



YDILLES

“L’INNOVATION POUR VOTRE CONFORT”

COORDONNÉES DES DIFFÉRENTS INTERVENANTS

MAÎTRE DE L'OUVRAGE

BDP

4 rue de La Croix
1050 Ixelles
www.bdpimmo.be

CONTACT

Diego de le Vingne
diego@bdpimmo.be
+32 495 200 241

ARCHITECTE

FEAS ARCHITECTURE

37 Rue du Village,
1350 Marilles | Belgium
<https://faes.archi>

CONTACT

Thomas Faes
thomas@faes.archi
+32 479 82 58 44

NOTAIRE

ETUDE DU NOTAIRE NOTALEX

Avenue de la Couronne 145 F Kroonlaan
1050 Ixelles Elsene
www.notalex.be

CONTACT

Alexandra Rhodius
ARhodius@notalex.be
+3226274600

BUREAUX D'ÉTUDES

Bureau de STABILITÉ

BUREAU AERTS
CLOS DES BAIES SAUVAGES, 4
5101 ERPENT

CONTACT

Raphael Aerts
r.aerts@bureau-aerts.be
+32 476 99 92 94

COORDONNÉES DES DIFFÉRENTS INTERVENANTS

FOURNISSEURS

Cuisiniste

AMBIANCE CUISINE

Chaussée de Waterloo 1138,
1180 Bruxelles

<https://www.ambiancecuisine.com>

CONTACT

Benoit Smits

+32 2 375 24 36

benoit.smits@ambiancecuisine.com

Sanitaires

DESCO

Leuvensesteenweg 327
1930 Zaventem

www.desco.be

CONTACT

Audrey Vanden Bergh

+32 2 533.30.30

audrey.vanden.bergh@desco.be

Carrelages

IMPERMO

Leuvensesteenweg 354-356,
1932 Zaventem

<https://www.impermo.be>

CONTACT

Dany Flebus

dany@impermo.be

AUTEUR DE PROJET

BDP

Rue de la Croix 4,
1050 Ixelles
www.bdpimmo.be

CONTACT

Diego de le Vingne

+32 495 200 241

diego@bdpimmo.be

BDP

DESRIPTIF
COMMERCIAL

TABLE DES
MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES





COORDONNÉES DES DIFFÉRENTS INTERVENANTS 3

I. GÉNÉRALITÉS 7

1.1. SITUATION ET PRÉSENTATION DU PROJET 7

1.2. FRAIS ET CHARGES 8

1.3. CODE DE MESURAGE 8

1.4. MODIFICATION 9

1.5. MODIFICATIONS DEMANDÉES PAR L'ACQUÉREUR 9

II. DESCRIPTIF DES TRAVAUX ET DES MATÉRIAUX 13

1. GROS ŒUVRE 13

2. INSTALLATIONS TECHNIQUES 17

3. PARACHÈVEMENTS 23

4. AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS 25

III. PLANS 27

APPARTEMENT A1 31

APPARTEMENT A2 32

APPARTEMENT A3 33

APPARTEMENT A4 34

MAISON B1 35

MAISON B2 37

I. GÉNÉRALITÉS

II. SITUATION ET PRÉSENTATION DU PROJET

Ydille se développe sur la rue Anatole France dans la magnifique commune de Schaerbeek.

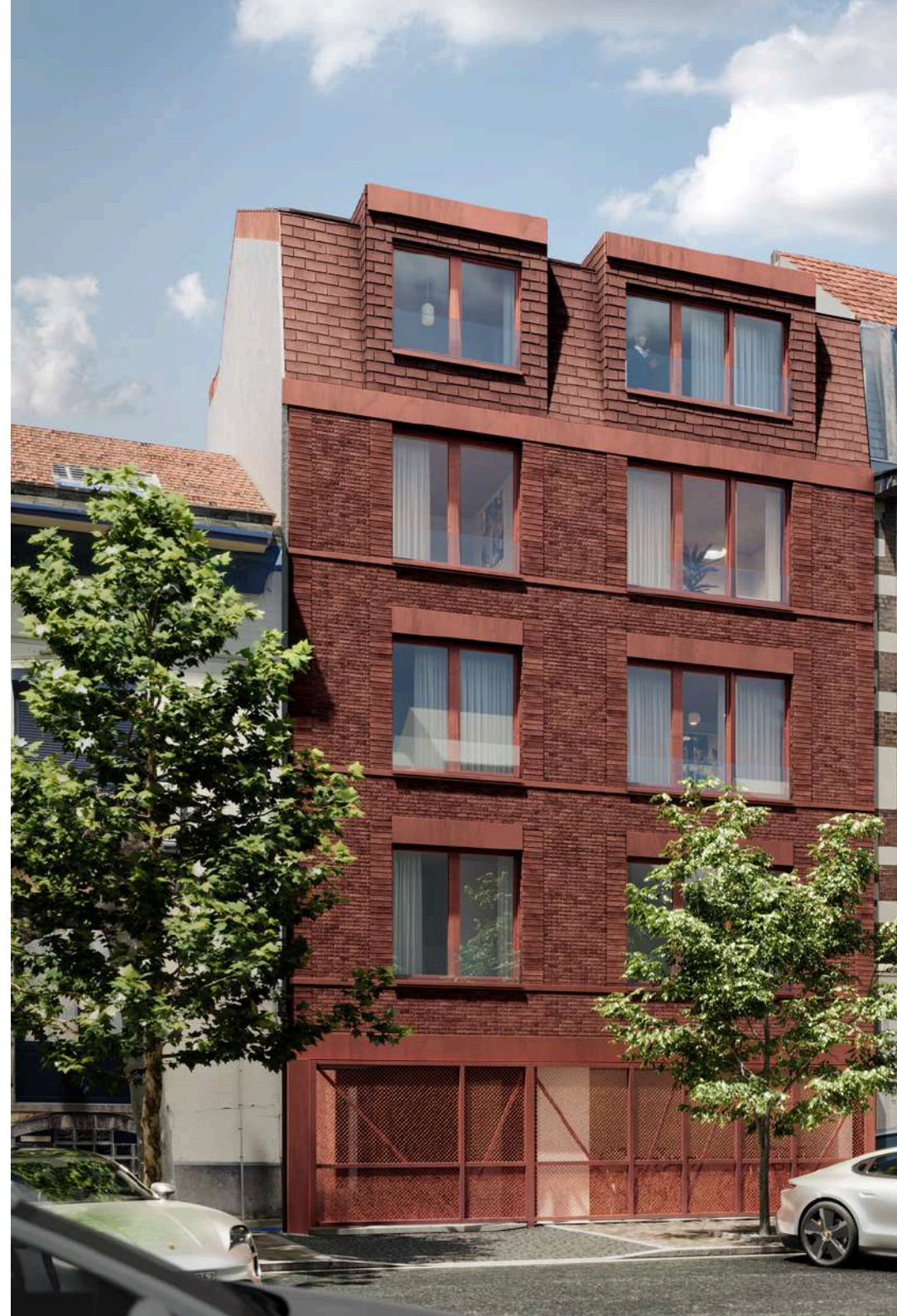
À quelques pas de la gare de Schaerbeek, récemment rénovée, et de l'avenue Huart Hamoir, ce projet à taille humaine se compose de 4 appartements et de 2 maisons.

Le programme de logements est diversifié, offrant :

- 1 appartement de 3 chambres ;
- 2 appartements de 2 chambres ;
- 1 appartement de 1 chambre ;
- 1 maison de 2 chambres ;
- 1 maison de 3 chambres.

Chaque unité bénéficie d'un espace extérieur de qualité, et le projet inclut un jardin commun agrémenté d'un superbe potager. Des espaces communs généreux sont aménagés pour améliorer le quotidien des résidents : locaux vélos, caves, locaux techniques, grenier, et plus encore.

Le site est idéalement desservi par le train, le tram, le bus et bientôt le métro, et se situe à proximité du centre commercial Docks.



1.2. FRAIS ET CHARGES

Sont compris dans le prix de vente :

- Les honoraires de tous les auteurs du projet à l'exception des honoraires pour les modifications demandées par l'acquéreur;
- L'assurance TRC (Tout Risque Chantier);
- Les taxes de bâtisses et de voirie;
- Le raccordement au réseau d'égout public;
- Les frais de nettoyage de chantier avant la réception provisoire;

Ne sont pas compris dans le prix de vente et sont à charge de l'acheteur :

- La taxe sur la valeur ajoutée (TVA au taux de 21%) due sur les constructions ;
- Les droits d'enregistrements dûs sur le terrain ;
- Les frais résultant de la constitution par le notaire du règlement de copropriété et de l'acte de base;
- Les frais, droits et honoraires et amendes éventuels relatifs à la convention de vente sous seing privé et à l'acte authentique de vente;
- Les frais de raccordement et de pose, de location ou d'achat des différents compteurs d'eau, de gaz, et d'électricité pour un montant forfaitaire de 3.000€ htva;
- Les impôts et taxes émis ou à émettre par la Commune, la Province, l'Etat ou tout Organisme Public sur les constructions à partir de la passation de l'acte authentique, hormis le précompte immobilier qui est dû à la réception provisoire.

1.3. CODE DE MESURAGE

La surface est calculée en surface SBEM – Surface Brute Extérieure Mur – suivant le code de mesurage publié par l'Association belgo-luxembourgeoise des Chartered Surveyors (BACS).

Chaque appartement est mesuré depuis l'alignement des murs extérieurs façades jusqu'à l'axe des murs mitoyens. Les gaines techniques intégrées sont incluses dans le mesurage de l'appartement.

Les dimensions données aux plans sont des dimensions «gros-œuvre». Elles ne sont donc pas garanties exactes au centimètre. 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.

Pour les sanitaires, les informations reprises au présent descriptif de vente priment sur les équipements représentés sur le plan commercial.

Pour les cuisines, un plan ad-hoc d'aménagement sera fourni sur simple demande par l'agent commercial ou le Maître d'Ouvrage. Ce plan prime sur le descriptif commercial et les plans commerciaux des logements.

En cas de discordance entre les différents documents, l'ordre de priorité est:

- 1) Acte de base
- 2) Plan technique
- 3) Cahier des charges commercial
- 4) Plan de vente

1.4. MODIFICATION

Le constructeur se réserve le droit de remplacer les matériaux prévus au présent descriptif par des matériaux de qualité équivalente ou supérieure et ce, soit pour des raisons techniques ou de difficultés d'approvisionnement, soit en fonction du programme de décoration ou d'esthétique générale conçue par les Architectes, auteurs de projet.

Ces modifications peuvent porter sur la nature, la marque des matériaux ou produits repris dans le présent descriptif à titre indicatif.

En cas de modification, celle-ci sera effectuée dans un souci de fournir un matériau ou produit de qualité, fonctionnalité ou performance au moins équivalente ou supérieure. De ce fait, ces modifications n'entraîneront aucune diminution des surfaces des appartements et ne donneront pas lieu à une adaptation de prix.

1.5. MODIFICATIONS DEMANDÉES PAR L'ACQUÉREUR

1. Travaux supplémentaires et modifications

Les travaux supplémentaires qui sont exécutés à la demande expresse et écrite de l'Acquéreur seront mis au débit de leur compte au prix de vente établi par le Maître de l'Ouvrage.

Si l'Acquéreur souhaite modifier les plans des parties privatives, ou s'il désire d'autres matériaux que ceux décrits dans le cahier des charges qui lui a été remis, il sera tenu d'avertir par écrit à temps le Maître de l'Ouvrage des modifications souhaitées, afin de ne pas perturber le schéma de travail.

Il devra se référer pour ce faire aux dates buttoirs du planning décisionnel.

L'Acquéreur a la faculté de choisir d'autres équipements et matériaux mais exclusivement dans la gamme des produits proposés et auprès des fournisseurs agréés et désignés par l'entrepreneur général.

Si l'Acquéreur commande des travaux supplémentaires pendant l'exécution du contrat, le Maître de l'Ouvrage se réserve le droit de prolonger le délai initialement prévu. Ce prolongement de délais pourra engendrer des frais complémentaires.

En cas d'ajout ou de modification d'éléments, à la demande de l'Acquéreur, par rapport au projet de base, un montant sera mis à charge de l'Acquéreur en vue de couvrir les frais administratifs et de coordinations que le Maître de l'Ouvrage aura à payer du fait de ces modifications.

Un supplément de minimum 800€ HTVA sera comptabilisé pour l'ouverture de dossier, auxquels seront ajoutés des honoraires de 10% sur le coût des éléments ajoutés ou modifiés (fourniture et main d'œuvre) résultant des choix de l'acquéreur, sans toutefois pouvoir être inférieur à 800€ HTVA.

Si l'Acquéreur rejette le devis définitivement ou demande une nouvelle étude de prix sur base de nouvelles hypothèses, des frais de dossier s'élevant à 800€ seront facturés.

Aucune modification portant sur la structure de l'immeuble, les équipements techniques principaux (système de ventilation, chauffage,...), les façades, les toitures ou les espaces communs, et de façon générale toute modification nécessitant une adaptation des permis d'urbanisme et d'environnement n'est autorisée.

Dans tous les cas, les modifications devront respecter les permis existants.

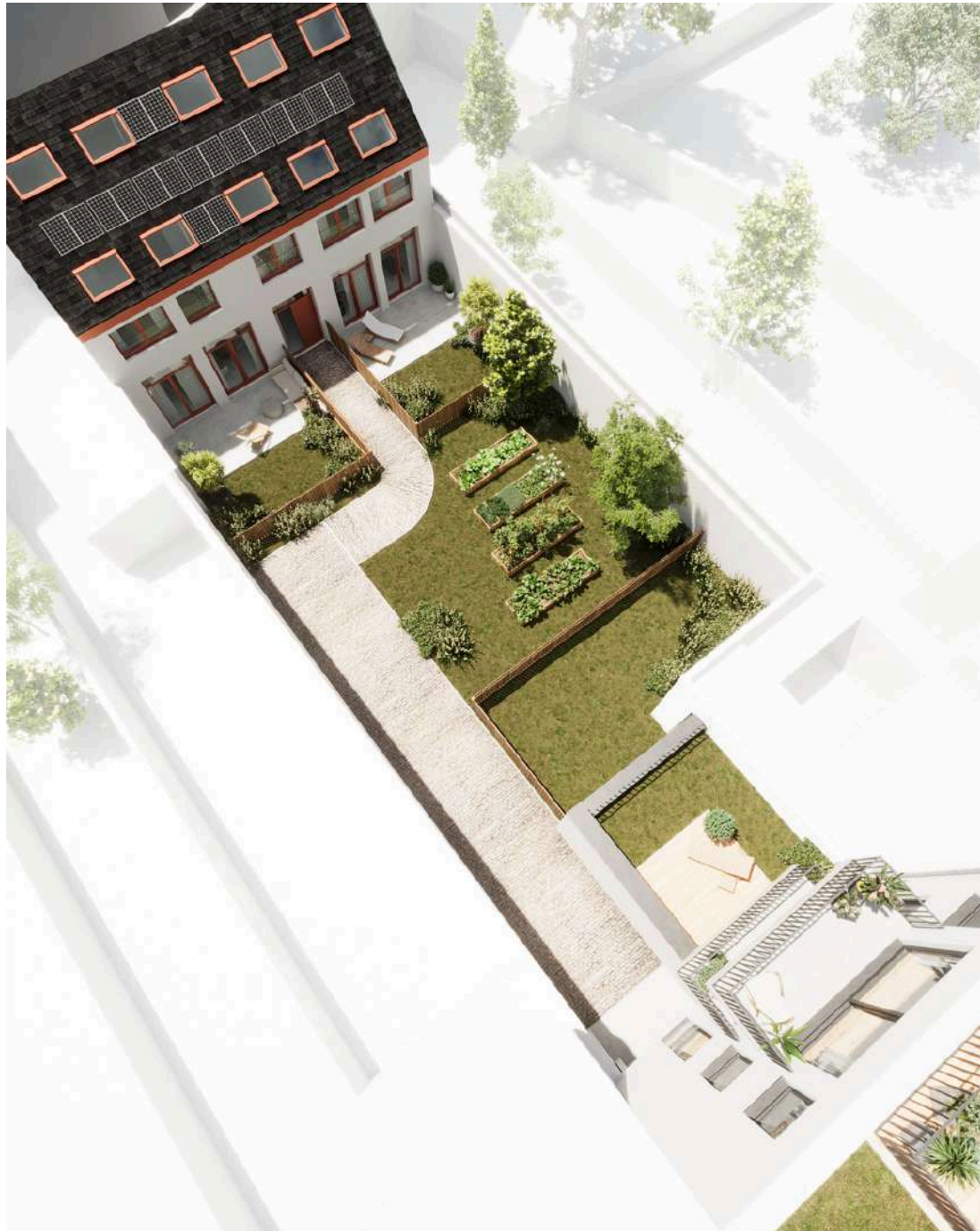
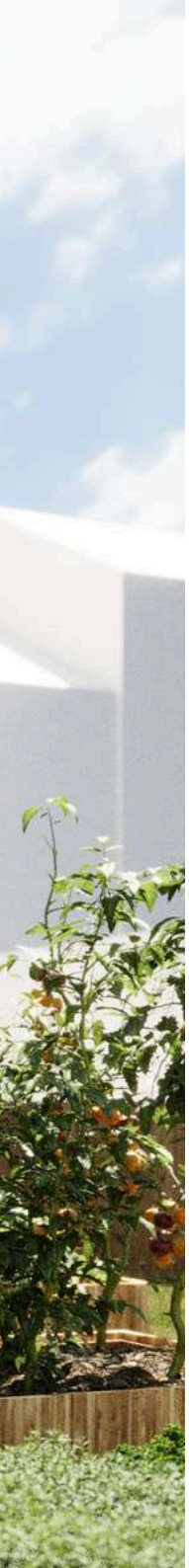
Les modifications feront l'objet, si nécessaire, d'un décompte. L'Acquéreur aura 10 jours pour l'accepter ou le refuser sans quoi les travaux modificatifs ne seront pas réalisés.



Des lignes sobres et épurées, avec des matériaux de grande qualité.

Gilles Parquier,
Architecte





II. DESCRIPTIF DES TRAVAUX ET DES MATÉRIAUX

I. GROS ŒUVRE

1. IMPLANTATION

L'implantation des constructions est conforme aux indications données par les plans qui ont fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme.

2. TERRASSEMENTS

Les terrassements comprennent les déblais pour les fondations. Les terres excédentaires seront évacuées hors chantier à l'exception de la terre arable de bonne qualité qui sera étendue sur les zones végétalisées.

3. FONDATIONS

Les fondations sont de type « radier général » sur pieux. La dalle de sol a une fonction portante. Elle est constituée d'un béton armé d'épaisseur de 35 cm. Il n'y a pas de sous-sol, les seuls travaux sous le niveau du sol sont un cuvelage pour la fosse d'ascenseur.

4. ÉGOUTTAGE

Le réseau est réalisé conformément aux règlements communaux et régionaux (y compris VIVAQUA) et aux directives du bureau d'étude

en techniques spéciales.

L'ensemble des décharges, réalisé en PE/PP, est raccordé à un réseau d'égouttage enterré aux diamètres et pentes appropriés et comportant les chambres de visite en nombre suffisant pour le contrôle et l'entretien.

L'évacuation des eaux de pluies est assurée via des descentes d'eau en zinc, le long des façades, ou en PEHD/PVC, dans l'isolant de la façade arrière.

Les dispositions nécessaires sont prises pour réutiliser l'eau de pluie. Elles sont récupérées et servent à alimenter l'eau des communs.

5. STABILITÉ

Les éléments porteurs horizontaux (poutres, dalles, prédalles) sont eux en béton armé et en acier. La structure hors-sol est composée d'un squelette en béton avec remplissage en bloc béton avec des poutres linteaux en béton armé et, localement, des murs et colonnes en béton ou en acier.

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

Les planchers sont réalisés en prédalles et hourdis. L'épaisseur des planchers varie en fonction des charges calculées par l'ingénieur stabilité.

D'autres techniques pourront être utilisées en fonction des impératifs

de stabilité. Elles seront préalablement analysées et approuvées par l'ingénieur stabilité.

La résistance au feu de la structure est REI60.

6. MAÇONNERIE

6.1. MURS EXTÉRIEURS

Les murs extérieurs sont dimensionnés selon les normes en vigueur et sont déterminées en concertation avec le bureau d'études en stabilité. Les ouvrages enterrés seront étanches à l'eau. Les murs sont réalisés en blocs de coffrage et blocs béton.

L'isolant est en panneaux PIR et EPS. L'épaisseur et leur positionnement garantiront les résultats calculés par le conseiller PEB.

La finition de la façade avant comprend des briques de façade rouge avec des nuances de couleur possibles et élément ponctuel en fibrociment (type viroc). La finition de la façade est en enduit sur isolant (etics).

Les seuils de fenêtre, les plinthes et les couvre-murs seront réalisés en aluminium, en pierre bleue ou en béton architectonique.

6.2. MURS ET CLOISONS INTÉRIEURS

Les murs séparatifs entre appartements et communs sont toujours isolés acoustiquement selon la norme NBN S01-400-1 de 2022

Ils sont composés suivant les cas :

- Bloc de coffrage + contre cloison isolé ;
- Double cloison acoustique renforcée avec duragyp.

Les murs intérieurs sont toujours isolés acoustiquement selon la norme NBN S01-400-1 de 2022

Ils sont composés suivant les cas :

- D'une cloison gyproc de 10 cm avec OSB et plaques de gyproc de chaque côté. Le creux étant rempli par un isolant acoustique de 5 cm.
- Les trémies sont refermées avec des contre cloisons soit simple pour pièce sanitaire et accessoire, soit double pour pièce de vie et chambre.

Schéma des cloisons ci-annexé.

6.3. TERRASSES ET BALCONS

D'un point de vue structurel, les balcons/terrasses sont en béton préfabriqués liaisonnés au bâtiment par des barres de type « isokorb » assurant l'isolation thermique.

Le revêtement des terrasses et balcon est, soit en bois sur plot type bankirai, soit en dalle sur plot.

Les garde-corps sont réalisés en métal galvanisé et thermo laqué de couleur noir.

7. TOITURE

Les toitures plates, végétalisées ou non, sont constituées d'une dalle de toiture armée avec pente, pare-vapeur, isolant et étanchéité. Elles comprennent tous les accessoires de finitions, joints, solins, évacuations, gargouilles et raccordements aux réseaux d'égouttage.

Les toitures à versants sont réalisées en ardoise. Elles comprennent tous les accessoires de finitions, joints, solins, évacuations, gargouilles et raccordements aux réseaux d'égouttages.

Les lucarnes sont réalisées en ossature bois.

La charpente est réalisée en structure mixte acier/bois et dimensionnée par un bureau d'étude spécialisé.

Le projet prévoit l'installation de panneaux solaires photovoltaïques.

8. MENUISERIE EXTÉRIEURE

8.1. PARKING VÉLO ET ENTRÉE COCHÈRE

L'accès du site est sécurisé via des grilles en métal déployé. L'accès du bâtiment arrière est sécurisé via un volet métallique.

8.2. CHÂSSIS ET PORTES EXTÉRIEURES DE L'IMMEUBLE

Toutes les menuiseries extérieures seront en Aluminium. Design et couleur suivant les plans. Elles respecteront les normes PEB les plus strictes.



9. ISOLATION ET PROTECTIONS

9.1. ISOLATION CONTRE L'HUMIDITÉ

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

9.2. ISOLATION THERMIQUE

Tout l'immeuble a été conçu pour répondre à la norme PEB (CoBrACE 2.2.1)

Les murs de la façade avant sont isolés avec des panneaux de PIR/PUR de 160 mm. Les murs des façades arrière et latérale sont isolés avec des panneaux d'EPS de 280 mm. 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 PIR/PUR de 200 mm d'épaisseur.

Les volumes habités sous la toiture inclinée sont isolés par des matelas de laine minérale d'une épaisseur de 270 mm.

Les volumes habités sur la dalle de sol sont isolés par de la mousse polyuréthane projetée d'une épaisseur de 180 mm. Un bloc d'assise ytong sera placé sous les maçonneries non-portante.

L'isolation thermique entre les appartements est assurée pour un isolant thermique et acoustique Bi+20.

L'isolation entre le local vélo et les communs sont assurées par un panneau type HERAFOAM d'une épaisseur de 160 mm.

L'isolation entre caves et unité d'habitation est assurée par un panneau type JAKODUR d'une épaisseur de 100 mm[Dd2] .

L'isolation des mitoyennetés est assurée par un matelas thermique et acoustique en laine minérale.

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.

9.3.ISOLATION ACOUSTIQUE

Les performances acoustiques aux bruits d'impact et aériens seront celles d'un confort normal au sens de la NBN S01.400-1 2022

Les murs de la façade avant sont isolés avec des panneaux de PIR/PUR de 160 mm. Les murs des façades arrière et latérale sont isolés avec des panneaux d'EPS de 280 mm. 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 de panneaux de PIR/PUR de 200 mm d'épaisseur.

Les volumes habités sous la toiture inclinée sont isolés par des matelas de laine minérale d'une épaisseur de 270 mm.

Les volumes habités sur la dalle de sol sont isolés par de la mousse polyuréthane projetée d'une épaisseur de 180 mm. Un bloc d'assise ytong sera placé sous les maçonneries non-portante.

L'isolation thermique entre les appartements est assurée pour un isolant thermique et acoustique Bi+20.

L'isolation entre le local vélo et les communs sont assurées par un panneau type HERAFOAM d'une épaisseur de 160 mm. [Dd1]

L'isolation entre caves et unité d'habitation est assurée par un panneau type JAKODUR d'une épaisseur de 100 mm[Dd2] .

L'isolation des mitoyennetés est assurée par un matelas thermique et acoustique en laine minérale.

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.

1.1.D'autres techniques pourront être utilisées en fonction des impératifs de stabilité. Elles seront préalablement analysées et approuvées par l'ingénieur stabilité.

1.1.1.Isolation acoustique

Les performances acoustiques aux bruits d'impact et aériens seront celles d'un confort normal au sens de la NBN S01.400-1 2022

2. INSTALLATION TECHNIQUES

1. ASCENSEURS

L'immeuble est équipé d'un ascenseur. Cet ascenseur est de 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.

Il est de marque connue et de charge utile 630 kg (8 personnes). Il est équipé 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.

2. CHAUFFAGE

La production d'eau chaude et de chauffage est assurée à partir de chaudières individuelles murales à condensation.

Chaque chaudière murale est alimentée par un raccordement gaz propre à l'appartement. La puissance de chaque chaudière a été définie en fonction de l'unité d'habitation.

Les appartements sont chauffés à partir de radiateurs à face plate. La dimension de chaque radiateur a été calculée en fonction de la pièce.

Les SDB et SDD sont équipées de 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
- 18° dans les chambres

3. INSTALLATION SANITAIRE

L'installation sanitaire est réalisée conformément à toutes les prescriptions en vigueur et particulièrement à celles de la compagnie distributrice – vivaqua.

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 et des parties communes.

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



3.1.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.

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.

Les collecteurs sont accessibles et munis de vannes d'arrêts.

3.2.ADDUCTION EAU DE PLUIE

L'eau stockée dans les citernes d'eau de pluie est utilisée pour les communs.

3.3.PRODUCTION D'EAU CHAUDE

La production d'eau chaude est assurée par la chaudière individuelle de chaque appartement.

Les collecteurs sont accessibles et munis de vannes d'arrêts.

4.ÉLECTRICITÉ

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 au rdc et raccordés aux tableaux divisionnaires des appartements et des communs. Les fils sous tube sont encastrés dans les murs et planchers.

Un soquet et une ampoule seront placés pour les points lumineux privatifs, les appareils d'éclairage étant à charge de l'acquéreur à l'exception des pièces d'eau où un spot encastré sera placé.

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 choisi par les architectes.

4.1.PARTIES COMMUNES

Pour réduire au maximum la consommation énergétique de l'immeuble, l'éclairage des parties communes est commandé par des détecteurs de mouvement.

Les halls d'entrée et des 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 de commande pour l'exutoire de fumée.

Une centrale de détection incendie sera placée dans les espaces communs.

Des prises seront installés dans le local vélo.

Les panneaux photovoltaïques serviront pour l'électricité des communs.

4.2.PARTIES PRIVATIVES

Les plans spécifiques d'implantation électrique sont établis par les architectes. Ceux-ci sont adaptés en fonction des particularités de chaque appartement.

Pour l'implantation se référer aux plans électriques de chaque appartement.

Les interrupteur et prises sont de type NIKO ORIGINAL blanc.

4.3.VIDÉO-PARLOPHONIE

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

Celle-ci comprend :

- A l'entrée du site : un ensemble avec caméra intégrée, haut-parleur et un bouton d'appel par appartement avec étiquetage.
- A l'entrée du bâtiment avant : un ensemble avec caméra intégrée, haut-parleur et un bouton d'appel par appartement avec étiquetage.
- Sur palier bâtiment avant et arrière : un bouton-poussoir d'appel

5.CUISINES

Les cuisines en base sont de marque Schüller. 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 sans poignées pour un design plus contemporain 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 : AMBIANCE CUISINE.







Le budget d'aménagement de chaque cuisine varie en fonction des appartements :

- Pour l'appartement 1 chambre, un budget de 8.000 € htva est prévu ;
- Pour les appartements 2 chambres, un budget de 10.000 € htva est prévu ;
- Pour les maisons, un budget de 10.000 € htva est prévu ;

Pour plus d'informations concernant la cuisine, il faut se référer au dossier du cuisiniste joint à la présente.

6. VENTILATION

6.1. VENTILATION DU LOCAL POUBELLE

Le local poubelle est pourvu d'une ventilation mécanique suivant les normes en vigueur.

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).

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.

3. PARACHÈVEMENTS

1. CHAPE DE RAVOIRAGE ET CHAPE DE FINITION

La chape est composée d'une préchape d'égalisation technique type CAROBEL ISO-BEL 200 d'une épaisseur de 5 cm et d'une chape flottante lourde au mortier de 6 cm.

2. ENDUITS

2.1. PARTIES COMMUNES

Les murs et plafonds du hall d'entrée, des halls d'ascenseur et des couloirs d'accès aux appartements sont plafonnés ou enduits.

2.3. PARTIES PRIVATIVES

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

3. MENUISERIES INTÉRIEURES

3.1. PORTES INTÉRIEURES – PARTIES PRIVATIVES

Les portes d'entrées des appartements sont de type coupe-feu EI30, et sont de classe 2 de résistance à l'effraction. Elles sont pourvues de multiples points de fermeture et d'un cylindre de sécurité avec carte de propriété. L'huissierie 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 type mdf. 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 type mdf. Les béquilles et les rosaces sont en inox.

3.2. PORTES INTÉRIEURES – PARTIES COMMUNES

La porte vitrée de l'entrée cochère vers le hall commun est une porte en aluminium + vitrage. Elle est munie 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.

3.3. BOITES 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.REVÊTEMENT DE SOL

4.1.PARTIES COMMUNES INTÉRIEURES

Le parachèvement du sol est réalisé selon les plans de détail des architectes. le sol des parties communes est revêtu d'un carrelage 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 malvoyants.

4.2.PARTIES COMMUNE 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. Le ponçage, deux couches d'huile sont prévus en base. Le parquet proposé a une valeur de 85 €/m² HTVA, prix public, pose comprise, 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 60x60 cm, d'une valeur de 35 €/m² HTVA, 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 implique une modification du prix de pose.

4.3.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.

Ce revêtement est prévu jusqu'au plafond, au-dessus des baignoires et sur les différentes faces des douches. .

4.4.TABLETTE DE FENÊTRES

Les tablettes de fenêtres avec allèges seront exécutées en pierre reconstituée, ton au choix des architectes.

5.PEINTURES

5.1.PARTIES COMMUNES

Les murs des parties communes hors sol sont recouverts d'une peinture de finition de ton clair.

5.2.PARTIES PRIVATIVES

Les murs des parties privatives sont recouverts d'une peinture de finition blanche

6.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.

4. AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

1. JARDIN

Le jardin sera composé d'essences locales et d'une pelouse.
Haie, noue, clôture, pavage.





*Élégance, lumière,
confort, modernité et
harmonie.*

Thomas Faes,
Architecte

BDR

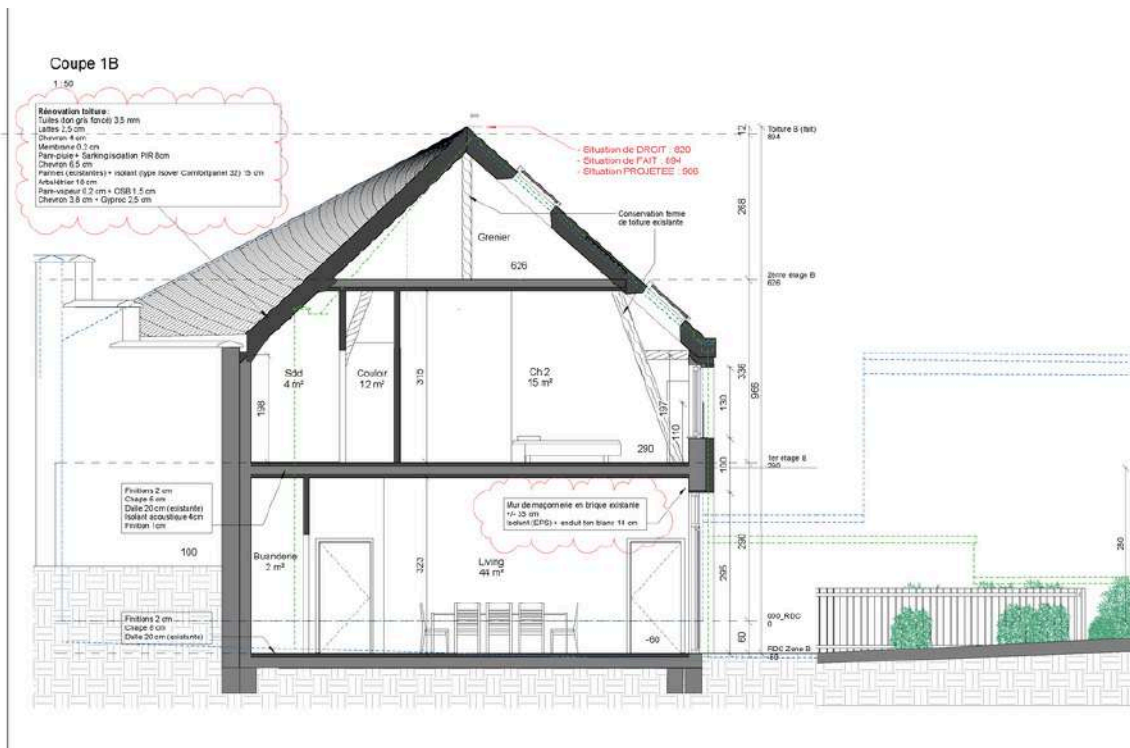
DESRIPTIF
COMMERCIAL

DESRIPTIF

III. PLANS







6 APPARTEMENTS

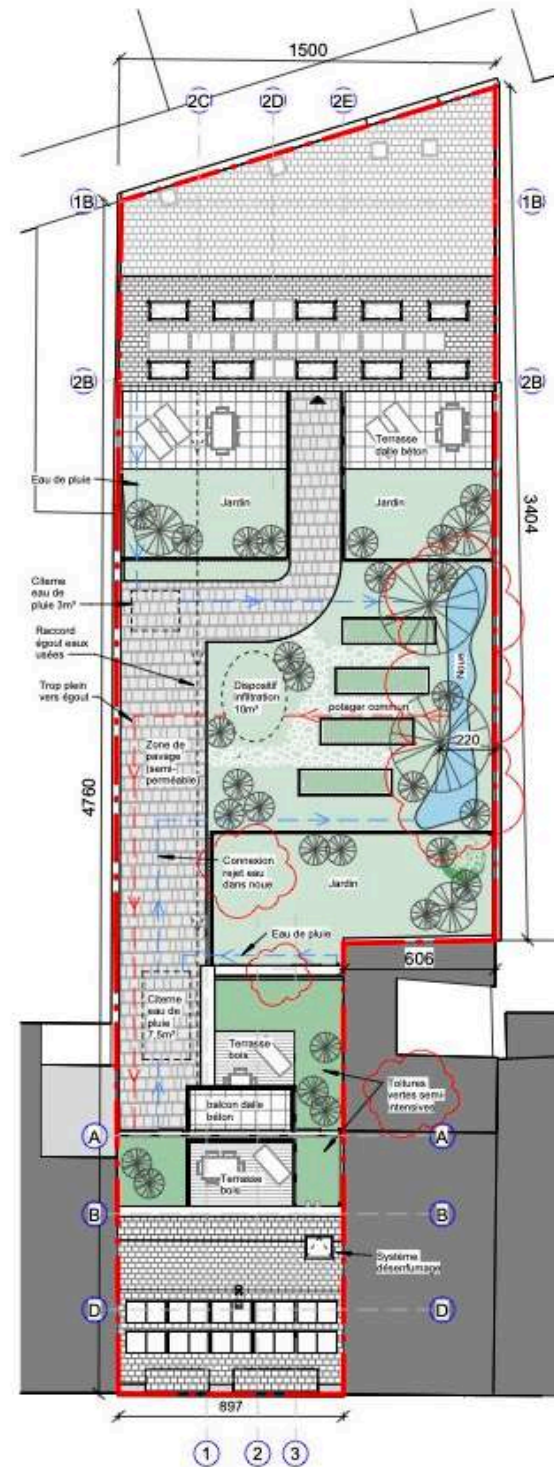
1 APPARTEMENT PMR

10 PARKING VÉLO

6 CAVES

JARDIN

2 MAISONS

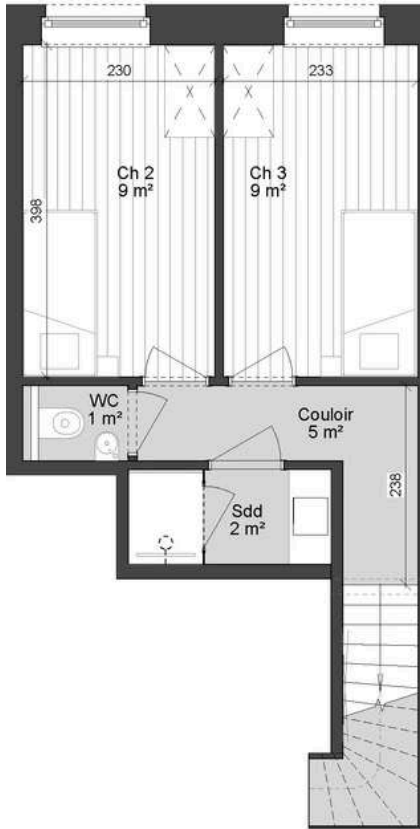


APPARTEMENT
A1

Rez de Chaussée et R+1

Programme:

3 chambres
2 salles d'eau
2 WC séparés
2 buanderies

Surface de l'appartement : 115 m²Surface de la terrasse : 8 m²

APPARTEMENT A2

R+2

Programme:

2 chambres
1 salle d'eau
1 WC séparé

Surface de l'appartement : 78 m²

Surface de la terrasse : 7 m²

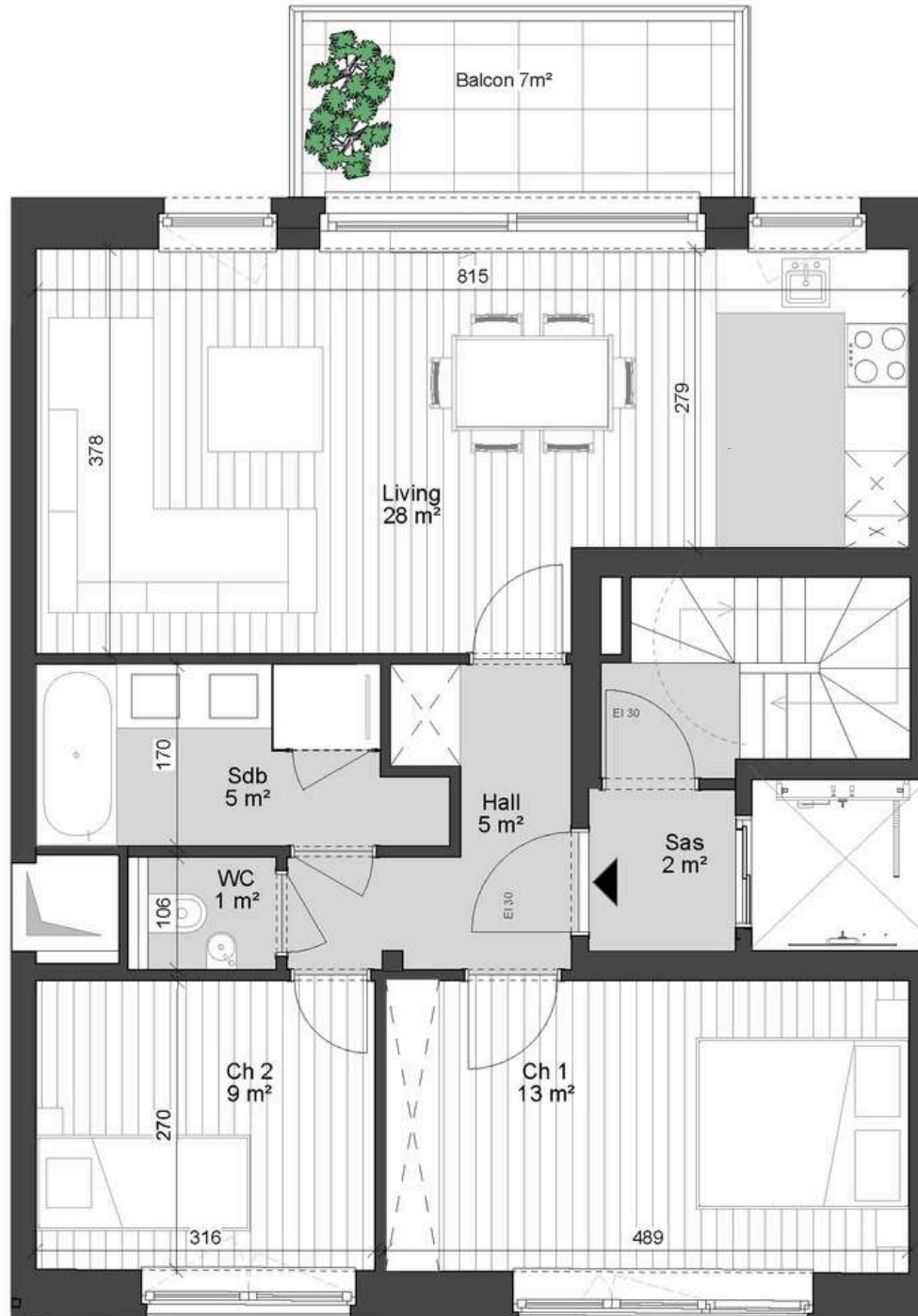


APPARTEMENT
A3

R+3

Programme:

2 chambres
1 salle d'eau
1 WC séparé

Surface de l'appartement : 75 m²Surface de la terrasse : 7 m²

APPARTEMENT A4 - PMR

R+4

Programme:

- 1 chambre
- 1 salle d'eau
- 1 WC séparé

Surface de l'appartement : 55 m²

Surface de la terrasse : 12 m²



BDR

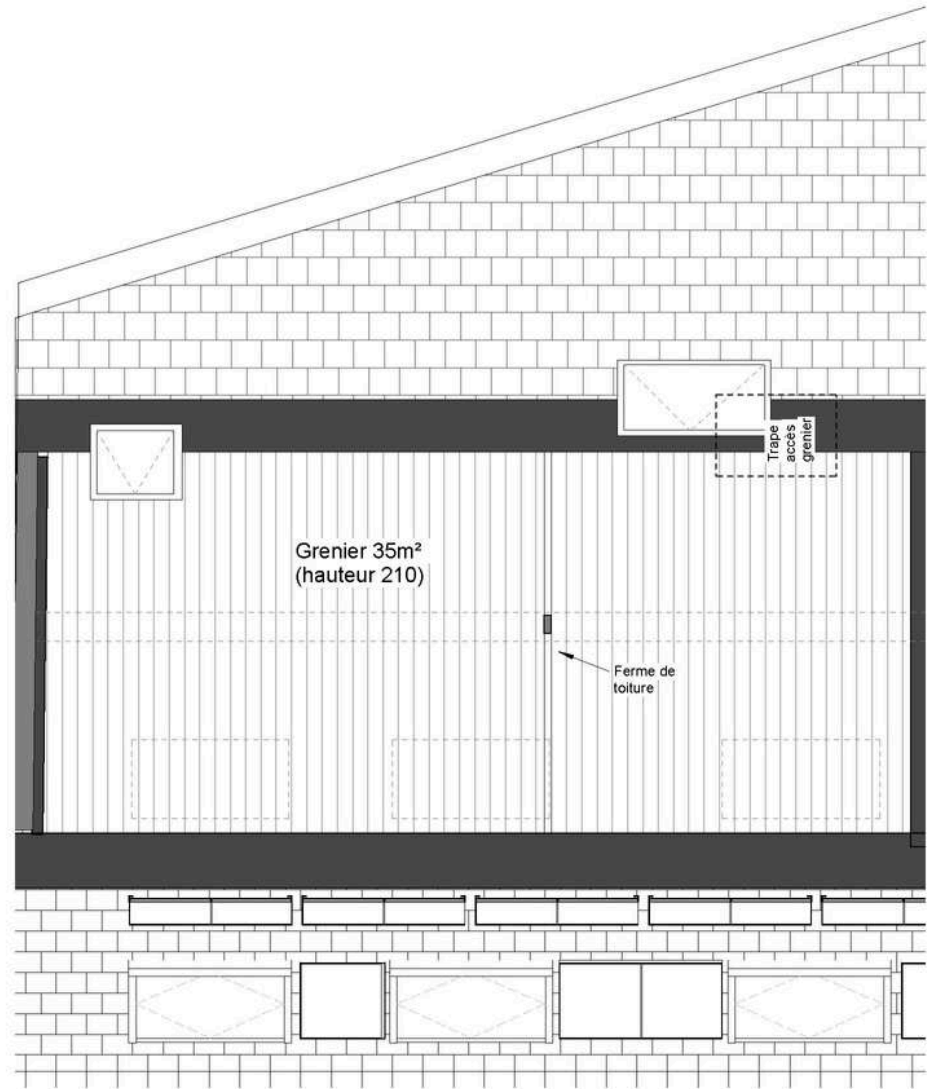
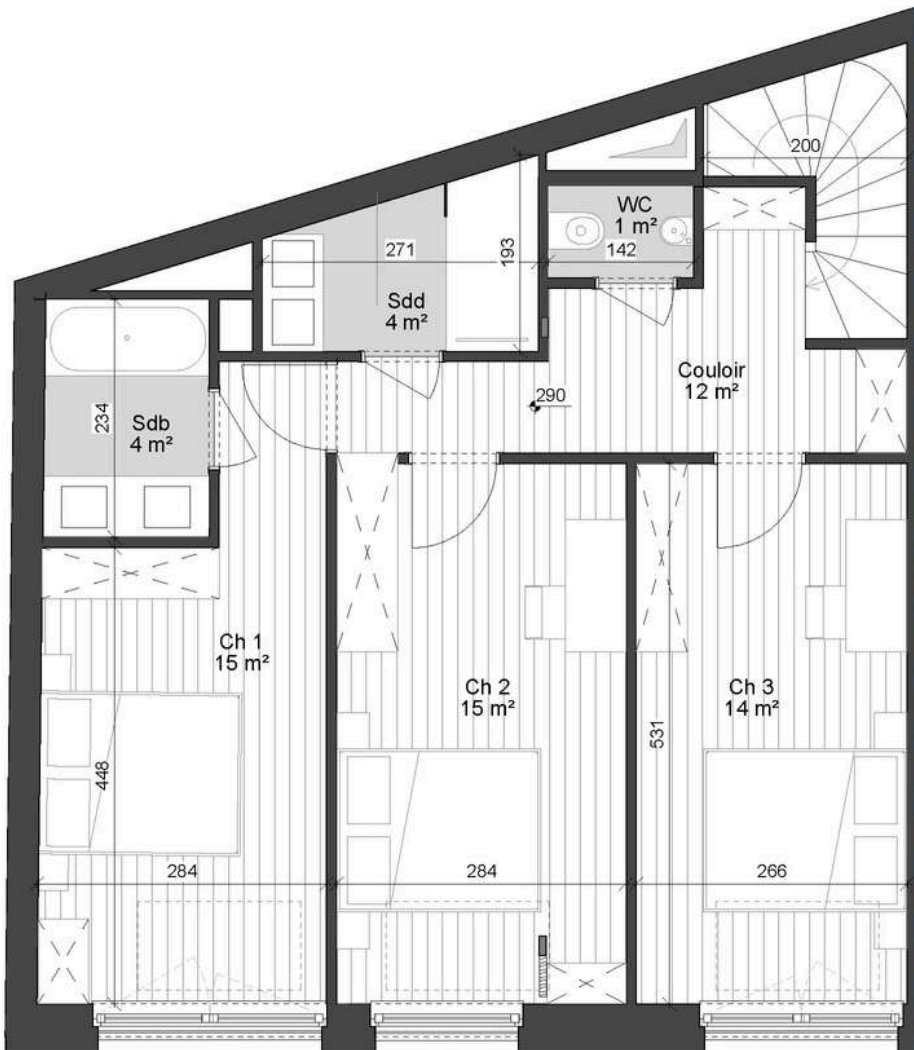
DESRIPTIF
COMMERCIAL

PLANS

MAISON
B1**Rez-de-chaussée + R+1 + Combles**Programme:

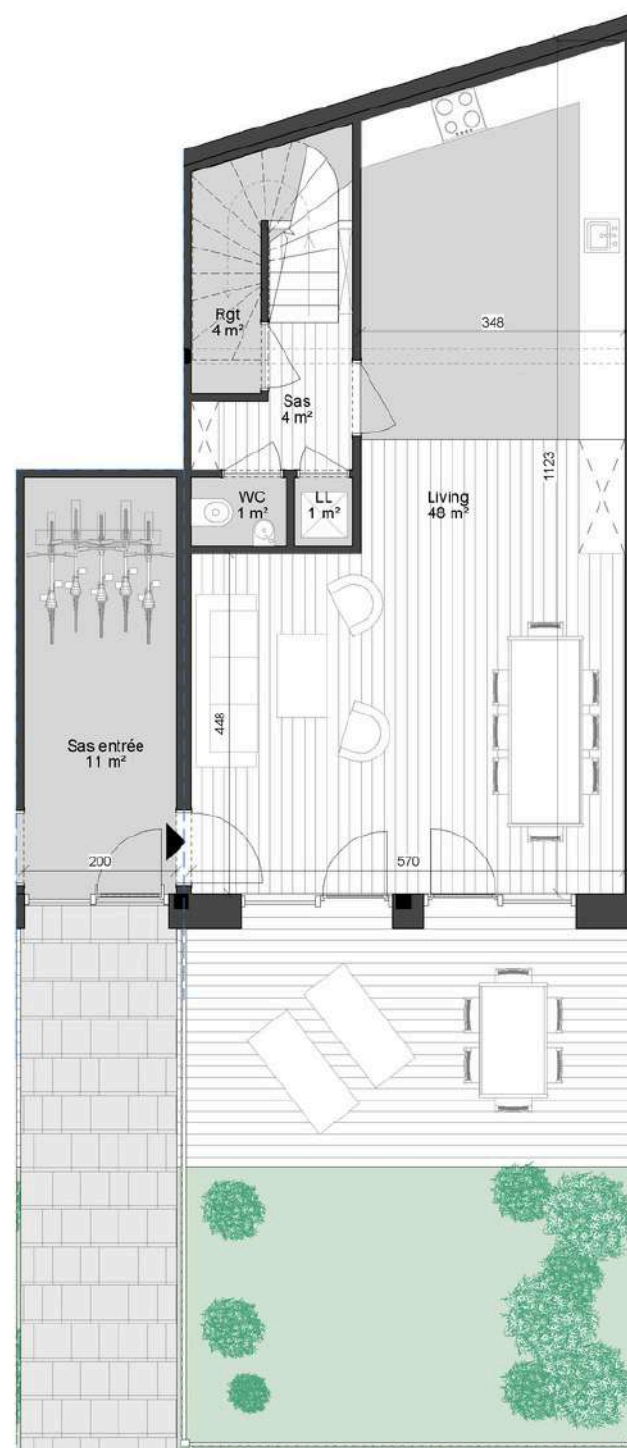
3 chambres
2 salles d'eau
2 WC séparés
1 buanderie

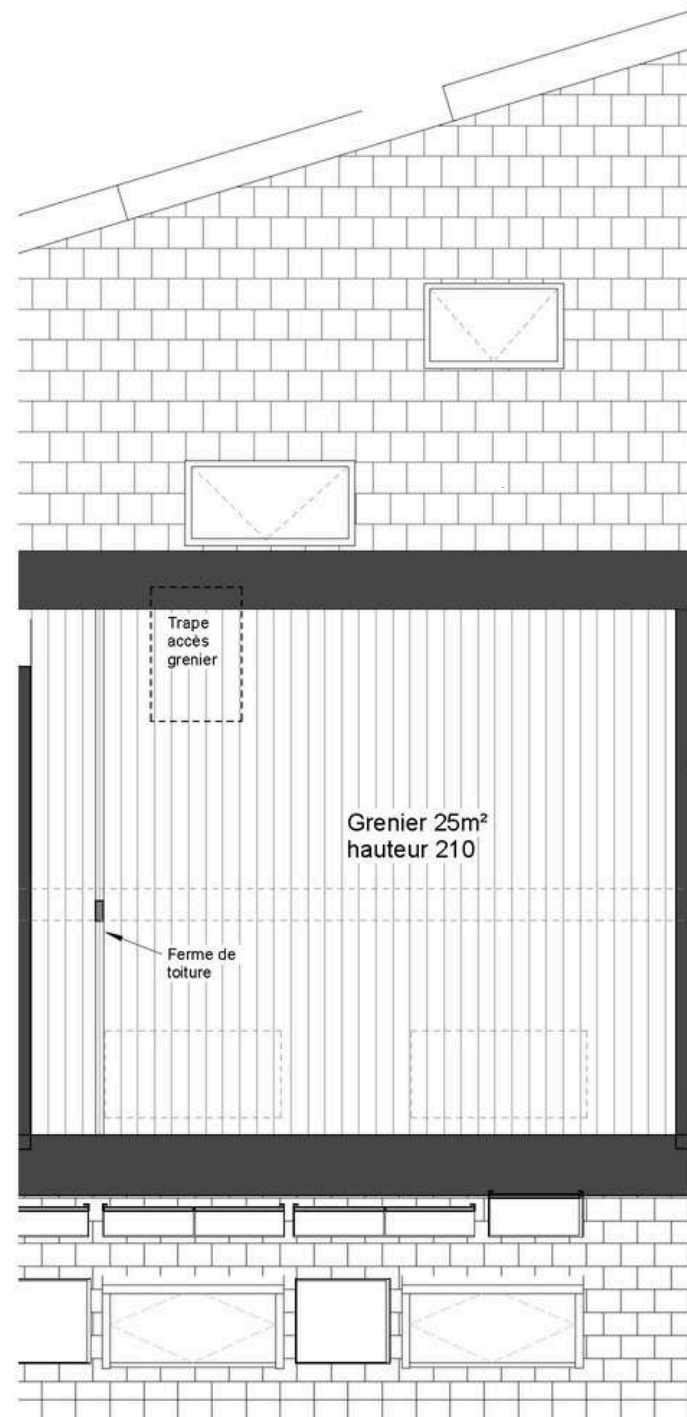
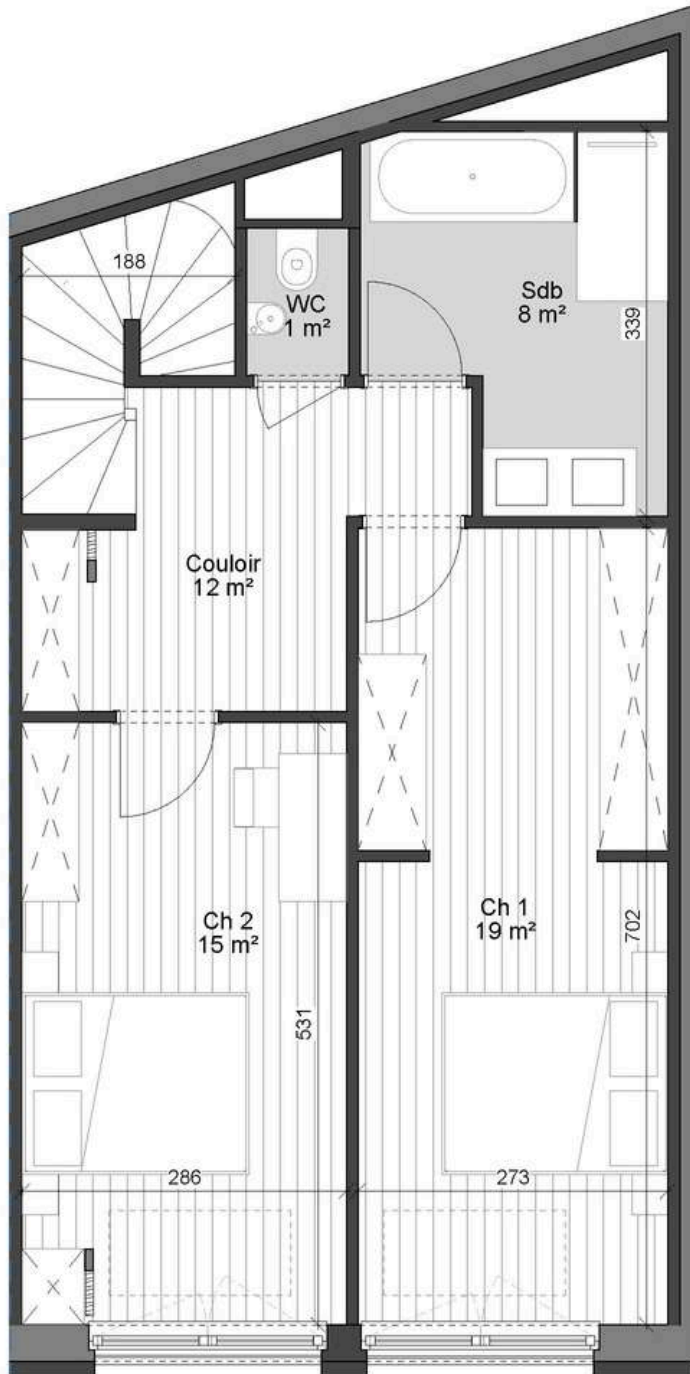
Surface de l'appartement : 185 m²Surface de la terrasse : 20 m²



MAISON
B2**Rez-de-chaussée + R+1 + Combles**Programme:

2 chambres
1 salle d'eau
2 WC séparés
1 buanderie
1 rangement

Surface de l'appartement : 160 m²Surface de la terrasse : 20 m²



NOTRE MISSION, VOTRE FUTUR.

