LES
PROMENADES
D'UCCLE



La forêt, votre jardin

Phase 4

CANOPÉE **D2-D3**

INDICE **D**

Descriptif commercial

MATEXI Bienvenue chez vous.

BESIX RED
Real Estate Development



SOMMAIRE

LISTING BUREAUX D'ÉTUDES 2

LISTING DES SHOWROOMS 3

1. GÉNÉRALITÉS 5

1.1. Eléments 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 acquéreur 7
1.6.1 Travaux supprimés 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

Toutes les images présentées dans ce cahier des charges sont non-contractuelles et proposées à titre d'exemple.



3. INSTALLATIONS TECHNIQUES 16

3.1 Ascenseurs 16
3.2 Chauffage 16
3.2.1 Chauffage par le sol et radiateurs 16
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 d'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
3.7 Charge des voitures électriques 23
3.7.1 Généralités 23
3.7.2 Mise à disposition de la puissance 23
3.7.3 Système de gestion centralisée de la recharge voiture 23
3.7.4 Borne de recharge voiture 24
3.7.5 Récapitulatif des emplacements munis d'une borne de recharge avec extincteur 24

4. PARACHÈVEMENTS 25

4.1 Chape 25
4.1.1 Garage et caves 25
4.1.2 Chape en superstructure 25
4.2 Enduits 25
4.2.1 Parties communes 25
4.2.2 Parties privatives 25
4.3 Menuiseries intérieures 25
4.3.1 Portes intérieures – parties privatives 25
4.3.2 Portes intérieures – parties communes 26
4.3.3 Les serrures 26
4.3.4 Boîtes aux lettres 26
4.3.5 Lambris décoratif hall d'entrée 26
4.4 Revêtement de sol 26
4.4.1 Parties communes intérieures 26
4.4.2 Parties privatives intérieures 26
4.4.3 Parties privatives extérieures 27
4.5 Revêtements muraux 27
4.6 Tablettes de fenêtres 27
4.7 Ferronneries 27
4.8 Peintures 27
4.8.1 Parties communes 27
4.8.2 Parties privatives 27
4.9 Pictogrammes 27

5. AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS 28

5.1 Jardins 28
5.2 Emplacements de parking extérieurs 29

6. NOTE À L'ACQUÉREUR 30

6.1 Chapes flottantes et acoustiques 30
6.2 Fendilles, microfissures et tassements 30
6.3 Entretien des robinets d'arrêts 31
6.4 Sanitaires 31

ANNEXES

7.1 SANITAIRES
7.2 CUISINES
7.3 PAYSAGISTE



LES PROMENADES D'UCCLE

Les images reprises à titre d'exemple dans ce cahier des charges sont non-contractuelles.

LISTING DES BUREAUX D'ÉTUDES

Promoteurs	**MATEXI** Bd. du Souverain 36 Boîte 1, 1170 Bruxelles 0032 2 761 70 60 Email : bruxelles@matexi.be www.matexi.be **BESIX RED** Avenue des communautés 100 - 1200 Bruxelles T. 0032 2 402 64 82 Email : info@besixred.be www.besixred.be
Maître d'ouvrage	**ENGELAND DEVELOPMENT SA** Bd. du Souverain 36 Boîte 1, 1170 Bruxelles
Architectes	**ESPACE ARCHITECTES SRL** Avenue Charles Michiels 154 1160 Bruxelles T 02 675 54 04 e-mail : espace@espacearchitectes.be **A2RC ARCHITECTS** Rue Saint-Laurent 16, 1000 Bruxelles T 02 511 47 09 - Email : a2rc@a2rc.be www.a2rc.be
Stabilité	**SWECO BELGIUM nv/sa** Rue d'Arenberg 13, bte 1, 1000 Bruxelles T 02 383 06 40 - Email : info@swecobelgium.be
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

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 :	**CBRS** Av. Firmin Lecharlier 93, 1090 Jette www.cbrs.be	
Cuisines :	**AMBIANCE CUISINE** Chaussée de Waterloo 1138, 1180 Uccle www.ambiancecuisine.com	
Sanitaire :	**FACQ** Leuvensesteenweg 536 1930 Zaventem www.facq.be	

“Les atouts de votre nouvel appartement!”

- ✔ Peinture **comprise**
- ✔ Plan de travail en **pierre reconstituée**
- ✔ **Chauffage par le sol**
- ✔ Portes **blindées**
- ✔ Sanitaires **Villeroy & Boch**
- ✔ Parquet **semi-massif**
- ✔ **Triple** vitrage





1. Généralités

Le présent descriptif commercial décrit la construction et les finitions pour un immeuble à appartements faisant partie du développement immobilier « Engeland » ou « **Les Promenades d'Uccle** ». L'immeuble « Canopée » (lot D2-D3), implanté en aval du clos Andrée Dumont, est composé de **58 appartements** et un niveau de sous-sol avec **58 emplacements** pour voitures et **58 caves**.

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. La composition et la description de l'appartement sont reprises dans l'acte de base.

“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 honoraires des bureaux d'étude, 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, et électricité) ne sont pas compris dans le prix de vente et sont forfaitisés à 5.000 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, 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 sociétés distributrices, 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'agréation 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 pour les 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. Ils indiquent des dimensions théoriques de gros-œuvre, non-garanties exactes au centimètre. Des différences minimes peuvent survenir lors des travaux de réalisation.

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 toutes modifications exigées par des demandes exceptionnelles émanant des pouvoirs publics, ainsi que toutes modifications éventuelles 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, la hauteur sous plafond, le type de vitrage, 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 dimensions 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 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 références l'ordre de priorité est le suivant :

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

1.6 MODIFICATIONS ACQUÉREURS

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 de construction 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 Travaux supprimés

Dans le cas où la suppression, le déplacement ou le choix d'éléments dont 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 emménage 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 remarque. 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 fondation sont de type 'semelles filantes' d'une partie et d'une autre partie de type ' fondation directe'. La dalle est une dalle avec une finition polie.

2.3 ÉGOUTTAGE

Le réseau d'égouts est réalisé conformément aux règlements communaux et régionaux, et aux prescriptions du permis de lotir. L'ensemble des descentes d'eaux pluviales et des décharges est raccordé à un réseau d'égouttage enterré 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, en tout ou en partie, peut être réalisé en mode suspendu au plafond du sous-sol.

En respect du Règlement Régional d'Urbanisme et des règlements communaux, il est prévu une bassin de récupération d'eau de 40m³, et un bassin d'infiltration d'une capacité de 64m³.



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.

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

Les planchers sont réalisés en prédalles. L'épaisseur des planchers varie en fonction des charges calculées par l'ingénieur de stabilité. 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 imposition plan stabilité.

  Isolants en panneaux de polyuréthane ou équivalent. L'épaisseur et leur positionnement garantiront les résultats calculés par le conseiller PEB.

- ***Dans le cas de maçonneries extérieures***
  en briques de parement, un vide ventilé 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 Buildwise) 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, 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 fait aucune concession sur la conception ou la **qualité de la structure** et ne nécessite **aucun entretien**.
>
> Le Promoteur étudie également la possibilité de laisser quelques joints ouverts 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 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 séparée par un espace de ± 3 cm rempli partiellement par un matelas isolant acoustique.
- 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 séparée par un espace de ± 3 cm rempli partiellement par un matelas isolant acoustique.

Les murs intérieurs porteurs sont réalisés, selon le cas, en éléments silico-calcaires ou en voile de béton ou en blocs de terre cuite. 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. Elles sont lissées et enduites à l'endroit des joints. L'espace entre le plafond et le haut de la cloison est resserré au moyen de mousse isolante.

L'acousticien peut décider d'ajouter une paroi isolante par rapport au plan commercial pour atteindre les performances voulues.

2.5.3 Terrasses et balcons

D'un point de vue structurel, les balcons/terrasses sont soit en béton préfabriqué 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. Il 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 dalles béton sur plots.
- Toitures vertes extensives (pour la toiture) et semi-intensives (pour les penthouses).
- Terrasses accessibles sans revetement secondaire (terrasses en béton apparent)

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 raccordements 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 et** les **cassolettes extérieures.**

“Votre rendez-vous avec la nature “













“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 font aucune concession sur 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 gâche 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. 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** dont **la valeur Uw est de max 0,9 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 2023.**
>
> Ceci implique une performance énergétique de **très basse énergie.**

Les murs extérieurs sont isolés par des panneaux de mousse de polyuréthane ou similaire de 200 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 260 mm d'épaisseur avec pare-vapeur. Les volumes habités sous terrasses sont isolés par des panneaux de polyuréthane ou similaire de 180 mm d'épaisseur avec pare-vapeur. 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.

- 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 est prévue.
- La porte d'accès à l'appartement est pourvue d'un joint de caoutchouc périphérique pour assurer l'isolation 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. 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 d'une pompe à chaleur collective qui exploite l'énergie thermique de l'air extérieur.

La pompe à chaleur est reliée à un réseau de distribution d'eau qui alimente les émetteurs de chaleur individuels (radiateurs, planchers chauffants, etc.) et les ballons d'eau chaude sanitaire. La pompe à chaleur ne nécessite pas de gaz naturel, mais seulement de l'électricité pour fonctionner. La puissance de chaque pompe à chaleur est déterminée en priorité pour les besoins d'eau chaude sanitaire. La prise d'air neuf et le rejet d'air chaud se réalisent par des conduits qui montent jusqu'en toiture.

3.2.1 Chauffage par le sol

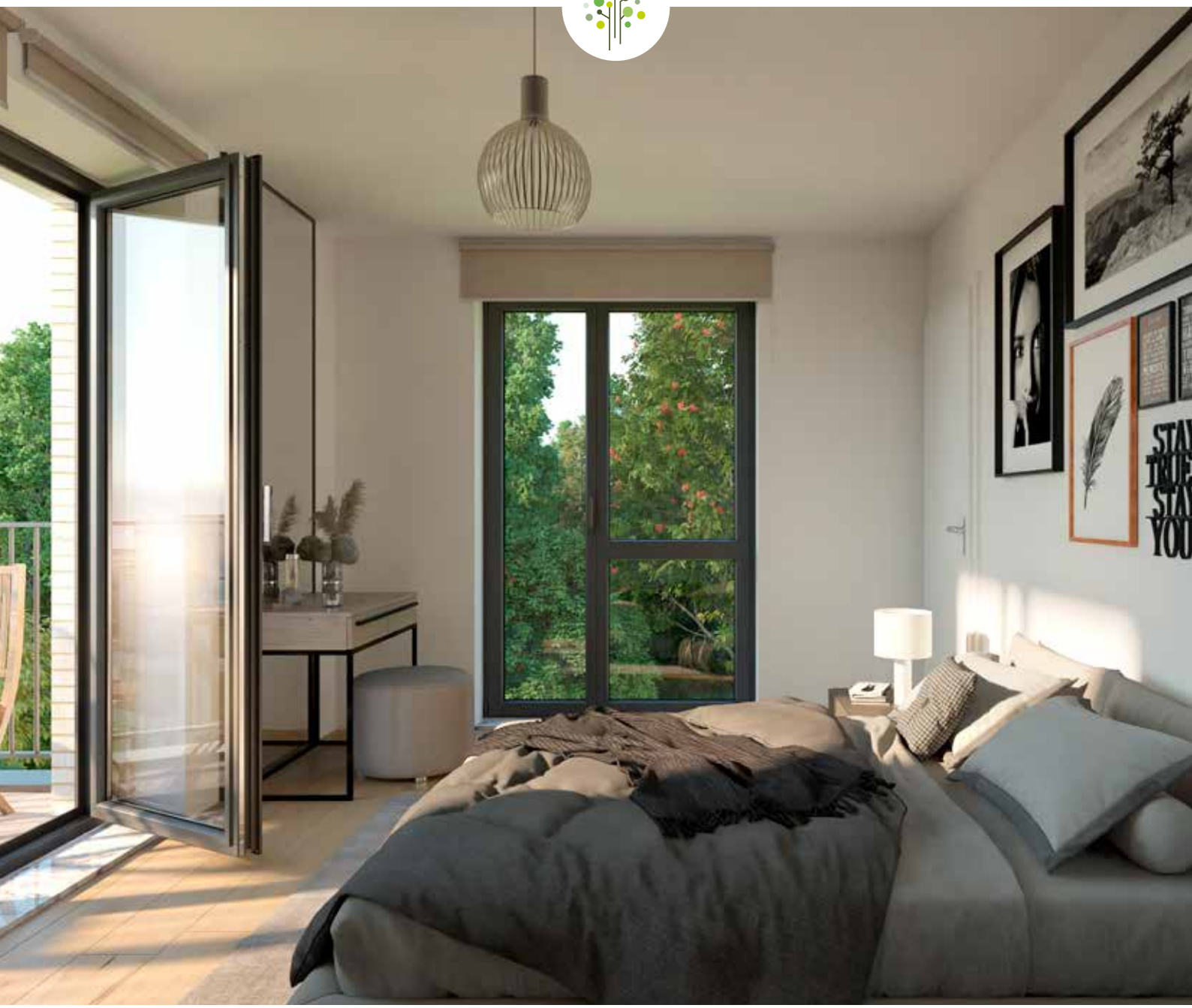
Les appartements sont chauffés au moyen de chauffage sol pour toutes les pièces. Les SDB et SDD sont également équipées de sèche-serviettes électriques.

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**
- **16° dans les chambres**



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. 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.
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.

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/ou 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 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.

3.3.4 Production d'eau chaude

L'eau chaude sanitaire est produite via une pompe à chaleur collective qui récupère la chaleur de l'air extérieur ou des eaux usées. Cette pompe à chaleur alimente un ballon d'eau chaude centralisé qui distribue l'eau chaude aux différents appartements.

3.4 ÉLECTRICITÉ

L'installation électrique sera conforme aux prescriptions en vigueur et réceptionnée par un organisme agrée. 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 et les prises pour les garages sont repris sur le compteur commun. Les fils sous tube sont encastrés dans les murs et planchers.

L'installation sera du type apparent pour les locaux non plafonnés du sous-sol (parking et caves). 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 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.

L'éclairage du parking est commandé par des détecteurs de présence. L'éclairage extérieur à l'entrée de chaque bâtiment est commandé par une horloge astronomique. Un (ou plusieurs) tableau(x) divisionnaire(s) des communs rassemble(nt) toutes les protections et commandes nécessaires.

3.4.2 Parties privatives

Les plans spécifiques d'implantation électrique sont établis par le bureau d'étude. 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 soquet.
- Le nombre de prises de courant et de points lumineux 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 :

- 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

> 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 en apparent (seulement pour les penthouses)

> 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

› 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

• Divers

› tableau avec disjoncteur et différentiel

› liaisons équipotentielles

› réception, schémas,

› colonne d'alimentation depuis locaux compteurs

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 ou similaire. 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. Le plan de travail est réalisé en quartz poli avec évier sous-encastré. 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 des **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.

3.7 CHARGE DES VOITURES ELECTRIQUES

3.7.1 Généralités

Tous les emplacements de parking sont équipés d'une borne de recharge voiture communicante avec une unité de gestion intelligente de la charge en fonction de la puissance disponible. Chaque borne dispose d'un extincteur installé à proximité. La puissance globale mise à disposition par le gestionnaire du réseau permet de garantir 3,7kW par borne installée. Les bornes ont une capacité de recharge de 3,7 à 7,4kW.

La possibilité d'avoir une charge supérieure à 3,7kW est rendue possible par la mutualisation de la puissance et la simultanéité des charges. En effet, il est fort peu probable que toutes les voitures soient, d'une part, connectées et d'autre part, qu'elles aient besoin du même niveau de recharge. Le système étant intelligent, pour autant que le protocole de communication de la voiture soit compatible, il répartit automatiquement la puissance disponible entres les bornes avec, au pire des cas, minimum 3,7kW par borne. La prise de recharge est de Type 2. L'accès à la recharge se fait par un badge RFID.

De plus, pour répondre aux exigences en matière de sécurité incendie, la coupure de l'alimentation électrique des bornes se situe au niveau de l'interrupteur général d'arrivée du tableau des bornes de charge. Cette coupure de l'alimentation est possible via un bouton poussoir de type coup de poing situé à l'entrée du parking.

3.7.2 Mise à disposition de la puissance

La mise à disposition de la puissance nécessaire au chargement des voitures électriques passe par un tableau commun à l'ensemble des bornes. Ce tableau est géré par le syndic de l'immeuble au même titre que les autres équipements communs du site.

Ce tableau comprend :

- Un interrupteur général d'arrivé motorisé de 125A et asservi par :
  - Un bouton d'arrêt d'urgence de type coup de poing,
  - Le système de détection automatique de l'incendie.
- Un compteur d'énergie global connecté via un switch au système de gestion de la charge,
- Un switch Ethernet/TCPIP de type industriel, avec des liaisons câblées vers :
  - Le compteur d'énergie global précité,
  - Le système de gestion de la charge,
  - Le routeur donnant accès à Internet,
  - Les bornes de recharge.
- Le système de gestion intelligente de la charge (load balancing),
- 16 départs de puissance (25A) vers chaque borne de recharge simple ou double selon les cas, en ce inclus la protection différentielle 30mA de type A (les bornes devant obligatoirement être équipées d'un dispositif de protection contre la composante de courant continu supérieur à 6mA)

Les bornes étant communicantes, le comptage de l'énergie, consommée pendant la charge, est automatiquement intégrée à la plateforme de gestion et consultable à tout moment par les utilisateurs.

3.7.3 Système de gestion centralisée de la recharge voiture

Le système de gestion est entièrement automatique. Il permet de gérer la charge disponible à tout moment et réparti sur chaque borne la puissance disponible.
La plate-forme de gestion est ouverte à la gestion de bornes de différents fabricants respectant le standard de communication OCPP 1.6.

L'accès à la plate-forme de supervision est possible de n'importe où via une connexion internet.

Deux types d'abonnements sont disponibles :

- Abonnement à la supervision avancée (réservé au Syndic),
- Abonnement à la supervision utilisateur réservé aux acquéreurs.

L'abonnement du Syndic permet au moins :

- Un aperçu en temps réel de la charge et des données de la plate-forme,
- La répartition des charges (load balancing) en fonction de la puissance disponible,
- La paramétrisation de la tarification (kWh) et la facturation de l'énergie consommée par les utilisateurs.
- Gérer les droits des utilisateurs.

L'abonnement utilisateur permet au moins :

- Un aperçu en temps réel de la charge,
- La consultation de l'historique de toutes les données qui lui sont propres, notamment les consommations actuelles et passées, la facturation, ...

3.7.4 Borne de recharge voiture

Les bornes de chargement sont prévues en base pour une charge de 3,7 à 7,4kW avec un câble fixe de 4m et une prise de Type 2 à son extrémité. L'accès au rechargement se fait via une identification par badge RFID. Elles sont communicantes avec le système de gestion et compatible avec le protocole OCPP 1.6.
Les bornes sont obligatoirement équipées d'un dispositif de sécurité lié à la composante continue supérieur à 6 mA.



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 béton structuré antidérapant.

4.2 ENDUITS

4.2.1 *Parties communes*

Aucun plafonnage n'est prévu dans le sous-sol, ni dans les caves. 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 en blanc, à l'exception des arrière-cuisines 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 arrière-cuisines 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. Un joint de caoutchouc périphérique est prévu pour améliorer l'acoustique par rapport aux communs. Toutes les portes d'entrée des appartements sont munies 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, chambranles 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. 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 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 clé ordinaire.

› Les portes de caves sont munies d'un 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.

4.4 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 carrelage grès cérame ton pierre naturelle avec plinthes assorties. Un paillasson 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 est revêtu d'un parquet semi-massif. 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, 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 45x45 cm, d'une valeur de 30 €/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 en bois, soit en dalles béton ou similaire. Les matériaux proposés seront agréés par les architectes et le Promoteur.

Le revêtement de sol des parties extérieures à jouissance privative 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 35€/m² TVAC, 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 bains, sur les différentes faces des douches, et derrière les lavabos. Ces surfaces seront étendues le cas échéant jusqu'au mur ou cloisons le (la) plus proche, de manière à n'avoir aucune surface non carrelée de moins de 50 cm de largeur.

4.6 TABLETTES DE FENÊTRES

Les tablettes de fenêtres avec allèges seront exécutées en bois ou en pierre natuerelle.

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 en blanc, à l'exception des arrière-cuisines et buanderies.

4.9 PICTOGRAMMES

Le nombre, les tailles et leurs positions sont conformes aux impositions des pompiers et différents règlements en vigueur.



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 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.













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 leur mise en oeuvre jouent 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 retraits 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 retraits 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 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.

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.

B. Ne jamais utiliser de produits agressifs pour déboucher ou entretenir les canalisations. Ceux-ci risquent de provoquer des modifications des matériaux des canalisations. Utiliser un système haute pression, furet ou ventouse.

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.

D. Le Dossier d'Intervention Ultérieure (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.







Dans l'intérêt de sa clientèle et dans un but constant d'amélioration de ses constructions, le vendeur-promoteur se réserve le droit d'apporter, sans préavis, des modifications aux données du présent descriptif.

Fait à Bruxelles, le 23 février 2024, sous réserves de toutes modifications ultérieures des lois et prescriptions régissant les constructions, ainsi que les prescriptions urbanistiques qui découlent de l'application des réglementations régionales ou locales.

Ce Descriptif technique et commercial a été établi par la S.A. ENGELAND DEVELOPMENT et ses conseillers, et agréé et adopté par les auteurs de projets, le bureau d'architecture ESPACE ARCHITECTES SRL.

NOTE IMPORTANTE :

si ce document n'est pas celui signé par le vendeur-promoteur et l'architecte qui a été annexé au compromis de vente, il ne constitue qu'une version provisoire du Descriptif technique et commercial et n'est transmis qu'à titre purement indicatif.

Architecte de conception et de suivi d'exécution
Pour **ESPACE ARCHITECTES SRL**
Paul-Emile DURANT, Ir Architecte



Pour **le PROMOTEUR**

ENGELAND DEVELOPMENT S.A.
Didier Van Ingelgem, Business Manager



Alexander Callewaert
Project Developer



Pour **le PROPRIETAIRE FONCIER**

ENGELAND PROPERTIES S.A.
Didier Van Ingelgem, Business Manager



Alexander Callewaert
Project Developer



Pour **LES ACQUEREURS**



La forêt, votre jardin

LES
PROMENADES
D'UCCLE



La forêt, votre jardin