejet de gaz de combustion se réalisent par des conduits raccordés à 2 conduits concentriques qui montent jusqu'en toiture.

3.2.2 Chauffage et radiateurs

Les appartements sont chauffés au moyen de radiateurs pour les séjours et les chambres et de sèche-serviettes dans les salles de bains ou de douche.

Les radiateurs seront de marque Radson E.Flow Parada ou similaire, et les sèche-serviettes des salles de bain et/ou de douche de type Radson Muna ou similaire.

Exemple radiateur :



Exemple sèche-serviettes :



Les installations auront les dimensions nécessaires afin de pouvoir atteindre les températures suivantes par -8° extérieur :

- › **20° dans les séjours**
- › **24° dans les salles de bains**
- › **20° dans les cuisines**
- › **20° dans les chambres**

L'emplacement des radiateurs sera déterminé en fonction du calcul établi par l'Ingénieur en techniques spéciales pour obtenir les performances indiquées ci-dessus. Ceux-ci

sont alimentés par le mur. Chaque radiateur sera équipé d'une vanne thermostatique permettant un réglage indépendant.

Le thermostat du type digital sera placé dans le salon et/ou hall.

3.2.3 Tuyauterie

Les alimentations des radiateurs sont de type bitube. Celles encastrées sont en matière synthétique type Multiskin ou similaire sans raccord en chape. Lorsque les alimentations sont apparentes, celles-ci sont en acier.

3.2.4 Cassette fermée

Les appartements B1-B22, B1-B31, B1-A41, A-A41 et A-A24 sont pré-équipés d'un conduit de cheminée et d'une amenée d'air comburant permettant l'intégration d'une cassette fermée avec convection naturelle (ventilation et dimer n'étant pas prévus en base). Les cassettes sont au gaz naturel de marque BELL-FIRE type SMART BELL 75-70 (B1-B31, prix public 4.950 EUR), au bois de marque M-DESIGN type VENUS 700 (B1-A41 et A-41, prix public 3.350 EUR) et au gaz naturel de marque BELL-FIRE type CORNER BELL SMALL (A-A24 et B1-B22, prix public 5.350 EUR). Tout changement de modèle à l'initiative de l'acquéreur peut engendrer des frais supplémentaires.



3.3 INSTALLATION SANITAIRE

L'installation sanitaire est réalisée conformément à toutes les prescriptions en vigueur et particulièrement à celles de la compagnie distributrice. La plupart des tuyauteries sont encastrées dans les appartements ou dissimulées dans les gaines verticales. Elles peuvent être apparentes à proximité immédiate des appareils et sont visibles dans les locaux techniques et non-habités. Toutes les précautions seront prises pour réduire au maximum tous les bruits de frottement de tuyaux, d'écoulement d'eau à l'intérieur des tuyaux ou de coups de bélier. Pour des raisons techniques, certaines conduites pourront être fixées aux plafonds et passer dans les murs des parties privatives (emplacement de voitures et caves) et des parties communes.

Pour l'aménagement sanitaire, se référer au dossier sanitaire de l'appartement en question.

3.3.1 Décharges

Les sections sont appropriées aux différents débits. Les eaux usées et fécales sont réunies en une seule colonne d'évacuation avec ventilation de la colonne. Ces décharges sont réalisées en polyéthylène haute densité (PEHD) assemblées par soudure (type Gébérît ou similaire). Le pied de ces colonnes de décharge fait l'objet d'une attention particulière du point de vue acoustique (angle de décharge adapté, isolant...).

Les décharges d'eaux pluviales sont réalisées en apparent dans le sous-sol en canalisations de PEHD soudées.

Les eaux des toitures-terrasses et des balcons préfabriqués, à l'exception des petits balcons, sont recueillies et envoyées à l'égout par l'intermédiaire d'un bassin d'orage infiltrant. Les tuyaux d'évacuation verticaux sont réalisés en zinc s'ils sont visibles à l'extérieur de l'immeuble ou en polyéthylène s'ils sont intérieurs ou dans les réduits de terrasses. Les eaux pluviales des toitures sont reprises en trémie.

3.3.2 Adduction eau froide

Un compteur individuel est installé par la société distributrice. Les emplacements de ces compteurs sont prévus dans le local réservé à cet effet en sous-sol et aux étages. La colonne d'alimentation du réseau incendie est réalisée en tuyauteries d'acier galvanisé assemblées par raccords filetés. La colonne d'alimentation privative et l'installation dans l'appartement (eau chaude et eau froide) est réalisée en matière synthétique type Multiskin ou similaire et ce, jusqu'aux robinets d'arrêt des appareils.

3.3.3 Adduction eau de pluie

L'eau stockée dans les citernes d'eau de pluie est utilisée pour les robinets de service et/ou cassolettes en façade, ainsi que les alimentations des WC et machines à laver dans les appartements. Sur l'alimentation des collecteurs en eau de pluie de chaque appartement un tonnelet est installé pour la mise en place par une société extérieure d'un compteur d'eau de pluie avec relevé par radiofréquence.

Un robinet extérieur est prévu sur la terrasse principale donnant sur le séjour des appartements A-A01, A-A02, A-A03, A-A41, B1-B01, B1-B02, B1-B03, B1-A01, B1-A02, B1-A03, B1-B22.

3.3.4 Production eau chaude

L'eau chaude sanitaire est produite via la chaudière individuelle de chaque appartement.

3.4 ÉLECTRICITÉ ET ÉCLAIRAGE

L'installation électrique sera conforme aux prescriptions en vigueur et réceptionnée par un organisme agréé. Le coût de la fourniture, du placement, du raccordement et de l'ouverture du compteur est à charge de l'acquéreur.

Les compteurs et le disjoncteur général sont



placés en sous-sol et raccordés aux tableaux divisionnaires des appartements et des communs. L'éclairage pour les caves est repris sur le compteur commun. Les fils sous tube sont encastrés dans les murs et planchers, sauf dans les locaux non plafonnés du sous-sol (parking et caves) où ils seront de type apparent.

Un soquet et une ampoule seront placés pour les points lumineux privatifs, les appareils d'éclairage étant à charge de l'acquéreur. Pour les communs, les garages et les caves, les appareils d'éclairage sont placés par le Promoteur suivant choix des architectes. Par souci d'homogénéité esthétique, les terrasses seront équipées d'un luminaire, si prévu aux plans et choisi par les architectes.

3.4.1 Parties communes

“ Dans un souhait de **réduire au maximum les consommations énergétiques** des immeubles, l'éclairage des parties communes est commandé par des détecteurs de mouvement.

Les halls d'entrée et les halls communs des différents étages sont éclairés par des appliques murales ou des plafonniers. Les cages d'escaliers sont éclairées par des appliques murales commandées par blocs autonomes pour permettre l'évacuation des personnes en cas de coupure de courant. Au niveau du rez-de-chaussée est situé le boîtier pour la commande de l'exutoire de fumée.

L'éclairage du parking est commandé par un contact qui réagit à l'ouverture de la porte sectionnelle et par des détecteurs de présence. L'éclairage extérieur à l'entrée de chaque bâtiment est commandé par une horloge astronomique. Un (ou plusieurs) tableaux divisionnaires des communs rassemblent toutes les protections et commandes nécessaires.

3.4.2 Parties privatives

Les plans spécifiques d'implantation électrique sont établis par le bureau d'études. Ceux-ci sont adaptés en fonction des particularités de chaque appartement. Ils priment sur le descriptif repris ci-après mais reprennent en général :

- › L'éclairage, prises de courant des appartements
- › L'éclairage de la salle de séjour, des chambres ainsi que des buanderies, corridors, WC, et hall d'entrée sont constitués par des points de raccordement en attente, un point central au plafond et des points prévus pour des appliques murales. Les points en attente sont munis d'un raccord à vis raccordé à un socket avec lampe 60W mat.
- › Le nombre de prises de courant et de points lumineux au plafond ou muraux varie en fonction de la taille des appartements.
- › Chaque terrasse principale dispose d'un appareil d'éclairage.

> Cuisine

L'éclairage est assuré par un point de raccordement en attente au plafond et un point en attente au mur au niveau des meubles hauts.

Des prises seront prévues pour les équipements suivants :

- › 2 prises doubles pour le plan de travail
- › 1 prise pour le micro-ondes
- › 1 prise pour le lave-vaisselle
- › 1 prise pour la hotte
- › 1 prise pour le four
- › 1 prise pour le frigo
- › 1 prise pour la taque

> Arrière cuisine

Les équipements suivants sont prévus :

- › une prise
- › un interrupteur simple
- › un point lumineux en attente

> Salle de séjour

Les équipements suivants sont prévus :

- › 2 points lumineux en attente au plafond et/ou au mur
- › 1 ou 2 interrupteurs (suivant plan technique), 2 allumages, 2 directions
- › 2 prises doubles et 2 prises simples
- › 1 double RJ45 (prise téléphone) et tubage avec fils vers la buanderie
- › 1 prise COAX T.V. et tubage avec câble vers la buanderie
- › 1 prise pour la cassette (si d'application)

> Salle de bain / Salle de douche

- › 1 point lumineux en attente au plafond et 1 alimentation pour bandeau
- › 1 interrupteur double allumage bipolaire avec témoin lumineux intégré si hors local
- › 1 prise double pour 1 lavabo ou 1 prise triple pour 2 lavabos

> W.C.

- › 1 point lumineux en attente au plafond ou en applique
- › 1 interrupteur simple

> Chambre 1

- › 1 point lumineux en attente au plafond
- › 2 interrupteurs double direction
- › 3 prises doubles
- › 1 prise simple

- › 1 simple RJ45 (prise téléphone) et tubage avec fils vers la buanderie

- › 1 prise COAX (prise T.V.) et tubage avec câble vers la buanderie

> Chambre 2 et suivantes

- › 1 point lumineux en attente au plafond
- › 1 interrupteur simple
- › 2 prises doubles
- › 1 prise simple

> Hall de jour

- › 1 ou plusieurs points lumineux en attente au plafond ou en applique commandé par un ou plusieurs interrupteurs double direction
- › 1 prise de courant
- › 1 vidéoparlophone + ouvre-porte
- › 1 détecteur de fumée autonome

> Hall de nuit

- › 1 ou plusieurs points lumineux en attente au plafond ou en applique commandé par un ou plusieurs interrupteurs double direction
- › 1 prise de courant
- › Si nécessaire, un détecteur de fumée autonome en fonction de la réglementation en vigueur (dans le hall de nuit ou dans une autre pièce suivant la configuration).

> Terrasse principale donnant sur le séjour

- › 1 éclairage au moyen d'une applique étanche avec lampe commandée par un interrupteur bipolaire avec témoin lumineux intégré, encastré dans la pièce principale d'accès à la terrasse, si représenté au plan technique.
- › -1 prise hermétique apparent pour les appartements A-A02, A-A03, B1-B01, B1-A02, B1-A03, B1-B22

- › 2 prises hermétiques apparentes pour les appartements A-A41, B1-B31 et B1-A41.

> Buanderie

- › 1 point lumineux en attente au plafond
- › 1 interrupteur simple
- › 1 alimentation séparée de 16A pour lave-linge via prise
- › 1 alimentation séparée de 16A pour séchoir à condensation
- › 1 alimentation pour le groupe de ventilation double flux via prise
- › 1 alimentation pour la chaudière individuelle via prise
- › câbles en attente pour la téléphonie vers salon, chambres et tableau répartiteur de Proximus en sous-sol
- › câbles en attente pour la télédistribution vers salon, chambres et tableau du câblodistributeur en sous-sol

> A proximité du tableau électrique d'appartement

- › 1 prise double

- › Tubages vides avec tire fils pour TV et téléphone vers trémie verticale
- › Tableau électrique

3.4.3 Vidéo-parlophonie

Afin d'apporter un confort réel et une sécurité accrue, une installation complète de vidéophonie est installée.

Celle-ci comprend :

- › à l'entrée de l'immeuble et dans le hall d'entrée : l'ensemble avec caméra intégrée, haut-parleur et un bouton d'appel par appartement avec étiquetage.
- › dans le hall (ou séjour ou cuisine) de chaque appartement : un vidéophone mural avec commande de gâche et sonnerie délivrant une sonorité différente pour les appels venant du hall ou du palier
- › sur palier : un bouton-poussoir d'appel avec porte-étiquette (par appartement).





3.5 CUISINE

Les cuisines en base sont de marque Artego. De fabrication allemande, la qualité et la précision sont excellentes, et un grand soin est apporté à l'écologie en ce qui concerne la fabrication et la gestion des déchets. La quincaillerie est de la marque BLUM avec système de frein sur les tiroirs et les portes.

Les cuisines sont avec poignées sur le bas et sans poignées pour les meubles hauts, pour un design plus contemporain, et avec des portes et crédences mélaminées. Le plan de travail est réalisé en quartz poli avec évier sous-encasté. L'électroménager est en général de marque Siemens, comprenant un four multifonctions, un micro-ondes, une taque de cuisson vitrocéramique, un grand frigo avec congélateur, un lave-vaisselle et une hotte avec système de recyclage pour plus d'économie d'énergie.

La réalisation des cuisines est confiée à une entreprise spécialisée. Le budget d'aménagement de chaque cuisine varie en fonction de la taille des appartements et de l'implantation des cuisines. Pour plus d'informations concernant la cuisine, il faut se référer au dossier du cuisiniste joint à la présente.

3.6 VENTILATION

3.6.1 Ventilation du sous-sol

Les niveaux du sous-sol sont pourvus d'une

ventilation mécanique suivant les normes en vigueur.

3.6.2 Ventilation des appartements

Les appartements sont ventilés mécaniquement selon le principe du double flux conformément à la norme NBN D50001 du type D. Des groupes de ventilation (pulsion et extraction) individuels assurent l'apport d'air frais et l'évacuation de l'air vicié. L'air extrait dans les pièces humides, comme les salles d'eau, WC, buanderie et cuisine est compensé par de l'air pulsé dans les pièces de vie (séjour et chambres).

Afin de limiter la consommation énergétique, l'air pulsé est préchauffé à l'aide de calories récupérées dans l'air extrait via un échangeur.

L'air extrait n'a aucun contact avec l'air pulsé, il n'y a donc aucun risque de pollution. Cette technique exige la réalisation d'un détalonnage des portes intérieures de manière à laisser circuler l'air entre les différentes pièces. Les bouches de ventilation sont de type circulaire spécialement étudiées pour les habitations.



4. Parachèvements

4.1 CHAPE

4.1.1 Garage et caves

Le sol du garage et des caves sera exécuté en béton monolithe lissé à l'hélicoptère ou lissé manuellement, teinte naturelle avec marquage au sol des emplacements et des sens de circulation. Ces travaux comprennent tous les joints de dilatation. Malgré les joints prévus, l'absence de microfissures ou de fendilles ne peut être garantie. Les rampes intérieures des garages sont réalisées au moyen de chape structurées antidérapantes. Elles sont munies de chasse-roues en béton si nécessaire.

4.1.2 Chape en superstructure

Chape pour revêtement de sol (voir chapitre 3.8 sur l'isolation).

4.2 ENDUITS

4.2.1 Parties communes

Aucun plafonnage n'est prévu dans le sous-sol, à l'exception du hall d'ascenseur, ni dans les caves situées au rez-de-chaussée. Les murs et plafonds du hall d'entrée, des halls d'ascenseur et des couloirs d'accès aux appartements sont plafonnés ou enduits.

4.2.2 Parties privatives

Les maçonneries et les ouvrages en béton visibles sont enduits et peints blanc, à l'exception des débarras et buanderies. De même, les joints souples entre différents éléments tels que plaques de plâtre et murs de natures différentes font partie des travaux prévus.

Les faux-plafonds et, éventuellement, certaines cloisons des appartements, s'il y a lieu, seront réalisés au moyen de plaques de plâtre. Tous

les faux-plafonds, cloisons raccords entre plaques sont enduits et peints, à l'exception des débarras et buanderies.

4.3 MENUISERIES INTÉRIEURES

4.3.1 Portes intérieures – parties privatives

- › Les portes d'entrées des appartements sont en acier galvanisé, du type coupe-feu EI30, et sont de classe 3 de résistance à l'effraction. Elles sont pourvues de multiples points de fermeture et d'un cylindre de sécurité avec carte de propriété. L'hubriserie est en acier peint. Un joint de caoutchouc périphérique est prévu pour améliorer l'acoustique par rapport aux communs. Les portes d'entrée des appartements présentent une finition peinte de ton clair. Toutes les portes d'entrée des appartements sont munies d'un tirant en inox côté extérieur et d'un œilleton.
- › Les portes intérieures sont constituées d'une âme tubulaire en panneau de particules de bois. Les chambranles et encadrements sont en bois. L'ensemble « porte, chambranle et encadrement » est recouvert d'une peinture de ton blanc. Les béquilles et les rosaces sont en inox.
- › Les portes des caves privatives sont du type « à peindre » constituées d'une âme tubulaire en panneau de particules de bois. Les chambranles et encadrements sont en bois. L'ensemble « porte, chambranle et encadrement » est recouvert d'une peinture de préparation de ton blanc. Les béquilles et les rosaces sont en inox.
- › Pour des raisons réglementaires, la suppression de portes intérieures est soumise à étude avant exécution.

4.3.2 Portes intérieures – parties communes

- › Les portes vitrées du sas vers le hall commun sont des portes en aluminium + vitrage. Elles sont munies d'un ferme-porte et d'une gâche électrique qui est commandée par l'installation de vidéophonie.
- › Les portes des communs sont en bois peint, constituées d'une âme tubulaire en panneau de particules de bois. Elles seront munies d'un ferme-porte si elles sont EI30. Les chambranles et ébrasements des portes communes sont en bois peint. Les béquilles et les rosaces sont en inox.

4.3.3 Les serrures

Les serrures de toutes les portes sont de construction robuste. Elles sont de même fabrication par type pour l'ensemble de la construction. Les charnières seront en inox ou en acier laqué et la quincaillerie sera appropriée au type de porte précité.

De manière générale :

- › Les portes d'entrée des appartements et les portes des communs sont munies de serrures à cylindre haute protection.
- › Les portes d'accès aux communs à partir du parking seront équipées d'un cylindre haute protection compatible avec ceux des portes d'accès à partir des halls boîtes aux lettres.
- › Les portes intérieures d'un appartement sont munies de serrures à clés ordinaires.
- › Les portes de caves sont munies d'un double cylindre mécanique.

4.3.4 Boîtes aux lettres

Un ensemble de boîtes aux lettres est prévu dans le hall d'entrée, fera l'objet d'une étude de

décoration particulière par les architectes et sera conforme à la réglementation des services postaux.

4.3.5 Lambris décoratif hall d'entrée

Les murs des halls d'entrée (sas boîtes aux lettres, hall du rez-de-chaussée) sont partiellement revêtus de panneaux décoratifs avec placage de bois au choix des architectes.

4.4 REVÊTEMENT DE SOL

4.4.1 Parties communes intérieures

Le parachèvement du sol est réalisé selon les plans de détail des architectes. À l'exception du sous-sol, le sol des parties communes est revêtu d'un grès cérame ton pierre naturelle avec plinthes assorties. Un paillason encastré est prévu. Les marches des escaliers des communs sont munies de nez anti-dérapant et les paliers de repère pour les mal-voyants

4.4.2 Parties privatives intérieures

Le revêtement de sol des parties privatives intérieures est déterminé par le plan commercial.

En règle générale, le sol du séjour, des chambres et des dégagements est revêtu d'un parquet semi-massif de 15 cm de largeur. Le ponçage, deux couches d'huile et une couche de savon sont prévus en base. Le parquet proposé a une valeur de 75 €/m² TVAC, prix public, hors pose, avec plinthes en MDF prépeint blanc.

Le revêtement de sol pour tous les autres locaux (salles d'eau et débarras) est en carrelage sur chape format 45x45 cm, d'une valeur de 35 €/m² TVAC, prix public, hors pose. La pose des carrelages est prévue suivant une dimension de carrelage de format standard ; c'est-à-dire jusqu'à 45 x 45 cm, avec pose droite. Des plinthes céramiques sont prévues autour de tous les sols carrelés, sauf autour des murs qui



sont revêtus d'une faïence. Un joint gris ciment est prévu en base.

Tant pour le parquet que pour le carrelage, d'autres dimensions, d'autres assemblages, des motifs spéciaux, une pose en diagonale et/ou la pose de pierres naturelles impliquent une modification du prix de pose.

4.4.3 Parties privatives extérieures

Le revêtement de sol pour les terrasses est réalisé soit en béton architectonique soit en lames de bois. Les matériaux proposés seront agréés par les architectes et le Promoteur.

Le revêtement de sol des parties extérieures à jouissance individuelle est déterminé par le plan commercial.

L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que des différences de niveaux finis peuvent exister entre d'une part l'intérieur de l'appartement, et d'autre part les terrasses ou balcons.

4.5 REVÊTEMENTS MURAUX

Des faïences murales de ton clair sont prévues dans la salle de bain et/ou salle de douche, d'une valeur de 30€/m² HTVA, prix public, hors pose. Le showroom est désigné par le Promoteur. Les murs du WC et de la buanderie ne sont pas carrelés.

Les murs ou parties de murs en contact avec les lavabos, la baignoire et la douche sont carrelés sur toute la hauteur du mur.

4.6 TABLETTES DE FENÊTRES

Les tablettes de fenêtres avec allèges seront exécutées en pierre naturelle, pierre recomposée ou MDF peint, ton au choix des architectes.

4.7 FERRONNERIES

Les garde-corps et mains courantes en aluminium feront l'objet d'une étude de décoration particulière par les architectes, ainsi que le claustra séparant les terrasses. Ces éléments sont traités anticorrosion et peints en usine ou en acier galvanisé suivant le cas et suivant le choix des architectes.

4.8 PEINTURES

4.8.1 Parties communes

Les murs des parties communes hors sol sont recouverts d'une peinture de finition de ton clair. Les ouvrages de gros-œuvre en sous-sol seront laissés bruts sans peinture, à l'exception du hall d'ascenseur.

4.8.2 Parties privatives

Les parties privatives sont livrées peintes blanc, à l'exception des débarras et buanderies.

4.9 PICTOGRAMMES

Le nombre, les tailles et leurs positions sont conformes aux impositions des pompiers et différents règlements en vigueur. Toute signalisation intérieure sera bilingue français-néerlandais.



5. Aménagements extérieurs

5.1 JARDINS

Les aménagements paysagers se font dans le respect des essences locales existantes. Avant la mise en place du projet paysager, un repérage sur site sera réalisé afin de protéger les plantations à conserver.

Les terrasses avec jardin à jouissance privative exclusive sont clairement identifiées et délimitées vis-à-vis des espaces communs par des clôtures et des haies. L'aménagement des jardins est exécuté suivant les spécifications des architectes paysagistes. Les travaux comprennent le nivellement des terres, la création éventuelle de relief, l'apport de substrats de plantation au-dessus des constructions souterraines, l'engazonnement et l'aménagement de plantations adaptées à la nature du sol.

Les aménagements paysagers se font dans le respect des **essences locales existantes**.

Avant la mise en place du **projet paysager**, un repérage sur site sera réalisé. Les plantations à conserver seront **protégées** et les essences invasives seront détruites.

Lors des travaux de terrassement, le maximum sera fait pour ne pas endommager **la nature** et la structure du sol existant. Le modelage du terrain sera réalisé avec des **courbes harmonieuses** et naturelles.





Dans les jardins à jouissance privative, des puisards ou chambres de visite du réseau d'évacuation des eaux de ruissellement peuvent être présents, même si ceux-ci ne sont pas représentés dans le plan commercial. Pour ces aspects, les plans techniques des communs feront foi.

Les essences des divers arbres et plantations s'associeront à l'image et à l'échelle des jardins dans le respect des zones vertes et de la zone Natura 2000 proches du site. Les plantes et les gazons bénéficieront d'un sol propice à leur développement.

Pour d'avantages d'informations concernant l'aménagement des abords, se référer au dossier paysagiste.

5.2 EMPLACEMENTS DE PARKING EXTÉRIEURS

Les emplacements de parking extérieurs sont en pavés béton gris. Les places privatisées seront signalées à l'aide d'un panneau signalétique bilingue.



6. Note à l'acquéreur



Note destinée à l'attention de chaque acquéreur d'appartement ou d'autres locaux.

6.1 CHAPES FLOTTANTES ET ACOUSTIQUES

Afin d'éviter que la transmission de bruits d'impacts de sol entre appartements voisins ne soit à la base d'une nuisance acoustique non acceptable, des chapes flottantes sont prévues. Les chapes flottantes sont composées :

- › D'un matériau souple, formant un matelas élastique ;
- › D'une isolation périphérique, remontant en plinthe, assurant la désolidarisation latérale entre la chape flottante et la construction non isolée ;
- › D'une chape éventuellement armée couvrant toute la surface du local réalisée sur le matelas élastique décrit ci avant ;
- › D'un revêtement de sol.

La bonne conception des chapes flottantes tout autant que sa mise en oeuvre joue un rôle primordial dans la réalisation du confort acoustique. Il est donc connu que le moindre contact dur, direct et/ou indirect entre les chapes flottantes et les parois du bâtiment peut mettre le résultat escompté en péril.

A cet effet, les propriétaires et/ou utilisateurs qui se chargent eux-mêmes ou un tiers désigné par eux d'appliquer le revêtement de sol et/ou d'effectuer tous autres travaux affectant les chapes flottantes, doivent impérativement prendre toutes les précautions qui s'imposent en vue de ne pas perturber la bonne isolation des chapes flottantes en créant des ponts acoustiques entre sols et parois. Ils respecteront en cela les recommandations des fabricants et du CSTC.

6.2 FENDILLES, MICROFISSURES ET TASSEMENTS

Dans le cadre de nouvelles constructions exécutées dans des délais rapides, le séchage des quantités d'eau utilisée pour l'exécution se fait par évaporation. Celle-ci est directement liée aux conditions atmosphériques et à la ventilation des locaux renforcée ou non par le chauffage. Ces conditions de séchage impliquent qu'il n'est jamais opéré à 100 % lorsque l'on procède aux peintures ou lors du parachèvement des locaux. Le séchage qui se réalise par la suite provoque inévitablement des retraites du volume des matériaux (béton, plâtre, bois, chape, etc.). Ces phénomènes sont accompagnés par ce que l'on appelle le fluage des ouvrages en béton armé. En effet, tous les ouvrages en béton évoluent dans le temps jusqu'à leur 20ème année.

Les 3 premières années, les mouvements sont les plus importants. C'est ainsi que peuvent apparaître, dans les premières années, des fendilles, microfissures voire fissures dues à des retraites des matériaux et à la mise en place des structures. Celles-ci ne sont donc absolument pas préjudiciables à la pérennité de l'immeuble.

Elles se marquent également en toiture entre les éventuels ouvrages de charpente et les murs et parfois au plafond entre les différents éléments des planchers en béton armé. Sans être certain que les moyens ci-après décrits réduiront totalement ces mouvements, il est, néanmoins, conseillé :

- A.** avant peinture, d'ouvrir les raccords entre les surfaces de toiture et les murs et les remplir de joints souples ;
- B.** d'entoiler au moyen de bandes de fibre de verre les mêmes endroits qu'au point A.
- C.** un entoilage général des plafonds sur hourdis.





- D. un entoilage avant peinture des raccords entre hourdis et parois.
- E. après retrait et tassement de la chape entre la plinthe et le sol, un entretien du joint élastique.
- F. dans le cas du parquet, le placement d'une contre plinthe ou quart de rond est recommandé.
- B. Ne jamais utiliser de produits agressifs pour déboucher les canalisations (utiliser un système haute pression, furet ou ventouse). Ceux-ci risquent de provoquer des modifications des matériaux des canalisations.
- C. L'attention de l'acquéreur est attirée sur la présence des tuyaux encastrés dans les murs et les sols. Il y a lieu de prendre toutes les précautions lors du forage de ces éléments verticaux ou horizontaux (cadres, portes, etc.) pour ne pas percer une canalisation. Pour les arrêts de portes, seule la pose d'arrêts de porte à coller sur sol ou sur un mur est admise.

6.3 ENTRETIEN DES ROBINETS D'ARRÊTS

Veiller à fermer et ouvrir régulièrement les vannes d'arrêt (robinet Shell) des appareils sanitaires pour éviter leur blocage par entartrage et impossibilité de les fermer.

6.4 SANITAIRES

- A. Ne jamais dévisser ou démonter la crépine d'un bain ou d'une douche pour la nettoyer. Si nécessaire, démonter le carrelage pour vérifier, au remontage, que le joint d'étanchéité entre la crépine et la vasque est bien replacé. Procéder à un essai de vidange.
- D. Le Dossier d'Intervention Ultime (DIU) comme les plans as built sont indicatifs. Ce dossier est remis à la copropriété lors des opérations de réception provisoire. Toutes modifications ou travaux à l'ouvrage nécessitent impérativement une reconnaissance sur site indépendamment des informations transmises.





LES
PROMENADES
D'UCCLE

La forêt,
votre jardin

