



PROJET DURBUY  
PLÈNÈSSE  
*Groupes 1 et 2*

Rue de l'École  
B-6941 BOMAL-SUR-OURTHE

# Descriptif de vente

INDICE A | 12.03.2026

Maisons unifamiliales, logements duplex  
et espace de profession libérale



# Objet du descriptif de vente

## **PROJET « DURBUY – PLÈNÈSSE – GROUPES 1 ET 2 »**

### **Maisons unifamiliales et logements duplex avec espace de profession libérale**

Le présent descriptif de vente a pour objet de décrire, de manière claire et compréhensible pour un public large, les caractéristiques constructives, les équipements techniques et le niveau de finition des logements des Groupes 1 et 2 du projet « Plènèsse ». Le projet comprend dix-sept maisons unifamiliales ainsi que deux logements duplex intégrant, au rez-de-chaussée, un espace destiné à l'exercice d'une profession libérale.

Le présent descriptif de vente doit être lu conjointement avec les plans commerciaux de vente, les conditions générales de vente, l'annexe « Matériaux de finition » ainsi que la charte paysagère et architecturale, en ce compris les plans paysagers qui y sont joints.

En cas de contradiction ou d'ambiguïté entre ces documents, il est fait application de la hiérarchie et des règles d'interprétation prévues dans les conditions générales de vente.



# 1 Dispositions générales

## 1. Principe général du projet

Le présent projet s'inscrit dans le cadre d'une opération de promotion immobilière. Les logements sont conçus, étudiés et réalisés selon un concept architectural et technique global, préalablement défini par le vendeur et ses concepteurs, dans un souci de cohérence esthétique, de maîtrise technique, de conformité réglementaire et d'optimisation économique.

L'acquéreur acquiert un bien prédéfini, tel que décrit aux plans commerciaux et au descriptif de vente. Le projet ne constitue pas une construction sur mesure ni une réalisation à la carte.

## 2. Adaptations autorisées

Des adaptations limitées peuvent être envisagées à la demande de l'acquéreur, pour autant qu'elles s'inscrivent dans le cadre du projet, qu'elles soient compatibles avec l'état d'avancement du chantier et qu'elles respectent les conditions générales de vente.

Ces adaptations peuvent porter exclusivement sur certains postes de parachèvement et d'équipement intérieur, pour autant qu'elles n'affectent ni la conception du bâtiment, ni la structure, ni les contraintes techniques, réglementaires, urbanistiques ou énergétiques.

Les modalités pratiques, délais et incidences financières de ces adaptations sont régis par les conditions générales de vente.

## 3. Modifications proscrites

Aucune intervention ne peut être réalisée sur l'enveloppe extérieure du bâtiment, sur son aspect architectural ou sur les éléments soumis à permis, notamment les toitures, les châssis et les façades. Est également exclue toute modification susceptible d'influencer la performance énergétique des logements (PEB), notamment par l'ajout d'appoints électriques, de dispositifs de chauffage complémentaires ou d'équipements non prévus en base.

Les éléments relevant du gros œuvre, de la structure du bâtiment, de l'organisation des volumes ou de l'esthétique générale du projet ne peuvent faire l'objet d'aucune modification. Il en va de même pour le parcellaire, la délimitation des lots, les servitudes, l'implantation des abris de jardin ainsi que l'aménagement des zones de recul et des abords, ceux-ci étant définis de manière impérative par la charte paysagère et architecturale annexée au permis d'urbanisation, y compris les plans paysagers qui y sont joints.

Les accessoires et équipements non compris dans la vente, tels que moustiquaires, stores, pare-soleil ou volets pour fenêtres de toit, peuvent être installés ultérieurement par l'acquéreur, après réception du logement, sous réserve du respect des prescriptions urbanistiques, réglementaires et juridiques applicables, des éventuelles servitudes grevant le bien ainsi que des dispositions de la charte paysagère et architecturale.

Les travaux de peinture de finition ainsi que l'intégration de matériaux ou équipements fournis par des tiers ne font pas partie des adaptations réalisables dans le cadre du chantier, les matériaux et équipements mis en œuvre étant exclusivement ceux fournis par l'entreprise.



# 2 Volet architecture

## 1. Structure du bâtiment, planchers et gros œuvre

Les bâtiments sont réalisés sur base de fondations en béton armé, constituant un radier continu de 20 cm d'épaisseur, avec pied de gel périphérique, posé sur enrochement. Sous le radier, une membrane souple en polyéthylène de type Visqueen est mise en œuvre à titre de barrière contre l'humidité ascensionnelle.



Les murs porteurs sont exécutés en maçonnerie de blocs béton de 14 cm d'épaisseur et forment l'ossature principale des constructions. Les éléments structurels, tels que les poutres et linteaux, sont réalisés en béton armé ou en acier, selon les cas.

Le plancher au sol du rez-de-chaussée comprend un isolant en polyuréthane de 10 cm posé sur le radier, une chape de finition de 8 cm sous le revêtement de sol, ainsi que des blocs en béton cellulaire de type Ytong disposés en pied de murs d'élévation afin de limiter les ponts thermiques.

Le plancher couvrant du rez-de-chaussée est réalisé au moyen d'un plancher à hourdis en béton armé de 17 cm d'épaisseur. Le plancher couvrant du premier étage est constitué d'un gîtage porteur, comblé par une isolation souple en laine minérale de 22 cm visant à limiter les



transmissions acoustiques et les déperditions thermiques entre niveaux.

À l'intérieur des logements, les cloisons non porteuses sont réalisées en blocs de plâtre d'environ 10 cm d'épaisseur, offrant une rigidité suffisante et une finition adaptée à un usage résidentiel.

## 2. Plafonds et volumes intérieurs

Les plafonds du rez-de-chaussée sont réalisés en plafonnage directement sur le plancher à hourdis.

Les plafonds du premier étage sont réalisés en plafonnage sur plaques de plâtre fixées sur un lattage.

En configuration de base, les combles ne sont ni parachevés ni chauffés et ne constituent pas une surface habitable, mais sont conçus de manière à permettre un aménagement ultérieur.



Une isolation en laine minérale est mise en œuvre dans le plancher séparant le premier étage des combles, complétée par un pare-vapeur, assurant la séparation thermique et l'étanchéité à l'air entre les espaces chauffés et les combles. Les versants de toiture sont également isolés et pourvus de leur propre pare-vapeur.

Il en résulte, en configuration de base, deux volumes distincts : le volume chauffé du logement et le volume des combles, isolé mais non chauffé. Cette configuration permet l'utilisation des combles comme espace de rangement, sans que ceux-ci ne soient chauffés.

L'accès aux combles est assuré, en base, au moyen d'une trappe isolée et étanche à l'air, équipée d'un escalier escamotable.

Les plafonds des combles non aménagés, ainsi que, le cas échéant, ceux de certains locaux tels que débarras ou buanderies, ne sont pas plafonnés. La sous-face des versants de toiture, incluant le pare-vapeur, demeure apparente côté intérieur.

Lorsque le passage des techniques l'exige, certains locaux peuvent être pourvus de faux-plafonds suspendus ou de soffites réalisés en plaques de plâtre sur ossature métallique légère.



## 3. Façades et enveloppe du bâtiment

### 3.1. Isolation et conception de l'enveloppe

L'enveloppe du bâtiment est conçue conformément aux exigences énergétiques applicables. L'isolation thermique est réalisée par l'extérieur au moyen de panneaux de type PUR de 10 cm d'épaisseur, placés derrière les parements de façade, garantissant une enveloppe continue et limitant les ponts thermiques.

### 3.2. Parements de façade

Les matériaux de façade sont sélectionnés conformément au projet architectural et aux prescriptions urbanistiques applicables. Selon les logements, les parements sont réalisés en bois ou en pierre reconstituée. Ces matériaux sont retenus pour leurs qualités techniques, notamment leur durabilité, leur résistance aux intempéries et au vieillissement, ainsi que pour leur entretien limité dans le cadre d'un usage résidentiel normal.

Le revêtement de façade en bois est réalisé au moyen d'un bardage en bois traité, de teinte foncée, mis en œuvre sur un complexe de lattage assurant la ventilation et la fixation du parement. L'essence de bois, le profil des éléments, leur largeur ainsi que le sens et le mode de pose sont déterminés dans le cadre du projet architectural et peuvent varier selon les unités ou les parties de façade, dans le respect de l'esthétique générale du projet et des prescriptions urbanistiques applicables. Les façades en bois sont pourvues d'une



plinthe de soubassement en béton. Les baies sont équipées de seuils en aluminium.

Pour certaines unités, notamment les unités 10a4 et 12a1, le bardage peut être réalisé au moyen d'un bois thermotraité ou d'un matériau présentant des caractéristiques techniques et esthétiques équivalentes.

Les façades en pierre reconstituée sont réalisées au moyen d'un parement minéral composé d'éléments moulés présentant des textures et des teintes proches de la pierre calcaire grise locale, incluant des éléments d'angle assurant un rendu homogène. Ce parement est mis en œuvre sur un support maçonné distinct, constitué de blocs en béton d'environ 9 cm d'épaisseur, séparé de l'isolation par une coulisse d'environ 3 cm. Selon les configurations, les baies sont équipées de seuils, linteaux ou encadrements apparents en béton.

### **3.3. Séparations de terrasses**

En cas de mitoyenneté immédiate entre terrasses arrière, des murs de séparation coupe-vue sont prévus. Ceux-ci sont implantés perpendiculairement aux façades arrière et réalisés en blocs béton. Ils sont revêtus, de part et d'autre, soit d'un bardage en bois, soit d'un parement en pierre reconstituée identique à celui des façades, le choix appartenant à l'architecte. Ils sont coiffés d'un couvre-mur en béton.

### **3.4. Dispositifs biodiversité**

Dans une optique de respect de la biodiversité, le projet prévoit l'intégration, sur certaines façades et sans caractère systématique pour chaque unité, de dispositifs favorisant l'accueil de la faune locale, tels que des nichoirs ou éléments assimilés. Ces dispositifs sont intégrés de manière discrète et cohérente au projet architectural. Ils sont conçus de façon à ne pas compromettre l'étanchéité de l'enveloppe du bâtiment ni les performances énergétiques prévues, et ne nécessitent pas d'entretien particulier.

## 4. Toitures

### 4.1. Toitures en pente

Les toitures en pente sont réalisées au moyen de fermettes préfabriquées en bois résineux de structure. Les fermettes prennent appui sur une poutre de ceinture en béton.

La composition de la toiture comprend, de l'intérieur vers l'extérieur : un pare-vapeur, une isolation thermique souple en laine minérale d'une épaisseur de 22 cm, une sous-toiture souple respirante et une couverture en ardoises artificielles en fibres-ciment fixées sur un complexe de lattage. Les caractéristiques des ardoises sont précisées dans l'annexe « Matériaux de finition ».

Le débordement de toiture en façade avant ou latérale est réalisé au moyen de chevrons apparents, en bois traité en autoclave de teinte foncée. La sous-toiture est dissimulée par un panneautage assurant une finition soignée de l'ensemble.

De manière générale, une réservation est prévue dans la charpente afin de permettre l'installation ultérieure d'une fenêtre de toit. Cette réservation est dimensionnée pour être compatible avec la pose d'une fenêtre de type Velux GPL ou GGL UK08, à projection ou rotation manuelle, de dimensions 134 x 140 cm, ainsi qu'avec un aérateur intégré.

Pour les unités 10a4 et 12a1, les combles étant aménagés dès l'origine, les fenêtres de toiture sont prévues et posées en base. Celles-ci sont de type Velux GGU 0070, de dimensions 134 x 140 cm, avec finition intérieure en polyuréthane blanc et équipées d'un aérateur intégré.

### 4.2. Toitures plates

Les unités 10a4 et 12a1 comportent également, selon les configurations, des toitures plates au niveau des terrasses. Celles-ci comprennent un support porteur, une isolation thermique en pente de type PUR d'une épaisseur minimale de 10 cm et une membrane d'étanchéité. La finition est réalisée au moyen de dalles posées sur plots. Les terrasses sont équipées de garde-corps métalliques à barreaudage vertical ainsi que de couvre-murs en dalles de béton.

## 5. Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures sont réalisées en PVC et sont équipées d'un double vitrage isolant.



Les portes d'entrée extérieures en PVC sont décrites dans l'annexe « Matériaux de finition ». Elles sont équipées d'un vitrage translucide intégré, de type verre cathédrale ou équivalent, permettant un apport de lumière tout en limitant les vues directes vers l'intérieur.

À titre d'exception, les portes extérieures communes des unités 10a4 et 12a1, s'ouvrant le cas échéant vers l'extérieur, sont réalisées en aluminium afin de répondre à une sollicitation plus importante qu'en usage résidentiel.

Les menuiseries extérieures sont réalisées dans une gamme de teintes grises, la nuance exacte étant définie par l'architecte en cohérence avec la composition des façades. Les châssis en PVC présentent une finition blanche côté intérieur. Les châssis en aluminium présentent la même teinte côté intérieur qu'à l'extérieur. La quincaillerie est réalisée en finition inox côté extérieur. Côté intérieur, elle est en PVC blanc pour les châssis en PVC et en inox pour les châssis en aluminium.

Les châssis sont posés en applique extérieure afin d'assurer la continuité de l'isolation et

de limiter les ponts thermiques. Lorsque le fonctionnement du système de ventilation l'exige, des dispositifs d'aération sont intégrés aux châssis ou aux fenêtres de toit.

Les types d'ouvrants varient selon les locaux et peuvent être fixes, battants ou oscillo-battants. Chaque logement est équipé d'une baie de type levant-coulissant avec seuil encastré donnant accès à la terrasse.

Aucune moustiquaire n'est comprise dans la vente.

## 6. Menuiseries intérieures

### 6.1. Escaliers

Les escaliers intérieurs sont réalisés en bois de hêtre, conformément aux prescriptions reprises dans l'annexe « Matériaux de finition ». L'escalier est de type deux-quarts tournant. Lorsque le plan de vente ne prévoit pas de placard encastré sous l'escalier, il est réalisé ouvert, de type claire-voie, sans contremarches. Lorsque le plan prévoit un placard sous l'escalier, il est réalisé avec contremarches et fermé en sous-face afin de permettre l'intégration du placard.

Lorsque l'escalier n'est pas encadré par deux murs, la zone ouverte comprise entre le limon de jour et le plafond est sécurisée par un dispositif en lattes de bois ajourées, constituant un garde-corps intégré au projet architectural.



Le traitement de finition de l'escalier, tel que le vernissage ou l'huilage, n'est pas compris dans la vente. Aucune main courante n'est prévue en base.

Une baie en attente est prévue dans le mur au niveau du palier du premier étage en vue de l'installation ultérieure d'un escalier fixe vers les combles. Elle est sécurisée par un garde-corps du même type que celui de l'escalier. La trémie dans le gîtage du premier étage n'est pas comprise dans la vente et devra être réalisée ultérieurement par l'acquéreur.

À l'exception des unités 10a4 et 12a1, l'accès aux combles est assuré par une trappe isolée et étanche à l'air, équipée d'un escalier escamotable, de dimensions approximatives 140 x 70 cm.

### 6.2. Portes intérieures

Les portes intérieures sont de type à recouvrement de feuillure, réalisées en bois à âme tubulaire et livrées laquées blanc. Elles sont équipées d'une quincaillerie standard en finition inox, conformément à l'annexe « Matériaux de finition ». Les feuilles de porte présentent une hauteur de 211 cm.

Les portes d'entrée intérieures des unités 10a4 et 12a1 sont à sécurité renforcée, combinant une résistance à l'effraction et au feu. Elles sont équipées d'un système de fermeture multipoints, d'un cylindre de sécurité et d'un judas, et bénéficient d'une finition blanche contemporaine, tant côté espace privatif que côté espace professionnel.

### 6.3. Autres menuiseries intérieures

Lorsque des équipements techniques sont intégrés à proximité de l'entrée du logement ou sous l'escalier, des placards encastrés sont réalisés. Ceux-ci sont équipés de portes battantes en mélaminé blanc d'environ 18 mm d'épaisseur et d'une ossature en MDF d'environ 38 mm à peindre.

Les meubles et appareils de cuisine ne sont pas compris dans la vente. Les alimentations techniques nécessaires à une installation ultérieure (adductions d'eau, évacuations et alimentation électrique) sont prévues conformément au plan d'aménagement repris

sur les plans de vente. Aucune alimentation en gaz n'est prévue.

## 7. Finitions intérieures

### 7.1. Murs et plafonds

Les murs et plafonds du rez-de-chaussée et du premier étage, y compris la cage d'escalier jusqu'au couvrant du premier étage, sont livrés avec un niveau de finition « prêt pour le peintre ». Ce niveau comprend l'enduisage complet, le rebouchage, le ponçage, l'application d'une couche de primer ainsi que la réalisation des joints acryliques nécessaires.

Avant l'application des peintures de finition, de légères retouches peuvent s'avérer nécessaires, conformément aux pratiques usuelles du métier. Les peintures de finition ne sont pas comprises dans la vente.



Les fenêtres sont équipées de tablettes intérieures en pierre reconstituée, conformément au niveau de finition prévu dans l'annexe « Matériaux de finition ».

### 7.2. Revêtements de sol

Les revêtements de sol sont réalisés conformément à l'annexe « Matériaux de finition ». Les pièces de vie et les pièces humides sont revêtues de carrelage de format 60 x 60 cm. Les étages de chambres sont équipés d'un revêtement de type stratifié. Les combles non aménagés reçoivent un

plancher en panneaux OSB, sans autre parachèvement.

### 7.3. Salles d'eau

Dans les salles d'eau, un carrelage mural en faïence de format 30 x 60 cm est posé à l'horizontal jusqu'au plafond sur les parties de murs en contact direct avec les douches ou baignoires. Les autres surfaces murales sont plafonnées.

Il est recommandé aux acquéreurs de traiter ces surfaces non carrelées avec une peinture adaptée aux locaux humides afin d'en assurer la protection et l'entretien. Cette intervention relève du parachèvement par l'acquéreur et n'est pas comprise dans la vente.

### 7.4. Combles aménageables

Les combles aménageables sont livrés en état brut. Les murs et plafonds ne sont ni plafonnés ni revêtus de plaques, les sols ne reçoivent aucun revêtement définitif et aucune fenêtre de toit n'est posée en configuration de base.

Les encadrements des châssis en pignon peuvent, le cas échéant, être provisoirement habillés en bois dans l'attente du parachèvement intérieur.

Les raccordements techniques nécessaires à un aménagement ultérieur, notamment pour le chauffage, l'adduction et l'évacuation des eaux, l'électricité et la ventilation, sont prévus en attente au niveau de la gaine technique.

## 8. Espaces de profession libérale – unités 10a4 et 12a1

Les logements 10a4 et 12a1 comprennent, au rez-de-chaussée, un espace destiné à l'exercice d'une profession libérale, livré en état « casco », c'est-à-dire en état brut, sans parachèvements ni équipements techniques intérieurs autres que les attentes prévues au local technique.

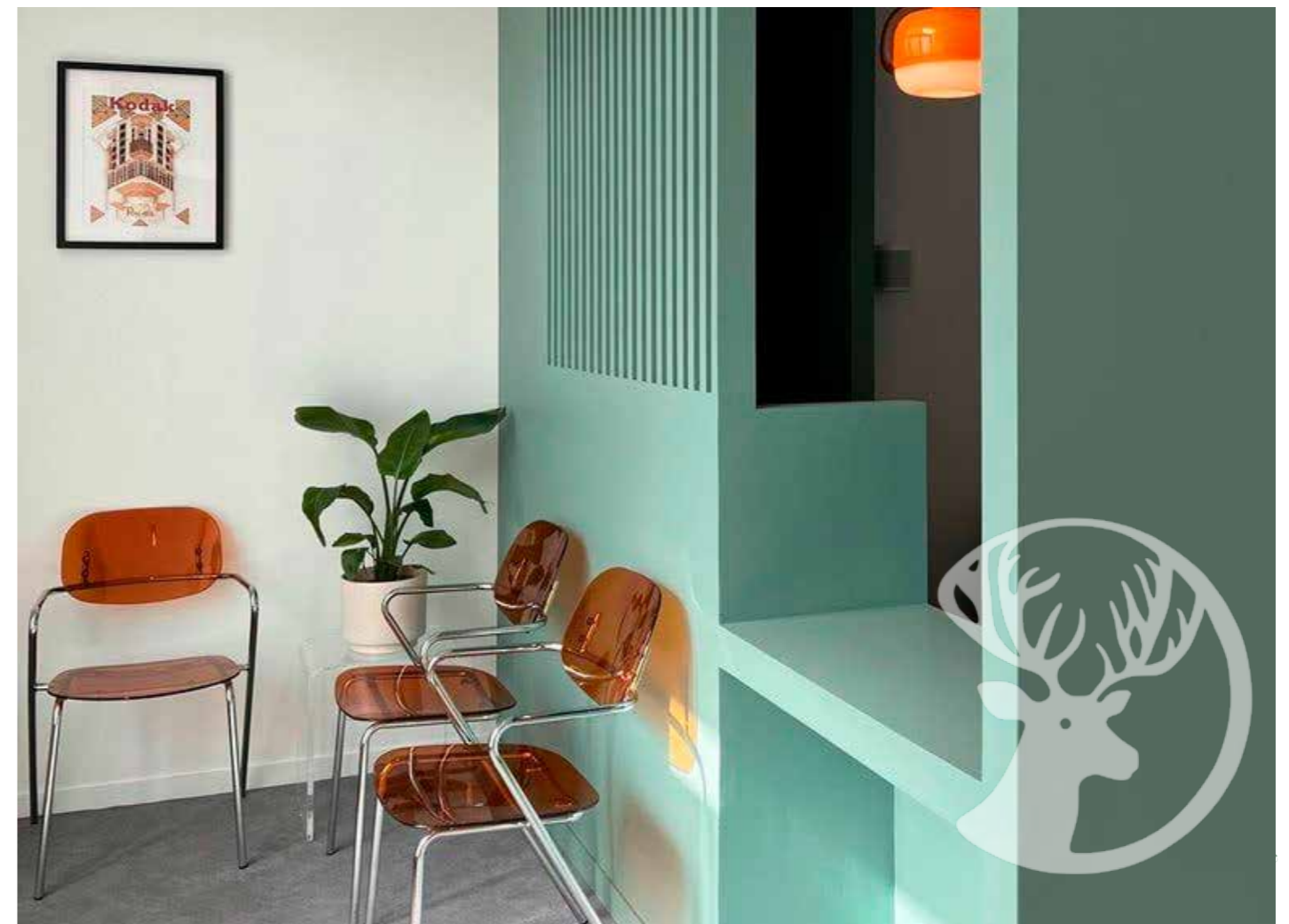
Pour ces unités, les autres locaux du rez-de-chaussée sont plafonnés et revêtus d'un carrelage conformément aux prescriptions générales du présent descriptif. L'étage sous combles intégré au logement est achevé conformément aux prescriptions applicables aux chambres des maisons.

L'espace professionnel est livré sans plafonnage, sans chape, sans revêtement de sol, sans équipements sanitaires, de chauffage ou de ventilation. Aucune finition intérieure n'est réalisée. Les encadrements intérieurs

des châssis situés en pignon peuvent, le cas échéant, être provisoirement habillés en bois dans l'attente du parachèvement intérieur.

Les raccordements techniques nécessaires à un aménagement ultérieur sont prévus en attente dans le local technique ou directement dans l'espace professionnel, à savoir les alimentations et évacuations d'eau, les attentes pour équipements sanitaires, les raccordements électriques ainsi que les raccordements au chauffage. Toute adaptation ou mise en œuvre ultérieure de ces techniques relève exclusivement de la responsabilité de l'acquéreur et devra être réalisée conformément aux prescriptions techniques, réglementaires et urbanistiques applicables.

La ventilation des locaux professionnels devra obligatoirement être réalisée au moyen d'un système de type D. Les châssis ne sont dès lors pas équipés de dispositifs d'aération intégrés. Tout percement éventuel des façades devra être exécuté conformément aux prescriptions du dossier d'intervention ultérieure (DIU).



# 3 Volet Technique

## 1. Eau de ville et installations sanitaires

Les habitations sont raccordées au réseau public d'eau de ville à partir des raccordements prévus en attente à rue. Chaque logement dispose d'un compteur individuel d'eau de ville, implanté à proximité immédiate de l'entrée du logement, soit dans un placard technique, soit sous l'escalier, selon la configuration.

Les adductions et évacuations nécessaires à l'installation des équipements sanitaires sont réalisées conformément au plan de vente et aux prescriptions reprises dans l'annexe « Matériaux de finition ». Les équipements sanitaires compris dans la vente sont ceux figurant sur le plan de vente ; ils sont fournis et posés selon les standards définis dans cette annexe.

Au rez-de-chaussée et au premier étage, l'ensemble des adductions d'eau chaude et d'eau froide ainsi que les évacuations sont entièrement réalisées et opérationnelles.

Les lave-mains dans les toilettes séparées ne sont pas compris dans la présente vente, ni en fourniture ni en pose. Une adduction d'eau froide ainsi qu'une évacuation sont toutefois prévues en attente afin de permettre leur installation ultérieure.

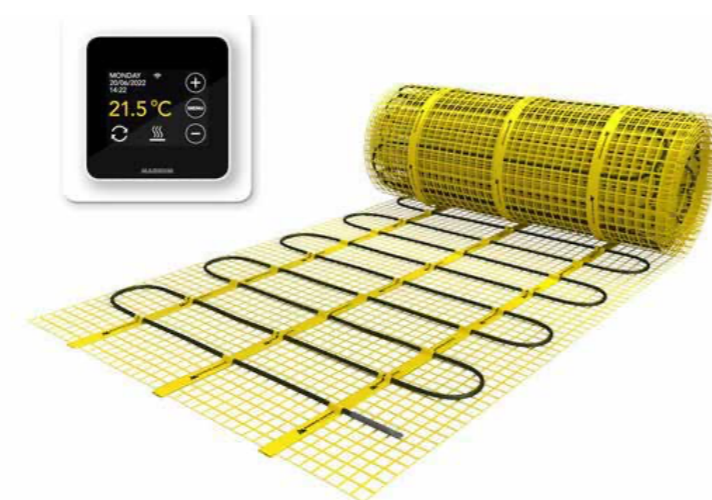
Au rez-de-chaussée des unités 10a4 et 12a1, le lave-mains et la toilette accessibles depuis le hall d'entrée ne sont pas compris dans la vente. Les raccordements techniques nécessaires y sont toutefois prévus en attente.

Lorsque des équipements techniques sont intégrés au-dessus du bâti-support des toilettes suspendues, un placard technique à portes battantes est prévu, réalisé en MDF prêt

à peindre. À défaut, la face supérieure du bâti-support est fermée par une plaque de plâtre, également prête à peindre.

Les combles, non aménagés en base, comprennent des arrivées d'eau chaude et d'eau froide ainsi qu'une évacuation prévues en attente au droit de la gaine technique. Toute adaptation, prolongation ou distribution de ces techniques en vue d'un aménagement ultérieur des combles relève de la seule responsabilité de l'acquéreur.

Les buanderies sont équipées de trois robinets de service : deux alimentés en eau de ville, dont l'un est destiné au remplissage manuel de la citerne d'eau de pluie en cas d'épuisement, et l'autre prévu en réserve pour l'alimentation de la machine à laver, ainsi qu'un robinet alimenté en eau de pluie destiné à cette même machine. Aucun dévidoir n'est compris dans la vente et aucune attente technique n'est prévue à cet effet dans les buanderies.



## 2. Chauffage et eau chaude sanitaire

### 2.1. Émetteurs et régulation

Le chauffage est assuré par un système de chauffage par le sol au rez-de-chaussée, piloté par un thermostat unique. Les chambres sont équipées de radiateurs basse température,



munis de vannes thermostatiques et raccordés à la régulation du rez-de-chaussée, leur implantation étant définie en fonction de la configuration des logements. Les salles de bains disposent d'un sèche-serviettes raccordé au système de chauffage, complété par un appoint électrique avec thermostat dédié.

Dans les combles non aménagés, des arrivées en attente sont prévues au droit de la gaine technique afin de permettre l'installation ultérieure de radiateurs en cas d'aménagement.

Le dimensionnement du système de chauffage vise, pour une température extérieure de référence de  $-10\text{ }^{\circ}\text{C}$ , les températures indicatives suivantes :  $22\text{ }^{\circ}\text{C}$  dans le séjour,  $20\text{ }^{\circ}\text{C}$  dans la cuisine,  $18\text{ }^{\circ}\text{C}$  dans les chambres, les halls et les toilettes, et  $24\text{ }^{\circ}\text{C}$  dans les salles de bains.

### 2.2. Raccordement au réseau de chaleur

Le projet ne prévoit pas de raccordement au gaz naturel, le quartier n'étant pas desservi par un réseau public de gaz. En conséquence, aucune distribution intérieure de gaz n'est installée dans les logements.

Les habitations sont raccordées à un réseau de chaleur. À proximité immédiate de l'entrée de chaque logement, dans un placard technique ou sous l'escalier selon la configuration, est installée une sous-station intérieure assurant le raccordement au réseau de chaleur et au

réseau intérieur du logement.

La sous-station intérieure est comprise dans la vente et constitue un équipement privatif du logement dont l'acquéreur devient propriétaire. L'entretien, le contrôle, les réparations et, plus généralement, toute intervention sur la sous-station intérieure relèvent de la seule responsabilité de l'acquéreur et sont à sa charge.

La sous-station intérieure constituant l'interface entre le réseau de chaleur et les installations privatives du logement, certaines prescriptions ou restrictions techniques peuvent s'appliquer aux interventions afin de préserver le bon fonctionnement et la sécurité du réseau. Ces prescriptions figurent, le cas échéant, dans le dossier d'intervention ultérieure (DIU) et/ou dans le contrat de fourniture de chaleur conclu par l'acquéreur.

### 2.3. Production d'eau chaude sanitaire

La sous-station comprend notamment un échangeur, les compteurs liés au réseau de chaleur ainsi que l'ensemble des raccordements hydrauliques nécessaires au chauffage et à la production d'eau chaude sanitaire.

La production d'eau chaude sanitaire est assurée de manière instantanée au moyen de l'échangeur, à partir de l'eau de ville propre à chaque logement, mesurée par son compteur individuel. L'échangeur assure exclusivement le transfert de chaleur depuis le réseau de chaleur vers cette eau privative.

La production d'eau chaude sanitaire est réalisée sans stockage sanitaire, à une température régulée d'environ  $45\text{ }^{\circ}\text{C}$ . Aucun ballon de stockage ni dispositif complémentaire d'élévation de température n'est prévu au sein du logement.



### 3. Citerne d'eau de pluie et utilisation de l'eau pluviale

#### 3.1. Installation et équipements

Conformément à l'annexe « Matériaux de finition », chaque unité est équipée d'une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 5.000 litres, avec préfiltre intégré. La citerne est implantée au niveau des terrasses. Les chambres de visite sont recouvertes de taques en béton adaptées à un état provisoire avant la pose des revêtements définitifs.

Le raccordement du réseau pluvial à la citerne de récupération d'eau de pluie, ainsi que l'installation d'une pompe submergée conforme aux prescriptions du CertIBEau, sont réalisés dans le cadre du projet. Un filtre triplex de type Honeywell ou équivalent est installé dans le local technique ou dans le placard-buanderie, selon la configuration du logement.

L'eau de pluie est utilisée pour l'alimentation des toilettes séparées, du robinet extérieur antigel en façade arrière et d'un point d'eau dans la buanderie, pour la machine à laver.

En façade arrière, une boucle en attente est prévu en vue de l'installation ultérieure d'un point d'eau de pluie complémentaire dans le jardin. Ce raccordement est réalisé soit à partir d'un collecteur intérieur alimenté par la pompe, soit directement en sortie de pompe, au moyen d'un té intégré dans la citerne, selon la configuration technique du logement. Il appartient à l'acquéreur d'enterrer le tuyau d'eau à la profondeur adéquate, et de veiller, en période hivernale, à la fermeture de la vanne d'alimentation et à la purge de la conduite extérieure afin d'éviter tout risque de gel.

Pour les unités 10a4 et 12a1, l'ensemble des eaux pluviales est dirigé vers une citerne unique destinée exclusivement à l'alimentation des unités résidentielles. Les espaces affectés à l'exercice d'une profession libérale ne disposent ni d'une citerne propre ni d'un raccordement à la citerne du logement.

#### 3.2. Mode de remplissage

En cas d'épuisement de l'eau de pluie, l'alimentation des points raccordés à la citerne cesse, ce qui permet à l'occupant de constater l'absence d'eau disponible. Le remplissage de la citerne s'effectue alors manuellement au moyen d'un tuyau situé dans l'armoire technique, équipé d'un robinet simple service. Le niveau de remplissage de la citerne peut être contrôlé visuellement via la chambre de visite. Le remplissage à l'eau de ville est destiné à un appoint ponctuel et maîtrisé. Il est recommandé de ne pas remplir intégralement la citerne, afin d'éviter tout débordement inutile vers le massif d'infiltration et de tenir compte des apports naturels ultérieurs par les précipitations.

### 4. Évacuation des eaux et égouttage

Les eaux pluviales provenant des toitures en pente sont dirigées vers la citerne de récupération d'eau de pluie. Le trop-plein de celle-ci est évacué vers un massif d'infiltration enterré implanté dans le jardin, à proximité de la terrasse. Les eaux issues des toitures-terrasses sont collectées au moyen d'un dispositif de drainage périphérique et évacuées directement vers le massif d'infiltration. Elles ne sont pas raccordées à la citerne de récupération d'eau de pluie afin de limiter les risques de contamination.

Les descentes d'eau de pluie et les gouttières apparentes sont de section ronde et réalisées en zinc de teinte naturelle.

Les évacuations intérieures des eaux usées sont réalisées au moyen d'une colonne de décharge continue, d'un diamètre minimal de 90 mm, équipée d'une ventilation primaire prolongée jusqu'en toiture, chapeau compris. Les conduites d'évacuation sont réalisées en

matériau synthétique de type Geberit Silent ou équivalent.

Le réseau d'égouttage enterré est réalisé en PVC, dimensionné conformément aux besoins des installations. Une chambre de visite est prévue pour le raccordement au réseau d'égout public, notamment en zone de recul à l'avant. La taque de visite est réalisée en béton, en fonte ou pavée, selon l'emplacement de la chambre. Le raccordement au réseau public est exécuté conformément aux prescriptions en vigueur.

### 5. Ventilation

Les logements sont équipés d'un système de ventilation mécanique contrôlée simple flux de type C+, conforme aux prescriptions en vigueur. Ce système assure le renouvellement de l'air intérieur par extraction mécanique dans les pièces humides et apport d'air neuf naturel dans les autres locaux.

Des bouches d'extraction sont prévues dans les cuisines, salles de bains, toilettes et buanderies. L'apport d'air neuf est assuré par des dispositifs aérateurs intégrés aux châssis des pièces de vie et des chambres.

Pour les maisons unifamiliales, le groupe de ventilation est implanté dans les combles. Pour les unités 10a4 et 12a1, où la ventilation est prévue pour les logements uniquement, il est implanté au-dessus des bâti-supports des toilettes, dans la buanderie du rez-de-chaussée ou au pied du versant de toiture.

### 6. Électricité

#### 6.1. Généralités

L'installation électrique des logements est conforme aux prescriptions en vigueur et fait l'objet d'une agrégation réglementaire avant la livraison. Le raccordement au réseau électrique est réalisé en monophasé. Les compteurs et tableaux électriques sont implantés soit sous l'escalier, soit à proximité immédiate de la porte d'entrée, selon la configuration du logement.





Chaque logement est équipé d'un tableau électrique divisionnaire comprenant des circuits distincts protégés par disjoncteurs automatiques, notamment pour l'éclairage, les prises de courant et l'alimentation des principaux appareils électroménagers.

Le tableau électrique est dimensionné afin de permettre, le cas échéant, l'ajout ultérieur de quelques circuits dédiés. Il comprend des réservations destinées à faciliter une adaptation future de l'installation intérieure, notamment en vue de l'aménagement des combles, de l'installation d'une borne de recharge pour véhicule électrique ou de panneaux photovoltaïques. À cet effet, un fourreau est prévu en attente sur toute la hauteur du bâtiment, avec col de cygne en toiture, sans préjuger de la possibilité effective d'y raccorder ultérieurement des équipements. Cette disposition constitue une

simple anticipation technique et ne vaut ni autorisation, ni engagement, ni garantie quant à la possibilité effective d'installer de tels équipements.

Les panneaux photovoltaïques et les bornes de recharge ne font pas partie de la vente. La faisabilité, l'autorisation et les conditions d'implantation éventuelle de tels équipements sont exclusivement régies par les prescriptions urbanistiques applicables, les servitudes grevant le bien, la charte paysagère et architecturale, ainsi que par les plans d'aménagement et autres documents opposables joints à l'acte de vente, et notamment l'acte de dépôt du permis d'urbanisation. Toute implantation d'équipements en toiture, en façade ou en lien avec des emplacements de stationnement ne peut être envisagée que dans le respect strict de ces dispositions.

Les points lumineux sont livrés avec douille et ampoule de chantier. Un détecteur de fumée optique est prévu par étage aménagé en base. Les raccordements techniques aux réseaux de télécommunication (Proximus) sont compris dans la vente. Les frais d'abonnement, d'activation et les consommations éventuelles sont à charge de l'acquéreur.

## 6.2. Implantation et niveau d'équipement

Selon la configuration propre à chaque logement, des schémas d'implantation des équipements électriques sont établis par l'entreprise. L'équipement décrit ci-dessous correspond au niveau d'équipement standard prévu pour l'ensemble des logements. Le nombre exact et l'implantation des prises de courant, interrupteurs et points lumineux peuvent varier légèrement en fonction de la typologie des logements et de la configuration des pièces, sans que cela n'affecte le niveau d'équipement global.

De manière générale, les logements sont équipés comme suit :

- **Halls d'entrée** : un point lumineux commandé depuis deux emplacements, une prise de courant simple ainsi qu'un bouton de sonnette extérieur avec carillon.
- **Séjours** : un point lumineux commandé depuis un ou deux emplacements selon la configuration, trois prises doubles, une prise simple, une connexion RJ45 et un thermostat d'ambiance.
- **Salles à manger** : un point lumineux commandé depuis deux emplacements ainsi que deux prises simples.
- **Cuisines** : un point lumineux commandé depuis deux emplacements, deux prises doubles au niveau du plan de travail ainsi que les alimentations nécessaires, en attente, pour les équipements et appareils électroménagers.
- **Placards techniques** : une prise double destinée au module du réseau de chaleur.
- **Placards de buanderie** : une prise pour la machine à laver, une prise pour le sèche-linge et une prise de réserve.
- **Toilettes séparées** : un point lumineux commandé par interrupteur.
- **Chambres** : un point lumineux commandé par interrupteur, deux prises doubles, deux prises simples.
- **Paliers du premier étage** : un point lumineux commandé depuis deux emplacements ainsi qu'une prise simple dans le couloir et, le cas échéant, dans une niche encastrée.
- **Espaces bureau, lorsqu'ils sont prévus aux plans** : un point lumineux commandé par interrupteur, une prise double et une connexion RJ45.
- **Salles de bains** : un point lumineux commandé par interrupteur, une alimentation pour miroir avec commande ainsi que deux prises doubles.
- **Combles** : un point lumineux commandé par interrupteur, une alimentation pour le groupe de ventilation et une alimentation électrique en attente en vue d'un aménagement ultérieur.
- **Façade arrière** : une applique extérieure étanche pour la terrasse (commandée depuis l'intérieur et l'extérieur), une prise de courant simple, et une boucle en attente pour le raccordement électrique ultérieur de l'abri de jardin (à effectuer par l'acquéreur dans le cadre de son projet d'aménagement des abords).
- **Façade avant** : une applique extérieure étanche au niveau du hall d'entrée, commandée depuis l'intérieur, une sonnette simple ainsi qu'une alimentation électrique en attente pour l'installation ultérieure d'une borne de recharge, lorsque des emplacements de stationnement privés sont prévus aux plans paysagers.



# 4 Abords



## 1. Principes généraux

Les aménagements extérieurs sont réalisés conformément aux plans paysagers joints à la charte paysagère et architecturale, annexée au permis d'urbanisation. Ces documents fixent de manière impérative l'organisation des abords, des implantations, des plantations ainsi que les principes de traitement paysager. Tout aménagement extérieur ultérieur devra respecter strictement les prescriptions de la charte paysagère et architecturale, des plans paysagers et des servitudes grevant les lots.

## 2. Zones de recul

Les zones de recul situées devant et le long des façades participent à la cohérence architecturale et paysagère de l'ensemble du quartier.

Leur aménagement est compris dans la vente et comprend notamment les cheminements piétons, les plantations ainsi que, le cas échéant, les emplacements de stationnement autorisés.

Les lots 10a7, 10a11 et 12c4 disposent d'emplacements de stationnement en site propre. Le stationnement des autres lots est organisé au niveau du quartier, notamment au sein des parkings groupés prévus à cet effet. Les lots sont grevés de servitudes paysagères telles que prévues par l'acte de dépôt du permis d'urbanisation et la charte paysagère et architecturale. En conséquence, la modification des zones de recul, la création d'emplacements de stationnement complémentaires ou toute altération de l'aménagement autorisé sont interdites, sauf si conforme aux prescriptions applicables.

Les carports éventuellement représentés dans le permis d'urbanisme ou sur certains plans illustratifs ne font pas partie des travaux compris dans la présente vente. Leur réalisation éventuelle relève de l'initiative de l'acquéreur et devra, le cas échéant, être exécutée dans le strict respect des prescriptions de la charte paysagère et architecturale ainsi que des autorisations applicables.

## 3. Jardins arrière

Les jardins arrière sont livrés dans un état brut, correspondant à une mise en forme générale du terrain assurant une topographie cohérente et fonctionnelle et permettant la continuité avec les abords du logement. La mise à niveau fine du terrain, l'apport de terres arables complémentaires, le nivellement précis, l'engazonnement, les plantations, les terrasses, clôtures ou tout autre aménagement paysager ne sont pas compris dans la vente, sauf mention expresse contraire.

Le terrain est livré dans l'état résultant des travaux de terrassement et des contraintes techniques du chantier. Il peut dès lors présenter des irrégularités de surface ou de niveau. Il appartient, le cas échéant, au propriétaire, dans le cadre de l'aménagement définitif de son jardin, de procéder aux travaux complémentaires de nivellement, d'apport de terre végétale ou d'aménagement paysager qu'il jugera utiles, dans le respect des prescriptions applicables.

Sont également compris dans la vente, en jardin arrière, la citerne d'eau de pluie ainsi que le massif de dispersion enterré.

Tout aménagement ultérieur du jardin devra respecter les prescriptions de la charte paysagère et architecturale ainsi que les servitudes applicables.

## 4. Abri de jardin

Un abri de jardin est compris dans la vente. Il est conçu comme un volume annexe intégré à l'architecture du projet et comprend une dalle en béton, une structure légère en bois, un habillage extérieur en bois et une toiture inclinée étanchée par membrane EPDM ou équivalent. Un passage sous dalle est prévu, dans l'attente d'une alimentation électrique.

L'implantation des abris de jardin est indiquée sur les plans paysagers joints à la charte paysagère et architecturale.

Les schémas ci-après illustrent les principes de volumétrie, de matérialité et d'ouvertures. L'implantation, la superficie, l'orientation et les caractéristiques précises peuvent varier selon les lots et les contraintes techniques ou urbanistiques.

## 5. Régime d'exécution et d'agrégation des travaux d'abords

Les travaux d'abords, en ce compris les aménagements des zones de recul, les plantations et les abris de jardin, constituent des éléments d'aménagement extérieur distincts de la construction du logement proprement dite.

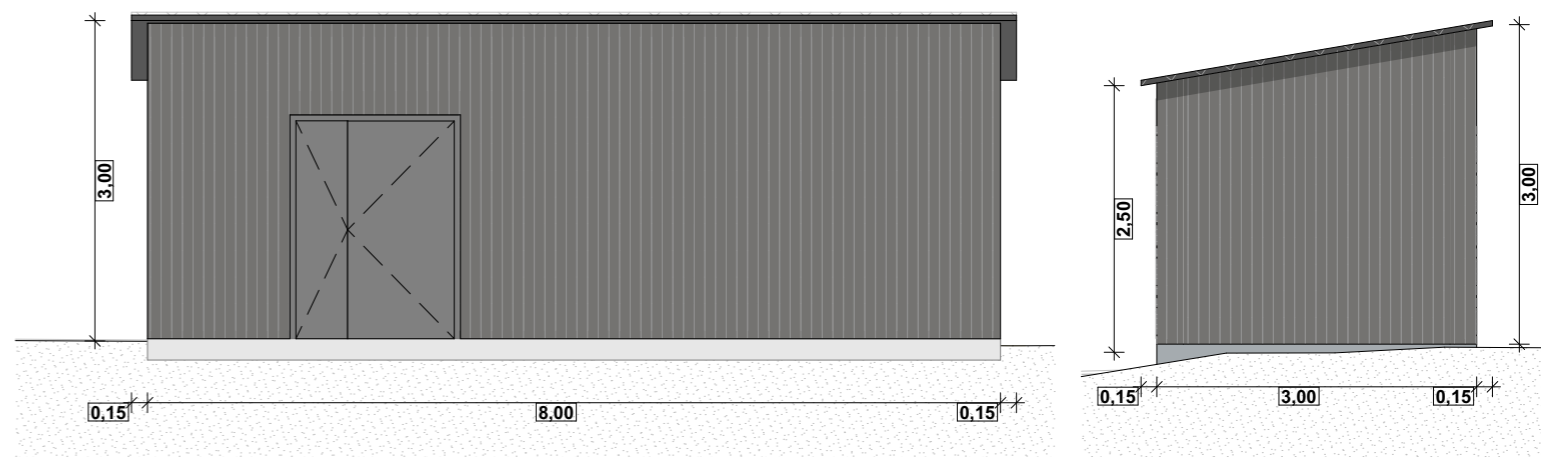
La réception provisoire du logement porte sur la construction du bâtiment principal et ses équipements intérieurs, indépendamment des travaux d'aménagement extérieur. Les travaux d'abords, par leur nature collective et paysagère, peuvent être réalisés ou finalisés postérieurement à cette réception, notamment en fonction des contraintes d'organisation du chantier et des périodes propices aux plantations.

Leur éventuel décalage dans le temps n'affecte pas l'habitabilité du logement ni sa conformité à sa destination.

Les modalités précises d'exécution, d'agrégation et les délais maximaux applicables à ces travaux sont fixés dans les conditions générales de vente.

Les plantations constituent des éléments vivants dont l'évolution dépend notamment des conditions climatiques, du sol et de l'entretien. Leur développement et leur reprise ne peuvent être assimilés à ceux d'un ouvrage construit.

L'entretien des plantations et des aménagements extérieurs incombe au propriétaire dès la prise de possession du bien dans le respect des prescriptions de la charte paysagère et architecturale.



# 5 Dispositions finales

Les constructions sont réalisées conformément aux règles de l'art et aux prescriptions techniques applicables. Comme pour tout immeuble neuf, des phénomènes normaux liés au comportement des matériaux et à la phase de stabilisation du bâtiment peuvent apparaître au fil du temps, tels que de légers retraits, microfissures non structurales ou variations d'aspect, sans incidence sur la solidité ou la destination de l'ouvrage.

L'entretien courant du bâtiment, des aménagements extérieurs privatifs et de leurs équipements incombe à l'acquéreur dès la prise de possession. Les droits et obligations des parties en matière de garanties, et notamment la distinction entre défauts mineurs inhérents à l'usage et vices graves affectant la solidité ou l'habitabilité, sont exclusivement régis par les conditions générales de vente.

Les dispositions relatives aux aménagements extérieurs et aux travaux d'abords doivent être lues conjointement avec la charte paysagère et architecturale ainsi qu'avec les conditions générales de vente.

Les images dans le présent document sont fournies à titre purement illustratif, le texte faisant foi.







Fair Estate

Living in harmony.

Un projet réalisé par Fair Estate.

[www.fair-estate.be](http://www.fair-estate.be)

Pour le bureau d'architecture GBPC  
(Bauclub & Goffart-Palomé)  
Le 30/03/2026