CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE D'IMMEUBLES D'APPARTEMENTS
RUE DES TREFLES à 1070 ANDERLECHT

MAÎTRE DE L'OUVRAGE : Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale
ARCHITECTE : CERAU Architects Partners

fonds.brussels
fonds du logement | woningfonds

CAHIER DES CHARGES COMMERCIAL



Image de représentation à titre indicatif

ARCHITECTE

CERAU ARCHITECTS PARTNERS
Avenue des Courses 20 boite 15
1050 Bruxelles

Tel 0032(0)2 673 60 72
Mail cerau@cerau.be

Cahier des charges de vente – Projet Trèfles Lot 2

Rue des Trèfles à 1070 Anderlecht

TABLE DES MATIERES

1. GENERALITES 3
- LES INTERVENANTS 3
- NORMES ET DIRECTIVES 4
- DIMENSIONS ET AUTRES MENTIONS REPRISES DANS LES PLANS 4
- ADAPTATIONS ET MODIFICATIONS APPORTEES PAR LE MAITRE DE L'OUVRAGE 5
- RACCORDEMENT 5
- ENTRETIEN 5

2. SECURITE 6
3. PERFORMANCES ENERGETIQUES DU BATIMENT 7
- CERTIFICATION LOGEMENT 7

4. GROS – ŒUVRE 8
- FONDATIONS 8
- SYTEME D'EGOUTTAGE 8
- MURS PORTEURS ET NON PORTEURS 8
- CLOISONS PLAQUES DE PLATRE (bâtiment D) 8
- PLANCHERS 8
- CHAPES 9
- ISOLATION THERMIQUE 9
- ISOLATION ACOUSTIQUE 9
- TOITURE 9
- BACS A PLANTES 10
- TERRASSES ET BALCONS 10
- FACADES 10
- MENUISERIES EXTERIEURES 11
- BOITES AUX LETTRES 11

5. FINITIONS INTERIEURES 12
- MENUISERIES INTERIEURES 12
- PLAFONNAGE 12
- REVETEMENTS DE SOL ET FAIENCES 13
- CUISINE 14

6. TABLEAU DES FINITIONS 15
- ESPACES COMMUNS 15
- LOGEMENTS INDIVIDUELS 15

7. INSTALLATIONS TECHNIQUES 17
- DESCRIPTIONS DES LOCAUX TECHNIQUES 17
- VENTILATION 18
- CHAUFFAGE 19
- SANITAIRE 19
- ELECTRICITE 20
- INSTALLATION D'ASCENSEUR ET ESCALIERS 22
- TELEPHONIE ET TELEDISTRIBUTION 22
- PROTECTION INCENDIE 22
- PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES 23

8. AMENAGEMENTS EXTERIEURS 23

1. GENERALITES

Pour le Fonds du Logement Bruxellois, le bureau d'architecture CERAU Architects Partners (Bruxelles) développe un ensemble de bâtiments de logements répondant à toutes les normes en vigueur.

Le projet consiste en la construction d'un ilot d'immeubles de logements situé entre la Rue des Trèfles, la Rue Delwart, l'Avenue Simone Veil et la Rue du Pré à Anderlecht (Bruxelles). Cet ensemble comprend 156 appartements, 1 salle communautaire et 5 locaux CASCO pouvant accueillir des professions libérales, des commerces, ... Il comprend également 69 emplacements voiture et 330 emplacements vélo au sous-sol ainsi que 127 emplacements vélo extérieurs.
Les logements sont répartis dans 6 bâtiments (A, B, C, D, E et F) s'articulant autour d'un intérieur d'ilot contenant une zone de rétention d'eau à ciel ouvert. Le bâtiment D a la particularité d'être en structure bois (CLT) à partir du 1er étage.

LES INTERVENANTS

MAITRE DE L'OUVRAGE	**FONDS DU LOGEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE s.c.r.l.** Rue de l'Eté 73 - 1050 Bruxelles Tel. 02 504 32 11
ARCHITECTE	**CERAU ARCHITECTS PARTNERS** Avenue des Courses 20 boite 15 - 1050 Bruxelles Tel. 02 673 60 72 - E. cerau@cerau.be
ARCHITECTE PAYSAGISTE	**JNC INTERNATIONAL** Chaussée d'Alsemberg 993 boite 4 - 1180 Bruxelles Tel. 02 347 56 60 - E. jnc@jnc.be
TECHNIQUES SPECIALES	**TPF Engineering** Avenue de Haveskercke 46 - 1190 Bruxelles Tel. 02 370 19 70 - E. info@tpfengineering.be
PEB	**DUSS** Rue du Houblon 63 - 1000 Bruxelles Tel. 02 280 69 30 - E. info@duss-explorers.com
STABILITE	**TPF Engineering** Avenue de Haveskercke 46 - 1190 Bruxelles Tel. 02 370 19 70 - E. info@tpfengineering.be
ACOUSTIQUE	**Sweco Belgium** Rue d'Arenberg 13 - 1000 Bruxelles Tel. 02 383 06 40 - E. info@swecobelgium.be
COORD. SECURITE SANTE	**PS2** Rue Arthur Pouplier 113 - 7190 Ecaussinnes Tel. 06 746 03 11 - E. info@bureaups2.com
GEOMETRE	**HVS & partenaires** Rue de Rixensart 14 - 1332 Genval Tel. 02 652 07 07

NORMES ET DIRECTIVES

Pour ce bâtiment, les normes et directives suivantes sont d'application :

- Les différentes normes et réglementations belges en vigueur à la date de délivrance du Permis d'Urbanisme
- Les normes du Buildwse (Centre Scientifique et Technique de la Construction), les NIT
- Les réglementations urbanistiques communales et régionales
- Les règles de l'art
- Les prescriptions du cahier spécial des charges propres au maître de l'ouvrage

Le projet respecte les différents titres du Règlement Régional d'Urbanisme et plus particulièrement :

- Les dimensions minimales des pièces de vie, parking voitures et vélos
- L'accessibilité des logements aux personnes à mobilité réduite
- Le nombre de caves
- La réalisation de toitures vertes

En ce qui concerne les 20% d'ensoleillement minimal des pièces de vie, nous avons été attentifs à cette obligation que nous jugeons fondamentale à la qualité intrinsèque d'un logement. Dans le cadre de cette réalisation, la totalité des pièces de vie répond à ce pourcentage minimal.

DIMENSIONS ET AUTRES MENTIONS REPRISES DANS LES PLANS

Les plans ont été établis de bonne foi par les architectes et ingénieurs-conseils au moment des études pour le permis d'urbanisme. Les dimensions qui y sont communiquées sont des dimensions théoriques gros œuvre **sans parachèvement (distance entre murs avant plafonnage)** non garanties exactes au centimètre ; des différences minimes peuvent survenir lors des travaux de réalisation. Toute différence en moins ou en plus rentrant dans les tolérances communément admises (5%), fera perte ou profit pour l'acquéreur sans donner lieu à une adaptation de prix.

La surface est calculée en surface brute extérieure. Chaque logement est mesuré depuis l'alignement des murs extérieurs jusqu'à l'axe des murs mitoyens et/ou jusqu'à l'axe des murs des espaces communs. Les gaines techniques desservant un appartement sont incluses dans le mesurage de ce dernier.

Des meubles, placards et appareils électroménagers sont indiqués sur les plans à titre indicatif quant à un aménagement possible des lieux. Ils ne sont pas compris dans la présente vente, sauf pour ce qui concerne les éléments clairement énumérés ci-après spécifiés dans les clauses techniques.
D'une façon générale, les travaux et fournitures non expressément prévus dans les documents régissant la vente comme étant à charge du constructeur ne sont pas inclus dans le prix de vente.

Il est à noter que la hauteur libre renseignée dans les caves est celle mesurée sous dalle et sous structure. Les techniques spéciales, à savoir la ventilation et ses gaines, l'électricité et ses chemins de câbles, les évacuations des fluides et leurs tuyaux peuvent avoir un impact non négligeable sur ses hauteurs libres et sur la surface brute de la cave.

Les appareils d'éclairage sont fournis dans les parties communes, les terrasses et balcons extérieurs, les caves et le sous-sol.

Tant le projet que la construction elle-même sont un processus vivant.
En cas de discordance dans les différents documents, l'ordre de priorité décroissant est :

1. **Plans de vente**
2. **Le présent Cahier des charges**
3. **Acte de base**

Les acquéreurs ne peuvent s'arroger aucun droit sur la base des différences visées.

ADAPTATIONS ET MODIFICATIONS APPORTEES PAR LE MAITRE DE L'OUVRAGE

Le maître d'ouvrage et ses délégués ou représentants en accord avec les architectes et les bureaux d'études, se réservent le droit, sans préavis, d'apporter des modifications de détail au présent cahier des charges pour des raisons d'ordre technique, légal, esthétique ou pour améliorer le confort des futurs acquéreurs. Ces modifications peuvent porter sur tout produit, matériau, fourniture ou marque, repris dans le présent document à titre informatif.

Les produits, matériaux, marques et/ou types des appareils sanitaires, des carrelages, des faïences et des revêtements de sol décrits ci-après sont donnés à titre indicatif et peuvent toujours être remplacés par d'autres produits ou matériaux de qualité, aux fonctionnalités et performances équivalentes ou supérieures.

Ces modifications n'entraînent, en tout état de cause, aucune baisse de qualité des appartements et ne donneront pas lieu à une adaptation de prix.

RACCORDEMENT

Sont compris dans le prix de vente : Les raccordements aux égouts, à l'eau et à l'électricité.
Les frais de placement et de location des différents compteurs individuels ou collectifs pour l'eau et l'électricité ainsi que toutes les taxes y afférentes sont supportés par le maître d'ouvrage jusqu'à la réception provisoire des ouvrages par chaque acquéreur pour les parties privatives, et par le(s) représentant(s) de la copropriété dûment mandaté(s) par elle pour les parties communes.

ENTRETIEN

Le bâtiment sera utilisé et entretenu en personne prudente et raisonnable. L'Acquéreur pourra trouver tous les renseignements nécessaires au sujet de la périodicité des entretiens dans le carnet d'entretien joint au dossier As Built qui sera remis à l'Acquéreur le jour de la réception provisoire de son appartement.

De même le dossier As Built des parties communes sera transmis au syndic le jour de la réception provisoire des parties communes ou au plus tard endéans les trois mois de cette réception.

2. SECURITE

SECURITE DES ABORDS EXTERIEURS ET DE L'INTERIEUR D'ILOT (A,B, D02, E et F)

- L'accès à l'intérieur d'ilot se fait via des portails grillagés à l'aide d'une clef commune ou via les vidéo-parlophones.
- L'accès voiture au parking se fait via une rampe, fermée par une porte sectionnelle pleine.
  Tous les propriétaires d'un emplacement de parking disposent d'une commande à distance. Tous les propriétaires d'un emplacement de parking et d'un appartement disposent d'une commande à distance et d'un jeu de clé.
- Eclairage des locaux annexes compris dans les parkings : locaux compteurs, locaux entretien, caves privatives et leurs chemins d'accès dont parking, escaliers et couloirs.
- Un étage sur deux dispose d'un dévidoir incendie situé dans une armoire hydrant avec un extincteur.
- Le parking est pourvu de dévidoirs incendie, d'extincteurs ainsi que d'un sprinklage.

Notons que les appareils destinés à l'éclairage en sous-sol sont des luminaires apparents hermétiques commandés par des détecteurs de mouvement. Le câblage est apparent sur les maçonneries non plafonnées.

SECURITE DES IMMEUBLES C01, C02 et D01

- L'accès aux noyaux C01, C02 et D01 (après avoir passé le portail) se fait via une porte vitrée à rue par clef commune ou vidéo-parlophone.
  L'accès principal, qui dessert les circulations verticales soit par les escaliers soit par l'ascenseur, est le suivant :
  - La porte d'entrée au rez-de-chaussée est une porte vitrée en verre feuilleté.
  - La porte est équipée d'une gâche commandée électriquement par le vidéo-parlophone.
  - La porte est équipée d'un bouton poussoir côté intérieur permettant la fuite, ainsi que d'une sécurité positive, libérant son verrouillage en cas de coupure de courant.
- Système de parlophone à l'extérieur du bâtiment, à rue, avec temporisation.
- Appareil privatif vidéo-parlophone dans chacun des appartements commandant l'ouverture des gâches ou ventouses électriques.
- Chaque étage dispose d'un dévidoir incendie situé dans une armoire hydrant avec un extincteur.
- Il est prévu une coupole exutoire de fumée pour désenfumage de la cage d'escaliers commandé au rez-de-chaussée.

SECURITE DE L'APPARTEMENT

- Portes d'entrée à trois points avec cylindre de sécurité.
- Vitrage retardant l'effraction pour les portes et fenêtres se situant au rez-de-chaussée.
- Vidéo-parlophone privatif dans chaque logement.

3. PERFORMANCES ENERGETIQUES DU BATIMENT

CERTIFICATION LOGEMENT

La volonté du Fonds du logement est d'offrir des logements soucieux de l'environnement, sans compromis sur le confort de ses occupants.

Pour ce faire, le bâtiment obéit à quatre principes importants :
- L'enveloppe du bâtiment est particulièrement bien isolée
- Les ponts thermiques sont réduits au minimum
- L'enveloppe du bâtiment est rendue quasiment étanche à l'air
- Une ventilation mécanique contrôlée à double flux avec récupération d'énergie est installée

Chaque logement, considéré comme une unité PEB, est encodé dans le programme PEB pour vérifier le respect des exigences concernant la règlementation PEB 2021 en Région de Bruxelles-Capitale lors de la demande du permis d'urbanisme.

La conception du bâtiment a été pensée pour répondre aux critères de conception énergétique de type basse énergie dans son ensemble :
- Un Besoin Net en énergie pour le Chauffage (BNC) variant entre 3 kWh/(m².an) et 16 kWh/(m².an) avec une moyenne approximative de 10 kWh/(m².an).

Les mesures prises pour satisfaire ces critères sont entre autres :
- Isolation du bâtiment et des techniques spéciales
- Chauffage et production d'eau chaude sanitaire par pompe à chaleur
- Ventilation double flux individuelle avec échangeur calorifique haut rendement

Le Besoin Net Chaleur (BNC) et la Consommation en Energie Primaire (CEP) des unités résidentielles est déterminée sur base de l'annexe XXIV (Méthode PER), et de toutes les normes y étant référencées.

Les exigences sur les dispositifs de ventilation des unités résidentielles sont décrites dans l'annexe VHR de l'arrêté « Exigences » de la PEB et dans la norme NBN D50-001.

4. GROS – ŒUVRE

Le projet est réalisé conformément aux lois, normes et règlementations belges dans leur version connue à la date de l'introduction de la demande de permis d'urbanisme.

FONDATIONS

Les fondations, les voiles, colonnes ainsi que le béton armé, l'acier et les maçonneries portantes respectent les normes et réglementations belges.

SYTEME D'EGOUTTAGE

Les canalisations d'égouttage et leur ventilation sont réalisées en polyéthylène haute densité (PEHD) et en chlorure de polyvinyle (PVC).
Les égouts sont connectés au réseau d'égouts de la Ville selon les prescriptions en application. Le système d'égouttage est suspendu en haut du sous-sol.

Le réseau d'évacuation des eaux pluviales est indépendant du réseau d'eau usée.
Les eaux des toitures vertes et de ruissellement en intérieur d'ilot aboutissent dans la zone de rétention d'eau à ciel ouvert au centre de l'ilot tandis que les eaux des terrasses et des balcons sont récoltées dans des bassins d'orage. Les eaux de ruissellement en extérieur d'ilot aboutissent dans les noues infiltrantes en bout de jardin.
La zone de rétention d'eau a une fonction de bassin d'orage à ciel ouvert et est couplée à une citerne d'eau de pluie. Les eaux stockées dans la citerne seront réutilisées pour l'arrosage des plantations communes. Des robinets intérieurs d'eau de pluie sont disponibles dans les locaux entretien du sous-sol et des robinets extérieurs d'eau de pluie sont prévus en intérieur d'ilots.

Les eaux de la dalle du sous-sol sont récoltées dans un réseau enterré sous la dalle. Elles sont évacuées via une station de relevage vers l'égout public.

MURS PORTEURS ET NON PORTEURS

Les murs maçonnés sont réalisés avec des matériaux traditionnels selon des mises en œuvre traditionnelles. Les murs en maçonnerie sont de différents types selon leur destination :

- Les maçonneries non-portantes au sous-sol sont en blocs de béton creux de 9, 14 ou 19 cm.
  Ces maçonneries sont destinées à rester apparentes. Elles sont rejointoyées à plat en montant.
- Les murs intérieurs non porteurs hors sol sont en blocs de plâtre de 10 cm, en blocs silico calcaire de 15 cm ou en plaques de plâtre sur ossature Metal Stud (pour le bâtiment D).
- Les murs porteurs au sous-sol sont en voile béton.
- Les murs porteurs hors sol sont en blocs silico-calcaire (17,5 ou 21,4 cm), en voile béton ou en CLT (D).

CLOISONS PLAQUES DE PLATRE (bâtiment D)

Les cloisons intérieures non portantes sont réalisées en cloison plaques de plâtre. Leur épaisseur est variable selon les prescriptions acoustiques de Sweco. Tout objet, mobilier, peinture (etc.) que l'acquéreur souhaite fixer aux murs intérieurs en plaques de plâtre devra se faire uniquement à l'aide de fixations adaptées à la cloison.

PLANCHERS

Le plancher du rez-de-chaussée est une dalle de répartition en béton de 55 cm d'épaisseur.
Les planchers des étages sont des prédalles en béton ou des dalles en CLT (bâtiment D).

CHAPES

La chape du rez-de-chaussée est composée, en partant du bas, d'une couche de remplissage de chape allégée, de panneaux isolants, d'un matelas acoustique et d'une chape armée au mortier.
Les chapes des étages sont composées, en partant du bas, d'une couche de remplissage de chape allégée, d'un matelas acoustique et d'une chape armée au mortier.
Les chapes des étages du bâtiment D sont composées, en partant du bas, d'une chape 8N/mm, d'une couche de remplissage de chape allégée, d'un matelas en laine de roche et d'une chape armée au mortier.
Le parachèvement choisi est le carrelage imitation bois pour les livings et les cuisines. Les autres pièces de l'appartement sont en carrelage 45 x 45 cm.

Pour les locaux CASCO, il n'y a pas de chape (sa pose est à charge de l'acquéreur).

ISOLATION THERMIQUE

Un soin particulier a été porté à l'isolation thermique et acoustique du bâtiment.

L'ensemble des murs extérieurs sont recouverts d'un crépi sur isolant, d'une brique de parement, d'un bardage bois ou d'un bardage métallique.
Pour les toitures plates, une isolation rigide en panneaux est utilisée.
La dalle de rez-de-chaussée sur les sous-sols est isolée grâce à une sous chape isolante.

Les fenêtres et portes, voir le poste concernant les menuiseries extérieures, sont isolées.

ISOLATION ACOUSTIQUE

L'isolement acoustique brut normalisé entre locaux tend vers les critères de la norme NBN S 01 400-1 en vigueur à la date du permis d'urbanisme.

Les dispositions suivantes sont prises en vue de tendre aux critères :

- Les murs mitoyens entre appartements sont doublés d'une cloison en blocs de plâtre et d'un isolant thermique jouant un rôle également acoustique
- L'épaisseur des cloisons des gaines techniques contiguës aux locaux de vie varie en fonction des exigences
- Les chapes sont équipées d'un isolant acoustique de type Ethafoam de 8mm
- Les châssis de fenêtre sont équipés de double ou triple vitrage
- Les extracteurs d'air sanitaire sont équipés d'un flexible acoustique

TOITURE

Les toitures plates sont réalisées par les prédalles béton, les dalles CLT ou des poutres en bois (bâtiment D).

Le recouvrement de toiture est réalisé avec une étanchéité à membrane bitumineuse en deux couches. Les toitures sont recouvertes d'un complexe de végétalisation de type extensive ou semi-intensive. Un complexe d'étanchéité anti-racine est prévu. Le recouvrement des toitures est également réalisé par un gravier de lestage.

Les eaux de pluie en toiture sont amenées en pente vers un chéneau central, puis évacuées via un système Pluvia en intérieur de trémie.

Les rives des acrotères sont réalisées en aluminium laqué.

BACS A PLANTES

Des bacs à plantes sont prévus dans la zone potagère en intérieur d'ilot.

L'acquéreur entretient les bacs à plantes ainsi que ses propres plantations en bon père de famille, suivant la gestion d'ensemble et d'homogénéisation de la copropriété.

TERRASSES ET BALCONS

Les balcons sont en béton architectonique de teinte blanche.
Certains sont recouverts de dalle sur plots 60 x 60 cm.

Les terrasses du rez-de-chaussée sont construites sur sol et revêtues de dalle 60 x 60 cm.
Les terrasses des étages sont en dalles sur plots 60 x 60 cm.
Les terrasses du bâtiment D sont recouvertes d'un plancher bois sur lambourdes.

Les garde-corps métalliques ont une hauteur minimale de 110 cm pour prévenir les risques de chutes.

FACADES

Les revêtements de façades sont définis par l'architecte et le maître d'ouvrage et conformes au permis d'urbanisme.

La composition mixte des façades reflète la mixité de l'ensemble :

- Crépis de couleur blanc, gris ou beige
- Briques de parement claires et foncées
- Bardage bois horizontal et vertical
- Bardage métallique

Les travaux seront réalisés conformément aux normes, réglementations et prescriptions en vigueur.

CREPI SUR ISOLANT

La façade est enduite avec un crépi, un enduit résine à base de silicone, de teinte blanche, grise ou beige avec un grain de 1,5 mm. Les soubassements sont en imitation pierre bleue, d'une épaisseur de 4cm.

BRIQUES DE PAREMENT

Au format 215x100x65 mm, la Borlo Grigio de teinte claire et la Moreno Obscuro de teinte foncée, toutes deux produites par Nelissen.

BARDAGE BOIS

Bardage bois horizontal ou vertical en pin, traité contre les moisissures.

BARDAGE METALLIQUE

Un bardage métallique vertical de teinte dorée habille les façades de la salle communautaire au rez-de-chaussée du bâtiment D.

MENUISERIES EXTERIEURES

Les fenêtres et portes-fenêtres extérieures des appartements sont en bois peint (RAL 9016 et 7044) conforme au permis d'urbanisme et possèdent la même teinte intérieure.
Le vitrage est de type double, isolant avec coefficient Ug maximum de 1,00 W/m²K ou triple, isolant avec coefficient Ug maximum de 0,60 W/m²K.

Les vitrages seront soit trempés soit feuilletés pour répondre à la norme NBN S 23-002.
Les dispositions constructives acoustiques des châssis ont été étudiées au préalable.

- Les façades les plus sollicitées : châssis lourd avec triple frappe et double joint supérieur à 30 dB
- Les façades sollicitées : châssis standard avec double frappe et coupure acoustique supérieur à 27 dB
- Les façades les moins sollicitées : châssis standard supérieure à 26 dB

Porte d'entrée individuelle des logements
Les portes d'entrée individuelles ont une résistance au feu de 30 ou 60 minutes, sans ferme-porte.
Elles sont pourvues de trois points de sûreté et d'un ergot pour qu'un individu ne puisse pas les enlever de leur ébrasement. La porte présente une finition laquée en atelier, il s'agit d'une couche de peinture unique de haute qualité de couleur blanche, résistante aux rayures et stable à la lumière.

Les portes participent à l'isolation aux bruits aériens et à l'isolation aux bruits des installations techniques, elles présentent une valeur Rw de 41 dB pour les portes d'entrée avec SAS vers un couloir commun et une valeur Rw entre 26 et 30dB pour les portes d'entrée extérieure.

BOITES AUX LETTRES

Les boîtes aux lettres sont placées à l'extérieur des bâtiments, dans les passages donnant accès à l'intérieur d'ilot, avant les portails.
Les boites aux lettres des logements sont de type anti-vandalisme, sur pied en inox thermolaqué, simple face avec clapet rabattable. Les boites aux lettres des professions libérales et de l'atelier vélo sont en façade.
Leur numérotation est conforme aux normes bpost.

5. FINITIONS INTERIEURES

Un résumé du chapitre des finitions intérieures se trouve au chapitre 6. TABLEAU DES FINITIONS

MENUISERIES INTERIEURES

Les menuiseries intérieures possèdent un agrément technique ATG avec certification valable lors de leur mise en place sur chantier.

Porte d'entrée individuelle des logements
Les portes d'entrée individuelles ont une résistance au feu de 30 minutes, sans ferme-porte.
Elles sont pourvues de trois points de sûreté et d'un ergot pour qu'un individu ne puisse pas les enlever de leur ébrasement. La porte présente une finition laquée en atelier.

Les portes participent à l'isolation aux bruits aériens et à l'isolation aux bruits des installations techniques, elles présentent une résistance de 37 dB.

Portes intérieures
L'ensemble des menuiseries intérieures des logements sont des portes à âme tubulaire peintes en blanc. Elles ont une largeur variable et une hauteur finie de 211,5 cm avec un recouvrement à chant plat. Les ébrasements sont en MDF haute densité, hydrofugé, et peints en blanc également.

La quincaillerie est en acier inoxydable et les serrures sont à gorge avec un jeu de 2 clés.

Des arrêts de porte cylindriques au sol en acier inoxydable limitent l'ouverture de certaines portes intérieures.
Pour assurer une ventilation optimum au sein d'un logement, les portes sont détalonnées.
Certaines portes participent à l'isolation aux bruits aériens et à l'isolation aux bruits des installations techniques, elles présentent une résistance de 24 dB ou 30 dB selon leur emplacement.

Portes des sous-sols
Les feuilles de portes sont à âme tubulaire prépeintes et ont une hauteur finie de 211,5 cm.
Les ébrasements sont en multiplex.
Les portes et chambranle sont remontés de 5cm.
La quincaillerie est en acier inoxydable et répond à la gestion d'accès générale mise en place.

Certaines portes du sous-sol ont une résistance au feu 30 minutes en fonction de leur compartimentage.

PLAFONNAGE

La finition se fera suivant les règles de l'art et suivant les normes en vigueur. Les travaux de peinture seront conformes à la NIT 249.

L'ensemble du sous-sol n'est pas prévu à être plafonné. Les murs intérieurs et extérieurs des caves ou des locaux techniques sont bruts et rejointoyés.

La finition est lisse, à grain fin et non effritable, rendant les murs prêts à recevoir les peintures définitives.

Dans certains cas, le plafonnage est remplacé par un enduit pelliculaire, sur les blocs de plâtre par exemple.

Des cornières d'angle sont prévues. Il s'agit de profilés spéciaux galvanisés scellés dans le plafonnage à tous les angles saillants des baies non destinées à recevoir un chambranle ou une faïence murale.

ENDUIT PELLICULAIRE SUR PLAFOND

Les plafonds en béton brut sont enduits et peints à l'exception des plafonds des buanderies qui sont uniquement peints.
Les faux-plafonds ou plafonds surbaissés, exécutés suivant les plans d'architecture, sont fixés sur une structure métallique, sur laquelle des panneaux en plaques de plâtre sont fixés. Ces plaques de plâtre sont lissées et peintes.

Les plafonds en dalle CLT restent apparents (bâtiment D).

ENDUIT PELLICULAIRE SUR LES MURS

Dans les logements, les murs quel que soit leur matériau sont lissées et peints ainsi que les parois des espaces communs intérieurs hors sous-sols.

FAUX PLAFONDS

Les faux-plafonds seront réalisés au moyen de plaques de plâtres suspendues sur armature métallique.
La structure et la pose des plaques sont réalisées suivant les prescriptions du fabricant. Ces plaques ainsi que les éventuels caissons techniques reçoivent un enduit de finition au plâtre au droit des joints et des fixations. La surface finie est lisse et sans raccord, plane et bien réglée. En respect des règles de l'art, un joint marqué est réalisé à l'angle constitué par le plafond et les murs pour prévenir le phénomène de retrait et des mouvements entre matériaux différents.

Ces plafonds seront, à leur jonction avec les cloisons et à toutes les jonctions susceptibles de mouvement.

Le maître d'ouvrage n'est pas responsable des légères fissures dans les enduits de murs et de plafonds imputables aux phénomènes normaux de retrait et de fluage du bâtiment et qui pourraient apparaître après réception provisoire des biens.

Il est à noter que les faux-plafonds ou plafonds surbaissés et les techniques qu'ils renferment ne peuvent en aucun cas être modifiés ou transformés. En toute circonstance, l'acquéreur devra tenir compte de ces éléments dans le cadre de ses aménagements intérieurs.

PEINTURES

Les plafonds des logements reçoivent une peinture de finition de ton blanc, ainsi que les murs dans les mêmes tons.

REVETEMENTS DE SOL ET FAIENCES

La dalle structurelle sera recouverte d'une chape autorisant la pose de carrelages sur l'ensemble du logement.
La pose des carrelages au sol est exécutée selon les règles de l'art.

REVÊTEMENT DE SOL

Les communs sont recouverts de carrelage grés cérame de 60 x 60 cm.
Les appartements sont recouverts de carrelage grés cérame de 45 x 45 cm, sauf les livings et cuisines qui sont recouverts d'un carrelage grés cérame imitation parquet (20 x 120 cm).

FAIENCES MURALES

Des faïences murales au format 30 x 60 cm de couleur blanc mat sont prévues dans les salles de bain et de douche des logements. Ces faïences seront posées du sol au plafond, derrière les meubles lavabo ainsi que dans les bains et douches.

Dans les cuisines, la pose de faïence se fait derrière le plan de travail sur une hauteur de 60 cm. La faïence ne va pas jusqu'au sol.

Pour l'ensemble, la pose est droite horizontale standard avec cornières d'angle et cornières d'arrêts de finition (sauf pour les crédences des cuisines).

PLINTHES

Les plinthes de sol sont en carrelage pour s'associer en harmonie avec le revêtement de sol.

CUISINE

Les implantations des cuisines reprises sur les plans de vente sont données à titre indicatif.

Pour des raisons de sécurité, le gaz ne sera pas disponible dans les logements. Tout l'électro-ménager que l'acquéreur souhaiterait ajouter à celui prévu en base devra exclusivement être électrique.

La cuisine est composée :

- D'une taque de cuisson à induction
- D'une hotte à recyclage (avec filtres à remplacer)
- D'un four
- D'un frigo
- D'un évier avec égouttoir
- D'un lave-vaisselle

Les plans de travail des cuisines sont en bois stratifiés d'une épaisseur de 20mm, les caissons sont en panneau mélaminés et les charnières sont de la marque Blum avec un système d'amortissement intégré.

6. TABLEAU DES FINITIONS

ESPACES COMMUNS

Sous-sol	Caves l Locaux techniques l Locaux entretien l Parkings l Locaux vélos	
	Sol	Béton lissé
	Mur	Maçonneries de blocs béton rejointoyés
	Plafond	Béton brut
	Point d'eau	Robinet double service avec déversoir dans les locaux entretien (EP) à usage du syndic, pas d'accès pour les acquéreurs
	Eclairage	Appareils plafonniers ou muraux avec détecteurs de mouvement

Hors-sol	Couloirs l Locaux poussettes (intérieurs)	
	Sol	Carrelage grés cérame 60x60, plinthe assortie
	Mur	Blocs de plâtre, béton ou silico-calcaire avec finition plafonnage
	Plafond	Béton enduit et peint ou faux-plafonds
	Escaliers	Béton brut avec nez de marche en caoutchouc
	Eclairage	Appareils plafonniers ou muraux avec détecteurs de mouvement

LOGEMENTS INDIVIDUELS

Hall d'entrée		
	Sol	Carrelage grés cérame 45x45, plinthe assortie
	Mur	Blocs de plâtre avec finition plafonnage et peint
	Plafond	Plafond béton enduit et peint ou faux-plafond peint
	Eclairage	Soquet et ampoule
	Equip ELEC	Vidéo-parlophone et sonnette au palier

Séjour		
	Sol	Carrelage grés cérame imitation parquet 20x120, plinthe assortie
	Mur	Blocs de plâtre avec finition plafonnage et peint
	Plafond	Plafond béton enduit et peint ou faux-plafond peint
	Eclairage	Soquet et ampoule
	Equip ELEC	Thermostat

Cuisine		
	Sol	Carrelage grés cérame imitation parquet 20x120, plinthe assortie
	Mur	Blocs de plâtre avec finition plafonnage et peint Faïences 30x60 derrière plan de travail
	Plafond	Plafond béton enduit et peint ou faux-plafond peint

	Eclairage	Soquet et ampoule

Chambres		
	Sol	Carrelage grés cérame 45x45, plinthe assortie
	Mur	Blocs de plâtre avec finition plafonnage et peint
	Plafond	Plafond béton enduit et peint ou faux-plafond peint
	Eclairage	Soquet et ampoule

Salle de bain		
	Sol	Carrelage grés cérame 45x45, plinthe assortie
	Mur	Blocs de plâtre avec finition plafonnage et peint Faïences 30x60 du sol au plafond derrière meuble lavabo et dans bain et douche
	Plafond	Plafond béton enduit et peint ou faux-plafond peint
	Eclairage	Plafonnier étanche et réglette étanche au-dessus du lavabo

WC		
	Sol	Carrelage grés cérame 45x45, plinthe assortie
	Mur	Blocs de plâtre avec finition plafonnage et peint
	Plafond	Plafond béton enduit et peint ou faux-plafond peint
	Eclairage	Soquet et ampoule

Buanderie		
	Sol	Carrelage grés cérame 45x45, plinthe assortie
	Mur	Blocs de plâtre avec finition plafonnage et peint
	Plafond	Plafond béton enduit et peint ou faux-plafond peint
	Eclairage	Soquet et ampoule

Local technique		
	Sol	Carrelage grés cérame 45x45, plinthe assortie
	Mur	Blocs de plâtre avec finition plafonnage et peint
	Plafond	Plafond béton peint
	Eclairage	Soquet et ampoule

Terrasses privatives		
	Sol	Dalles 60x60 sur sol (rdc) ou sur plots (étages)
	Mur	Façade extérieure
	Eclairage	Appareils muraux, à actionner par un interrupteur intérieur au logement

Balcons privatifs		
	Sol	Béton architectonique ou recouvert de dalles sur plots 60x60

	Mur	Façade extérieure
	Eclairage	Appareils muraux, à actionner par un interrupteur intérieur au logement

Caves privées		
	Sol	Béton lissé
	Mur	Maçonneries de blocs béton rejointoyés
	Plafond	Béton brut
	Eclairage	Appareils plafonniers ou muraux commandés par les détecteurs de mouvement des couloirs

Concernant le bâtiment D, les finitions sont identiques à l'exception des :

- Murs : recouverts de plaques de plâtre enduites et peintes
- Plafonds : en bois apparent sauf si faux-plafonds en plaques de plâtre enduites et peintes.
- Terrasses privatives des étages : Planchers en bois sur lambourdes.
- Balcons privatifs : Planchers en bois sur lambourdes.

7. INSTALLATIONS TECHNIQUES

DESCRIPTIONS DES LOCAUX TECHNIQUES

Notons qu'il s'agit d'une liste non exhaustive.
Les locaux techniques principaux sont :

- Les locaux des compteurs électriques (1 par bâtiment)
- Les locaux des compteurs d'eau (1 par bâtiment)
- Le local cabine haute tension réseau, propriété de Sibelga
- Le local de gestion de la fontaine urbaine
- Le local du groupe d'extraction CO du parking
- Le local du poste de contrôle du sprinklage du parking
- Le local HVAC de la salle communautaire
- Les 2 locaux entretien
- Les 5 locaux réserve
- Les locaux poussettes

Local compteurs électriques

Les locaux compteurs électriques sont situés au sous-sol. Il y en a un par bâtiment. Ils restent sans finition particulière, aspect brut avec gainage et installations techniques apparentes.
Ils contiennent notamment :

- Les compteurs électricités individuels et collectifs

Ces compteurs collectifs comptabilisent l'alimentation de l'éclairage commun, des prises de courant des locaux communs, de l'installation vidéo-parlophonie, des ascenseurs, du système de ventilation et du désenfumage des cages d'escaliers.

Local compteurs eau

Les locaux compteurs eau sont situés au sous-sol. Il y en a un par bâtiment. Ils restent sans finition particulière, aspect brut avec gainage et installations techniques apparentes.
Ils contiennent notamment :

- Les compteurs d'eau

Local haute tension réseau
Une cabine de transformation haute tension réseau équipée des protections nécessaires est installée au niveau du sous-sol. L'équipement et l'entretien de cette cabine de transformation est à la charge de la compagnie distributrice d'électricité et propriétaire de cette cabine haute tension réseau. Aucune clé de ce local ne sera remise à l'acquéreur ni à la copropriété de l'immeuble. Les portes d'accès depuis l'extérieur à ce local doivent rester à passage libre de jour comme de nuit.

Local pour zone de rétention d'eau à ciel ouvert
Local situé au sous-sol, abritant le système d'alimentation en eau de pluie ainsi qu'un robinet alimenté en eau pluviale et de ville.

Local groupe CO
Local situé au sous-sol, abritant le groupe d'extraction CO du parking.

Local sprinklage
Local situé au sous-sol, abritant le poste de contrôle sprinklage du parking.

Local HVAC salle communautaire
Local situé au sous-sol, abritant le groupe de ventilation de la salle communautaire.

Locaux entretien, réserve et poussette
Locaux situés au sous-sol, sans finition particulière, aspect brut avec gainage et installations techniques apparentes. Les 2 locaux entretien possèdent un robinet alimenté en eau pluviale.

VENTILATION

La ventilation des logements est du type à double flux : extraction et pulsion avec récupération de chaleur entre les deux flux.
Un flexible acoustique est prévu pour diminuer l'impact acoustique de la ventilation. L'installation est individuelle pour chaque logement. Pour les appartements, l'air vicié est extrait dans tous les locaux humides : cuisine, salle de bain - douche, buanderie et WC.
L'air neuf, préchauffé par échangeur, est pulsé dans tous les locaux secs : chambres et séjour. Pour les transferts d'air entre les pièces de l'appartement, toutes les portes intérieures sont détalonnées. L'air est extrait et pulsé via des bouches murales ou plafonnières en fonction de la configuration de l'appartement.

Les locaux des sous-sols, comme les caves et les locaux vélos sont ventilés mécaniquement.

Chaque logement est équilibré en pulsion et en extraction. Globalement, chaque groupe est équilibré, ce qui assure un rendement maximal de l'échangeur. Le préchauffage de l'air permet de diminuer l'utilisation des radiateurs placés dans les logements.

Cela permet d'assurer un confort minimum dans toutes les pièces, sans que la régulation du chauffage ne soit asservie à la ventilation. La ventilation permanente ou régulée des locaux est impérative afin d'éviter tout risque de condensation ou de moisissures.

La longueur des conduites est minimisée afin de limiter les pertes de charges. Les prises et rejets d'air sont en toiture. La prise d'air et le rejet d'air vicié se font via des conduits de ventilation générale placés dans les trémies principales.

CHAUFFAGE

L'installation de chauffage et d'eau chaude sanitaire consiste en une production privée par appartement via une pompe à chaleur.

Les ensembles de comptage pour chaque appartement sont situés dans les locaux techniques et comprennent :
- Un compteur de production d'électricité
- Un compteur d'eau

Chaque appartement dispose d'un collecteur de départ et d'un collecteur de retour. Un départ et un retour spécifiques sont prévus par chaque radiateur. Dans les appartements, les conduites de distribution d'eau de chauffage sont réalisées en tubes du type multicouche à âme aluminium. Elles sont intégrées dans la chape.

Les radiateurs sont en acier prépeint. Les radiateurs sont équipés de vannes thermostatiques. Le thermostat d'ambiance est placé généralement dans le séjour de l'appartement.

SANITAIRE

Le bâtiment possède son propre branchement d'égouttage au réseau.
Une chambre de visite est prévue à la jonction entre égouttage privé et égouttage public.
Toutes les évacuations d'eau usées des logements sont en polyéthylène PEHD ou en PVC d'un diamètre adéquat.

Tous les appareils sanitaires sont posés par une firme spécialisée, en concordance avec les règlements en vigueur pour un confort moderne et de bonne qualité.

Tous les robinets sont standard de type chromé.
Tous les appareils sanitaires sont prévus sur les plans. Les baignoires et les bacs receveurs de douche seront en acrylique de teinte blanche première qualité.
Les lavabos sont en porcelaine blanche.
Un lave-mains est prévu en cas de toilette visiteur dans l'appartement.

Les salles de bain comprennent
- Un lavabo encastré dans un meuble avec robinetterie mitigeur
- Une baignoire ou un receveur de douche
- Un miroir de la largeur du lavabo
- Un éclairage étanche sur miroir et un plafonnier étanche

Cuisine et salle de bain comprennent
- Les receveurs et robinetterie inclus dans la finition de l'appartement

Les toilettes comprennent
- Cuvette sur socle en porcelaine blanc brillant avec un réservoir 3-6 litres équipé d'un bouton poussoir à double commande
- Un siège de WC en matière synthétique massive avec charnière en inox
- Un porte-rouleau chromé à fixation murale
- Un lave-mains en porcelaine de couleur blanc sans trop-plein pour la toilette visiteur
- Un robinet en laiton chromé avec un bec court

ELECTRICITE

L'installation répond aux dernières prescriptions techniques et est conforme aux prescriptions requises par le fournisseur d'électricité. Le réseau électrique intérieur est principalement encastré. Avant la mise en service, elle fera l'objet d'une réception par un organisme officiel agréé aux frais de l'entrepreneur.
Tous les interrupteurs, les prises et accessoires nécessaires sont de couleur blanche.

L'installation complète est munie d'un schéma électrique, d'un tableau électrique avec protection par disjoncteurs et différentiels. L'installation est réceptionnée par un organisme agréé.
Les appareils d'éclairage ne sont pas fournis, excepté pour les salles de bains, les salles de douches, les parties communes, les caves et les terrasses privatives. Un soquet et une ampoule LED sont fournis à tous les points lumineux.

Le réseau électrique des sous-sols est apparent (chemin de câbles).

Partie commune

Les boutons poussoir et détecteurs de présence des parties communes, cage d'escaliers et sous-sols sont raccordés à une minuterie, dont la gestion est assurée par la copropriété. La grille d'entrée du parking est contrôlée par télécommande et chaque propriétaire d'un emplacement de parking possède sa commande à distance.
Les entrées principales sont assurées par un vidéo-parlophone pour les invités et une clef.

Partie privative

Il est prévu pour chaque logement le matériel suivant :

Hall de jour
- 1 ou plusieurs points lumineux en attente au plafond, suivant la surface du local
- 1 détecteur de fumée autonome
- 1 installation complète pour vidéo-parlophone (hall ou séjour)
- 1 interrupteur double direction

Séjour
- 2 ou 3, suivant la surface du local, points lumineux en attente au plafond
- 2 interrupteurs double allumage, double direction ou interrupteurs simples suivant la configuration de l'appartement
- 3 prises doubles
- 1 prise triple
- 1 prise data double pour téléphone / data / TV
- 1 détecteur fumée autonome

Cuisine
- 1 point lumineux en attente au plafond
- 1 point lumineux au-dessus de l'évier (si pas de fenêtre ou pas de muret bas)
- 1 prise pour taque de cuisson (type cuisinière)
- 1 Prise pour four
- 1 prise pour frigo
- 1 alimentation pour la hotte
- 1 prise pour lave-vaisselle
- 2 doubles prises pour équipements à hauteur du plan de travail
- 1 interrupteur

Toilette	-	1 point lumineux en attente au plafond
	-	1 interrupteur
Buanderie	-	1 point lumineux au mur ou au plafond
	-	1 interrupteur
	-	2 prises pour les machines à laver et sèche-linge
	-	Le tableau électrique de l'ensemble du logement (dans la plupart des cas)
	-	1 alimentation pour le groupe de ventilation double flux
	-	1 alimentation pour la pompe à chaleur
	-	1 Double prise à proximité de la connexion fibre optique
Salle de bain	-	1 appareil d'éclairage étanche au plafond
	-	1 appareil d'éclairage étanche au-dessus du lavabo
	-	1 prise simple haute (à côté du lavabo)
	-	1 connexion étanche pour sèche serviette ou miroir chauffant
	-	1 interrupteur
Salle de douche	-	1 appareil d'éclairage étanche au plafond
	-	1 appareil d'éclairage étanche au-dessus du lavabo
	-	1 prise simple haute (à côté du lavabo)
	-	1 connexion étanche pour sèche serviette ou miroir chauffant
	-	1 interrupteur
Chambre 1	-	1 point lumineux en attente au plafond
	-	2 prises double, de part et d'autre du lit
	-	1 prise en face du lit
	-	1 prise simple par pan de mur libre sauf en façade
	-	1 interrupteur simple allumage ou double en fonction de la configuration
Chambres +	-	1 point lumineux en attente au plafond
	-	4 prises simples
	-	1 interrupteur simple allumage ou double en fonction de la configuration
Tableau de distribution		Il se situe dans la buanderie ou dans le local technique :
	-	Disjoncteurs pour tous les circuits
	-	Différentiels (30 mA) en fonction de la réglementation
	-	1 différentiel général (300 mA)
Terrasse	-	1 applique murale étanche commandée par un interrupteur bipolaire encastré dans la pièce principale d'accès à la terrasse
	-	1 prise étanche et apparente
Cave privative	-	1 appareil d'éclairage commandé par la détection de mouvement du couloir commun d'accès aux caves

Un détecteur fumée autonome est implanté dans chaque pièce du chemin d'évacuation.

INSTALLATION D'ASCENSEUR ET ESCALIERS

Ascenseurs

Les ascenseurs desservent le niveau de parking et les étages d'une partie des logements (A3-C1-C2-D1-D2-E2).
Les ascenseurs sont munis d'une liaison téléphonique vers l'extérieur par carte Sim gérée par la copropriété.
La finition des parois intérieures est réalisée en panneaux décoratifs et muni d'un miroir mi-hauteur. Le sol est revêtu d'une finition en harmonie avec les différentes finitions des niveaux desservis. Les tons de l'ensemble sont au choix de l'architecte.

Caractéristiques techniques des ascenseurs :

- Poids : 8 personnes (630 kg)
- Mise en marche par bouton poussoir
- Cabine d'ascenseur avec mention du niveau
- Compatible PMR

Caractéristiques techniques des ascenseurs vélo (E1- A3) :

- Poids : 21 personnes (1.600 kg)
- Mise en marche par bouton poussoir
- Cabine d'ascenseur avec mention du niveau
- Compatible PMR

Les cages d'ascenseur sont ventilées à leur sommet.

Escaliers extérieurs

Les marches des escaliers sont en caillebotis (maille 3cmx3cm).
La cage d'escalier est équipée d'un éclairage couplé à un éclairage de sécurité ainsi que de panneaux signalétiques, conformément à la règlementation en vigueur.

Les paliers d'étage sont équipés de luminaires en applique murale ou au plafond.

Escaliers intérieurs

Escaliers en béton préfabriqué, avec nez de marche en caoutchouc.
Les murs des escaliers reçoivent un enduit projeté et/ou une peinture structurée sur le gros œuvre.
Les installations techniques dans ces escaliers sont apparentes.
La cage d'escalier est équipée d'un éclairage couplé à un éclairage de sécurité ainsi que de panneaux signalétiques, conformément à la règlementation en vigueur.

Les paliers d'étage sont équipés de luminaires en applique murale ou au plafond.

TELEPHONIE ET TELEDISTRIBUTION

Le câblage téléphonique est réalisé en fibre optique depuis le local compteur du sous-sol jusqu'au répartiteur de chaque appartement. Il est poursuivi vers la prise double data du salon de l'appartement.

Concernant les antennes paraboliques, aucun équipement spécifique n'est prévu ni autorisé.

PROTECTION INCENDIE

L'immeuble répond aux critères de protection prévus pour les bâtiments moyens.
L'ensemble des logements sont équipés de détecteurs autonomes sur pile ou batterie suivant les réglementations en vigueur.

L'éclairage de sécurité est assuré dans les couloirs, dans les parkings et les escaliers par des appareils d'éclairage de type autonome.
Le parking est équipé, suivant la réglementation, de dévidoirs, d'extincteurs conformes et d'un sprinklage.
Pour les noyaux intérieurs chaque étage est équipé, suivant la réglementation, de dévidoirs et d'extincteurs conformes. Pour les noyaux extérieurs, un étage sur deux est équipé.

La coupole de désenfumage des cages d'escalier intérieures est actionnée par un bouton d'ouverture situé sur le chemin d'évacuation, proche de la sortie de secours principale et facilement accessible pour les services de secours.

Il est prévu une détection incendie pour le parking et un système d'évacuation incendie avec sirènes et boutons d'alarme incendie pour le reste du site.

PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

Une installation photovoltaïque sur plusieurs compteurs communs pour un partage d'énergie à mettre en place.

8. AMENAGEMENTS EXTERIEURS

L'ensemble des toitures des bâtiments sont des toitures plates qui reçoivent une végétalisation de type extensive ou semi-intensive.

Les toitures végétales ainsi que l'ilot central sont des parties communes dont l'entretien est à charge de la copropriété.