

RESIDENCE AUGUSTE LANNOYE

DATE : 18-09-2017
 INDICE : /

UNITE D13.0.07/D13.0.08 | COMMERCE 1/2 | 424,90 m²

IMMEUBLE D13
 ETAGE 0
 CAVE x.x.x

SURFACE BRUTE COMMERCE 424,90 m²
 SURFACE BRUTE BALCON /
 SURFACE BRUTE TERRASSE /
 SURFACE JARDIN (TERRASSE COMPRISE) /

FINITIONS*

Sol /
 Mur /
 Balcon /
 Terrasse /

* La description détaillée des finitions est fournie dans le descriptif détaillé de vente, celui ci faisant foi.



LEGENDE

- Représentation d'un élément de retombée en partie haute (poutre, linteau, ...)
- Faux-plafond
- Radiateur
- emplacement machine à laver
emplacement sèche-linge
- hauteur de porte
largeur de porte
baie
- ouverture : hauteur de baie
allège : Hauteur tablette de fenetre
- Type de châssis

NOTES

Plan non contractuel donné à titre indicatif.
 Les cotes sont données brutes hors parachèvements.

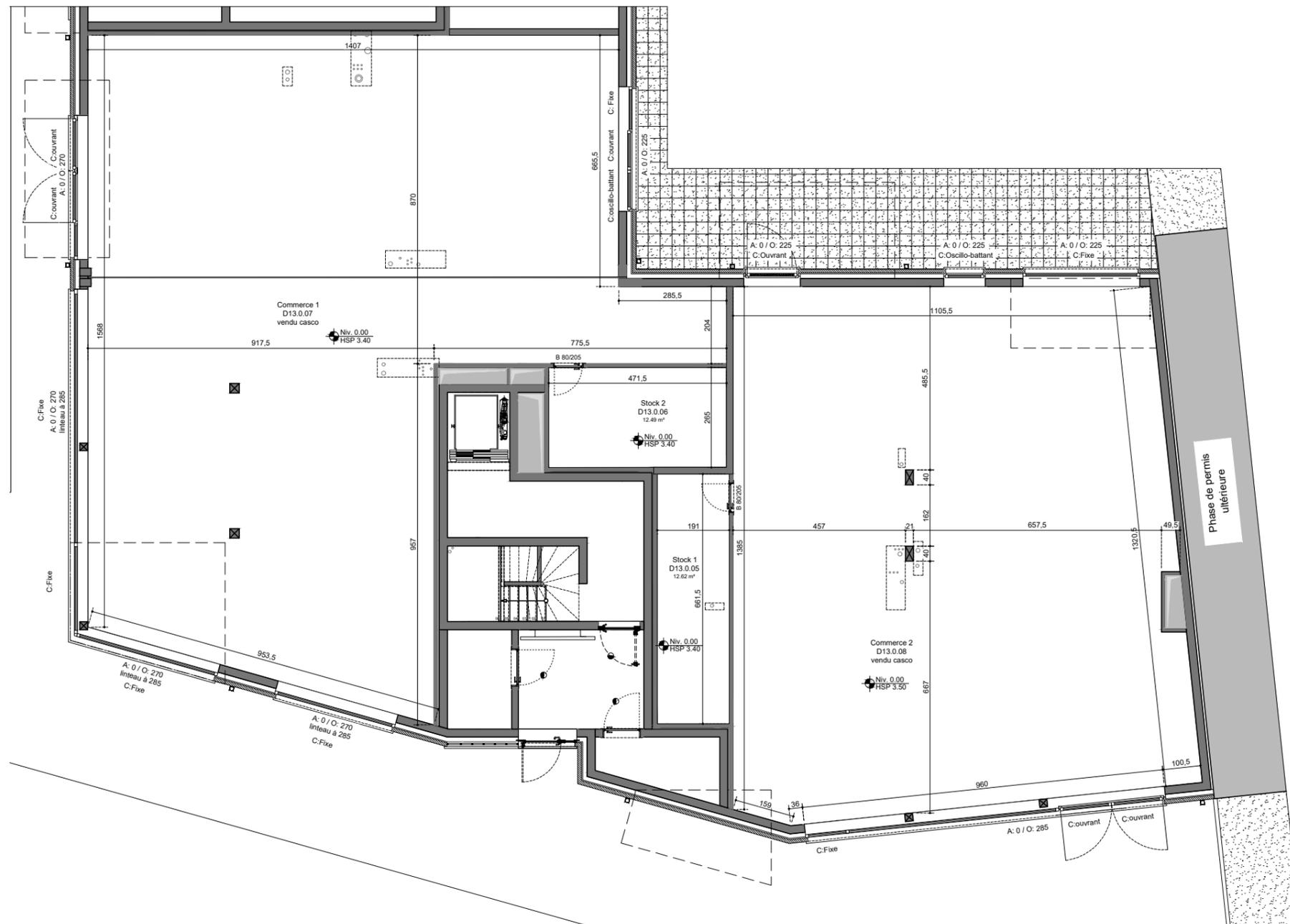
Toute différence en plus ou en moins, rentrant dans les tolérances admises, fera perte ou profit pour l'acquéreur sans adaptation du prix.

Le mobilier est donné à titre indicatif. Les représentations de trames de sol sont données à titre symbolique.

Tous les équipements de cuisine sont repris dans le plan du cuisiniste. Se référer au descriptif de vente pour le détail des fournitures. Coffret électrique compris.

Une information complète sur les radiateurs, l'installation électrique et la ventilation sera fournie durant le chantier. Emplacements et dimensions des radiateurs et des faux-plafonds sont fournis à titre indicatif.

Des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan en fonction des nécessités techniques et de la réalisation notamment aux gaines et éléments techniques.



Construction d'un immeuble de 35 logements et 2 unités commerciales
Rue Auguste Lannoye à Mont-Saint-Guibert

LES JARDINS DE L'ORNE



DESCRITIF COMMERCIAL

LOT D1.3. – Espaces commerciaux

Résidence «Auguste Lannoye »

Auguste Lannoye, né en 1874, est un ingénieur diplômé de l'UCL qui fut fondateur, en 1904, et directeur des Papeteries de Genval. A la veille de la Première Guerre mondiale, un deuxième site est ouvert à Mont-Saint-Guibert, site sur lequel sont produits du papier blanc et du papier Kraft. Auguste Lannoye s'impose comme un patron d'industrie dynamique et novateur : il a notamment inventé le Balatum, produit qui va faire le tour du monde. Les Papeteries de Mont-Saint-Guibert cessent leurs activités fin de la décennie 1970. Depuis 2013, le site a fait l'objet d'une démolition, d'une dépollution et d'un permis d'urbanisation visant à la création d'un nouveau quartier aéré et convivial de près de 300 logements.

Auteur de projet :



TABLE DES MATIERES

GENERALITES	3
Présentation succincte	3
Contexte urbanistique	3
Description générale de l'immeuble	3
Liste des intervenants	4
Planning	5
Exécution des travaux	5
Dimensions et autres mentions reprises aux plans	5
Les aménagements extérieurs	5
Généralités	5
Jardinets à usage privatif et exclusif (rez-de-chaussée)	5
Zone commune	6
SÉCURITÉ	6
Accès aux immeubles	6
Accès aux appartements	6
Accès à la zone commerciale	6
Signalisation	6
Effraction	6
Protection contre l'incendie	6
Les constructions :	7
Entreprises et bureaux d'études	7
Matériaux	7
Terrassements	7
Fondations	7
Réseau d'égouttage	7
Béton armé	8
Sols des locaux techniques et caves	8
Maçonneries, voiles de béton et dalle	8
Cages d'escaliers	8
Façades	8
Façades jusqu'en toiture	8
Menuiseries et fenêtres	9
Terrasses et balcons	10
Balustrades	10
Charpentes et toitures	10
Évacuation des eaux pluviales	10
Isolation acoustique et thermique	11
Étude Acoustique	11
LA Finition des locaux commerciaux :	11

GENERALITES

Présentation succincte

Le but de ce descriptif général des travaux est de décrire l'exécution et la finition deux unités commerciales et zones de réserves au rez-de-chaussée.

Le présent cahier des charges porte sur la construction d'un ensemble de 35 logements (studios, 1, 2 et 3 chambres) et de deux unités commerciales, situé le long de la rue Auguste Lannoye à Mont-Saint-Guibert.

Ce descriptif est complémentaire aux documents de vente.

Contexte urbanistique

Les Jardins de l'Orne s.a. a acquis, par acte authentique du 27 octobre 2011, le site des anciennes papeteries de Mont-Saint-Guibert situé sur le territoire des communes de Mont-Saint-Guibert et de Court-Saint-Etienne. Il s'agit d'un ensemble de parcelles portant les références cadastrales suivantes : Mont-Saint-Guibert, 1^{ère} division, section B, n° 679w3, 679z3, 679a4 et 671b2, 679v3 Court-Saint-Etienne, 1^{ère} division, section A, n° 663w, 663x, 663e2, 663f2, 663n2, 663v2, 663z2 et section B, n° 1l et 1m, d' une superficie totale suivant cadastre de 9 hectares, 29 ares et 7 centiares, dénommée le Terrain.

Jardins de l'Orne a acquis le Terrain en vue de faire procéder à sa reconversion par la réalisation, après démolition des constructions existantes, d'un programme mixte de logements, de services et de commerces décrit dans le permis d'urbanisation délivré le 27 juin 2014, visant à la réalisation de ce nouveau quartier sur les parcelles ci-dessus définies.

Informations urbanistiques

Le Terrain a fait l'objet d'une reconnaissance en qualité de Site à Réaménager (ci-après « **le SAR** ») par un arrêté ministériel du 17 avril 2008.

Le Terrain fait l'objet d'un permis d'urbanisation délivré par le Fonctionnaire Délégué de la Région Wallonne le 27 juin 2014, conformément à l'article 127§1^{er}, 5° du CWATUPE.

Un permis d'urbanisme portant sur les Phases I et II a été octroyé à Jardins de l'Orne le 13 mai 2015. Une demande de permis modificatif a été introduite en juillet 2015 et a été délivrée le 07/10/2015.

Description générale de l'immeuble

La résidence « Auguste Lannoye » est un immeuble de logements d'un gabarit rez-de-chaussée + 2 étages + toiture, comportant 35 unités de logement et deux commerces, organisés en 3 blocs (D11, D12 et D13).

Chacun des blocs est desservi par une entrée privative au rez-de-chaussée et par son propre noyau de circulations verticales (escalier + ascenseur).

L'affectation de l'immeuble est très majoritairement résidentielle, à l'exception de deux unités, localisées au rez-de-chaussée (D13) et pouvant accueillir des fonctions liées à des activités commerciale.

Bloc D.1.3. – situé à droite en regardant la façade depuis la rue

10 unités sur 4 niveaux :
2 surfaces commerciales et réserves au rez.
5 Appartements 1 chambre
4 Appartements 2 chambres
1 Appartement 3 chambres

Liste des intervenants

Le maître de l'ouvrage (aussi dénommé le Maître de l'Ouvrage ou MO) :

JARDINS DE L'ORNE (JDO) s.a.
Rue du Bosquet 3 à 1348 Louvain-La-Neuve
c/o REIM sàrl - M. Jean-Luc SON, Directeur de Projet,
GSM : +32 495 58 03 73
info@reim.lu

et
c/o Miade sprl, M. Pascal Van Beirs, Construction Manager, (CM)
GSM : +32 476 42 21 11
pvb@miade.be

Le bureau d'Architectes (AR ou Architecte) :

Bureau d'Architectes SYNTAXE s.c.p.r.l.
c/o Joël MEERSSEMAN
Chaussée de Nivelles, 52 à 1461 Haut-Ittre
T : +32 2 390 96 26
info@syntaxe.be

Le bureau d'études en stabilité (IS) :

Bureau d'Études BDS s.p.r.l.
c/o David BOUTFEUX
Place de Liberchies, 9, à 6238 Liberchies
T : +32 71 846 046 – F : +32 71 84 30 16
info@bebds.be

Le bureau d'études en techniques spéciales (TS) :

Bureau d'Études BDS s.p.r.l.
c/o Alain VANDENHEEDE
Place de Liberchies, 9, à 6238 Liberchies
G : +32 486 98 36 99
Avdh1@hotmail.com

Le bureau d'études en acoustique (AC) :

Bureau d'Études DE FONSECA s.p.r.l.
c/o Pierre DE FONSECA
Krogstraat, 106 à 1860 Meise
T : +32 267 05 38 – F : 02 305 53 33
info@defonseca.be

Le Coordinateur sécurité-santé (CSS) :

Bureau d'études PS2 s.a.
c/o Olivier LOUETTE
Rue Auguste Lannoye 43 bte 201 à 1435 Mont-St-Guibert
T : +32 10 65 91 13 – F : +32 10 65 17 27
info@bureaups2.be

Le Bureau de contrôle :

SECO
Bureau de contrôle technique pour la Construction
Rue d'Arlon, 53
1040 Bruxelles
T : +32 2 238 22 11
mail@seco.be

Planning

Le permis a été délivré sous référence F0610/25068/UCP3/2015/5/CH/dg-374591 le 07/10/2015.

Le démarrage du chantier est prévu pour le deuxième semestre 2017.

La durée du chantier est estimée à 400 jours ouvrables (hors intempéries).

Exécution des travaux

Les travaux de constructions et de parachèvements décrits sont exécutés par des sous-traitants choisis et désignés par l'Entrepreneur Général en accord avec le Maître d'Ouvrage, avec les matériaux décrits dans le cahier des charges.

L'acquéreur n'est pas autorisé à effectuer ou à faire effectuer, personnellement ou par des tiers, des travaux dans son unité de logement avant la réception provisoire de celle-ci.

Dimensions et autres mentions reprises aux plans

Les plans ont été établis de bonne foi par les architectes et ingénieurs-conseils au moment des études d'exécution.

Les dimensions qui y sont communiquées sont des dimensions théoriques «gros-œuvre», hors parachèvements (distance entre murs avant plafonnage), non garanties exactes au centimètre. Des différences minimales peuvent survenir lors des travaux de réalisation. Toute différence en plus ou en moins rentrant dans les tolérances communément admises de 5%, fera perte ou profit pour l'acquéreur sans donner lieu à une adaptation de prix.

Les superficies des appartements reprises sur les plans sont calculées selon le code de mesurage des géomètres-experts, à savoir :

- Murs extérieurs compris,
- Murs des communs compris pour moitié,
- Murs mitoyens entre appartements compris pour moitié,
- Trémies techniques comprises.
-

LES AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

Généralités

L'aménagement du jardin sera fait selon les plans et spécifications du paysagiste désigné à cet effet par le Maître d'ouvrage. On distingue les jardins, jardinets ou terrasses à usage privatif et exclusif de certains appartements du rez-de-chaussée et la zone commune.

Les surfaces engazonnées sont implantées dans un sol propice à leur développement. Aucun caniveau n'est prévu sur les terrasses. L'entretien d'un jardin à usage privatif et exclusif est à charge du propriétaire qui en jouit. Des portillons seront possibles vers le piétonnier arrière, à charge des acquéreurs.

Les travaux comprennent également le nivellement des terres ou, le cas échéant, la création des reliefs définis aux plans du permis d'urbanisme, l'apport de terre arable au-dessus et la plantation des pelouses.

Jardinets à usage privatif et exclusif (rez-de-chaussée)

Les jardinets privatifs sont situés au rez-de-chaussée (latéralement ou à l'arrière) et sont clairement délimités (voir plans d'architecture) par une bordure en béton.

Il s'agit d'espaces engazonnés, réservés à l'usage exclusif de l'appartement sur lequel il donne, et destinés à préserver l'intimité de certains appartements du rez-de-chaussée.

L'entretien d'un jardinet à usage privatif et exclusif est à charge du propriétaire qui en jouit y compris la tonte des pelouses, arbustes et buissons.

Ces espaces sont séparés entre eux par une paroi opaque (claustra) ou un bac à plantes fixe végétalisé et une clôture.

Zone commune

Devant la résidence, un trottoir formant une allée contre la façade permet l'accès aux différentes entrées ainsi qu'aux emplacements de parking extérieurs. Cette zone est considérée comme une zone publique. Elle est revêtue de pavés béton et délimitée par des bordures en béton.

L'entretien de la zone commune reste à charge de la copropriété.

Sauf le long du trottoir public, le pied de façade du bâtiment, au droit des murs enduits, est aménagé au moyen de gravillons délimités par bordure mince minimisant les éclaboussures dues aux projections.

SÉCURITÉ

Accès aux immeubles

Les immeubles sont accessibles par les entrées privatives des 3 blocs.

Dans chacune des entrées de blocs sont installées les boîtes aux lettres ainsi qu'un système complet de vidéo-parlophonie relié à tous les appartements du bloc. Les surfaces commerciales ne sont pas reliées à ce système.

Accès aux appartements

Chaque appartement comporte une porte d'accès EI30 (anciennement RF ½ heure)

Dans chaque appartement est prévue une liaison vidéo-parlophone communiquant avec le sas de l'immeuble concerné.

Accès à la zone commerciale

L'unité comporte en principe deux doubles portes vitrées depuis l'extérieur. Toutefois, des aménagements spécifiques sont à prévoir dans le cadre de la mise en œuvre de cette zone divisible.

Signalisation

Une signalisation est prévue pour indiquer le nom des noyaux (bâtiments D11 à D13), le sens d'évacuation pour les sorties de secours, le numéro des caves et des locaux techniques.

Une signalisation est prévue sur les façades pour indiquer le numéro de police des blocs.

Les numéros de police seront fabriqués dans une tôle d'inox brossé de min 5mm d'épaisseur.

Effraction

Toutes les fenêtres du rez-de-chaussée sont équipées de vitrages de sécurité, feuilletés. Il ne s'agit pas de châssis anti-effraction.

Protection contre l'incendie

Les bâtiments sont érigés conformément aux indications et exigences des services de protection contre l'incendie et aux lois et normes en vigueur au moment de la délivrance du permis d'urbanisme.

Tous les appartements ont un accès sécurisé à une sortie de secours protégé par des escaliers en béton armé, avec des marches munies d'un profil antidérapant.

En cas de panne de courant, un éclairage de sécurité autonome s'enclenche automatiquement dans les parties communes pour donner le minimum d'éclairage nécessaire à l'évacuation des personnes.

Des dévidoirs muraux pour l'extinction des incendies sont prévus selon les réglementations du SRI, aux étages habités et dans les zones communes du rez

L'évacuation des fumées des cages d'escalier se réalise au moyen de lanterneaux (exutoire de fumée) situés au sommet de chaque cage d'escalier. Chaque exutoire de fumée est équipé d'un dispositif de commande placé à proximité de la porte d'entrée. L'utilisation de ce dispositif est uniquement réservée aux pompiers.

Chaque appartement est équipé au minimum d'un détecteur de fumée autonome – sur pile suivant la réglementation incendie.

LES CONSTRUCTIONS :

Entreprises et bureaux d'études

L'entrepreneur chargé des travaux de 'gros-œuvre' et de 'parachèvements', est agréée.

Un bureau d'études en stabilité est chargé d'établir les plans de calcul du gros-œuvre.

Un bureau d'études en techniques spéciales est chargé d'établir les plans et notes de calcul des installations techniques.

Matériaux

Les matériaux utilisés pour la réalisation du gros-œuvre et de la toiture sont de qualité et comportent un agrément technique. Ils garantissent la solidité, la pérennité et l'esthétique de l'ensemble.

L'attention des acquéreurs est attirée sur le fait que pendant les premières années, des fendilles et fissures de retrait peuvent se présenter, notamment à l'emplacement des joints entre les éléments de béton préfabriqué ainsi qu'à la jonction de différents matériaux (murs, voiles béton, cloisons, faux -plafonds, carrelages, tubs et baignoires, etc.).

Ces fendilles et fissures, qui ne présentent aucun danger du point de vue de la stabilité, sont propres à la mise en œuvre et doivent être acceptées telles quelles par les acquéreurs.

Lors de la réception provisoire, aucune remarque concernant ces éléments ne pourra être notée au procès-verbal.

Ces fissures ne peuvent d'ailleurs être réparées avant au moins 1 an et le seront par l'acquéreur ou par son peintre.

Terrassements

Tous les terrassements sont prévus dans la présente entreprise et comprennent l'excavation mécanique des fouilles.

La boucle de terre est posée sous les fondations sur le périmètre du bâtiment et est constituée d'un conducteur de cuivre.

Fondations

La mesure de la résistance du sol est confiée à une firme spécialisée.

Les plans et le type de fondations nécessaire à la parfaite stabilité des bâtiments ont été étudiés par un bureau d'études spécialisé, à la suite de l'analyse des essais de sol.

L'immeuble est fondé sur un radier général supporté par un système de poutres en béton armé, dont la stabilité a été testée et validée par le bureau d'étude.

Réseau d'égouttage

La conception du réseau d'égouttage de l'immeuble est de type séparatif.

Le réseau d'égout enterré est réalisé en PE-HD. Les chambres de visite sont réalisées à partir d'éléments préfabriqués en béton ou en PE-HD.

Le réseau d'égout suspendu est réalisé en PE-HD de marque Geberit ou équivalent.

Il est relié aux canalisations publiques selon les prescriptions et règlements communaux. Les tuyaux ne peuvent présenter aucun défaut et ne pourront, en aucun cas être courbés pour former des coudes.

Après achèvement de l'immeuble, un plan du réseau d'égout est mis à la disposition des acquéreurs.

Béton armé

Le bâtiment est conçu de manière traditionnelle, au départ d'une structure en béton (poutres, colonnes, dalles).

Tous les ouvrages en béton doivent être livrés dans les limites des tolérances dictées par les normes en vigueur. L'entrepreneur est lié aux instructions de la dernière édition des normes belges.

Pour les ouvrages en béton ordinaire, les coffrages sont réalisés afin d'obtenir une finition lisse. Pour les dalles des appartements, l'entrepreneur emploiera soit des dalles préfabriquées de type prédalle ou hourdis pour l'exécution des planchers, soit des éléments coulés en place.

Sols des locaux techniques et caves

Les sols des caves et locaux techniques sont en béton poli.

Maçonneries, voiles de béton et dalle

Tous les travaux en béton armé sont réalisés conformément aux plans établis par l'ingénieur-conseil.

Toute maçonnerie intérieure des caves est exécutée en blocs de béton portant le label Benor. Les murs intérieurs sont, soit maçonnés et rejointoyés, soit en béton brut. Aucune finition n'est prévue sur ces murs.

Les murs mitoyens sont en béton armé, en blocs béton ou en blocs silico-calcaire, le cas échéant, si nécessaire doublé d'une cloison dont la nature peut varier suivant les cas. Les murs intérieurs non porteurs sont exécutés en blocs béton, en blocs de plâtre ou en blocs silico-calcaire ou similaire.

Les gaines comprenant les conduits d'alimentation des eaux, d'évacuation des eaux et des gaz brûlés, sont résistantes au feu suivant les normes d'incendie en vigueur.

Cages d'escaliers

Les escaliers sont exécutés en béton, suivant les plans et détails techniques de l'ingénieur et de l'architecte. Les marches d'escaliers sont recouvertes de carrelage grès cérame du rez jusqu'au dernier étage. Du niveau rez-de-chaussée jusqu'au sommet de la cage d'escalier, les murs et plafonds sont plafonnés et peints.

Façades

Façades jusqu'en toiture

Les façades sont réalisées en alternance à l'aide de 3 types de parements :

- La maçonnerie de briques de type « traditionnelle » (mur creux isolé et ventilé)
- L'enduit minéral ton clair sur isolant rigide,
- Le bardage métallique en zinc posé à joints debout (ou pose similaire) sur voligeage ventilé.

Les soubassements des façades sont constitués d'isolant et de briques d'une teinte plus foncée que celle des maçonneries ou de l'enduit de la façade correspondante, spécialement adapté pour son rôle de soubassement.

Le modèle de la brique est : TERCA Rouge espagnol ou équivalent. – pose collée (sans joint) Le module de la brique est le M65. Ce choix est sujet à variation en fonction des disponibilités et de l'acceptation des échantillons par l'Architecte.

Le bardage en zinc est de type RHEINZINK, VM ZINC ou équivalent. Le bardage à joint angulaire sera réalisé en zinc-cuivre-titane en épaisseur de 0,80 mm à l'aide de feuilles ou longues feuilles de largeur maximale développée de 500 mm (entraxe des joints debout 430 mm) et de longueur de 6,00 m maximum conseillé. Ce choix est sujet à variation en fonction des disponibilités et de l'acceptation des échantillons par l'Architecte.

Les murs de façade sont revêtus d'un isolant dont l'épaisseur est comprise entre 12 et 16 cm selon la nature du parement.

Menuiseries et fenêtres

Tous les châssis de fenêtre sont en PVC, les portes d'entrées de l'immeuble sont en aluminium thermolaqué.

Les profilés des châssis sont équipés d'un système à rupture de pont thermique (5 chambres). Ce système constitue la combinaison idéale de hautes valeurs d'isolation acoustique et thermique et de sécurité. La teinte exacte de ces menuiseries est définie par le Maître de l'Ouvrage en accord avec les architectes.

Les châssis de fenêtre comprendront un double vitrage isolant, dont le coefficient d'isolation thermique (du vitrage) est de maximum $U=1.1 \text{ W/m}^2.K$ (valeur $G : 0.63$). Le profilé devra répondre au critère minimum : $U_f 1,6 \text{ W/m}^2.K$.

L'ensemble porte d'entrée devra répondre à un coefficient global d'isolation de maximum $U=2.0 \text{ W/m}^2.K$

Les vitrages sont conformes à la NBN S 23-002 (2007) – utilisation du verre dans les bâtiments.

Les fenêtres du rez de chaussée sont équipées de vitrage de sécurité feuilleté. Il ne s'agit toutefois pas de châssis anti-effraction.

Les ouvrants suivront les indications des plans d'architecture. Néanmoins, chaque pièce est munie d'au moins un châssis qui pourra être mis en position oscillo-battante.

Les seuils de fenêtres extérieurs seront soit en pierre bleue, soit en aluminium laqué, soit en zinc suivant le type de façade.

Les tablettes intérieures sont en pierre naturelle.

La quincaillerie permettra l'ouverture dans le sens prescrit aux plans et sera constituée de charnières, crapaudines, dispositifs de fermeture et de blocage. Ces éléments seront fabriqués en matériaux adaptés à la fonction qu'ils doivent remplir et seront compatibles avec le matériau des profilés.

Dans le cas de profilés en métal, ils seront efficacement protégés afin d'éviter les couples électrolytiques. Tous les accessoires de fixation et autres goupilles, vis, etc. seront en acier inoxydable.

La quincaillerie sera proposée par le fabricant des châssis en fonction du poids et des dimensions des portes et fenêtres. Le constructeur peut être obligé de motiver le choix de la quincaillerie.

Aucune gâche électrique n'est prévue pour les portes d'entrée des appartements.

Les éléments de remplissage utilisés dans la menuiserie extérieure pour en rendre certaines parties opaques sont placés comme le vitrage, en les insérant dans le cadre profilé et en les fixant avec des parclozes et un mastic d'étanchéité élastique. Dans ce cas, le panneau sandwich est fini sur ses deux faces (lorsque celles-ci sont visibles) d'une tôle d'aluminium thermo laquée de 1,5mm d'épaisseur minimum pour garantir une planéité parfaite, de type monobloc non ventilé. L'âme isolante est constituée de polyuréthane (min 40 mm). Dans tous les cas de figure, les matériaux utilisés permettront d'atteindre, sans supplément de prix les performances énergétiques globales calculées par le conseiller PEB.

Les cordons d'étanchéité doivent être adaptés au type de joint (forme, dimensions, déformation), au degré de sollicitation et doivent être compatibles avec les matériaux attenants. Ils seront également résistants aux influences atmosphériques et chimiques.

La couleur des ensembles châssis est choisie parmi les teintes RAL et est conforme aux impositions du permis d'urbanisme. La couleur des joints de resserrage est le transparent.

Les portes d'accès aux commerces sont des portes double ouvrant en façade avant.

Terrasses et balcons

Pour les terrasses du rez-de-chaussée, voir plus haut.

Aux étages, tous les balcons suspendus sont exécutés en béton architectonique. Ces ouvrages sont soumis au bureau d'études pour en approuver la stabilité pour une utilisation normale. La surcharge admissible de ces balcons est de 400 kg/m². Ils ont une mise en pente intégrée pour l'évacuation des eaux pluviales vers les descentes d'eaux pluviales prévues à cet usage. Les terrasses placées sur les toitures plates sont revêtues de dalles sur plots réglables, aux joints ajourés. Une de ces dalles est systématiquement amovible pour permettre l'accès et l'entretien des avaloirs (à charge des acquéreurs).

Balustrades

Les balustrades des façades formant garde-corps sont exécutées selon les plans de détail de l'architecte. Ces balustrades sont en verre fixé mécaniquement sur une structure métallique réalisée soit en acier thermolaqué soit en aluminium anodisé ou laqué. Il ne s'agit pas de verre pincé. Ils sont correctement fixés au balcon au moyen de dispositifs d'ancrage adaptés.

Charpentes et toitures

La charpente de l'immeuble est composée d'une structure mixte en bois préfabriquée et en acier, et d'une couverture en ardoises artificielles, posées sur un complexe comportant un pare-vapeur, une isolation et une sous-toiture.

La charpenterie de la toiture comprend les fermes industrialisées préfabriquées / clouées, y compris les sablières, faîtières / boudins et autres éléments de construction de toitures inclinées. Tous les éléments d'assemblage et d'ancrage en métal nécessaires, l'isolation contre l'humidité et les contreventements sont prévus. Tous les bois sont traités conformément à la législation en vigueur. Description des fermes et dimensionnement : voir étude de stabilité et plans de détail. Les éléments de charpente sont posés à entre-distance régulière.

La sous-toiture sera réalisée à l'aide de membranes de polypropylène nervurées, présentant une faible résistance à la diffusion des vapeurs d'eau et pourvue d'une double bande autocollante intégrée.

L'isolation thermique des parties en pente de toiture est réalisée au moyen de laine de roche en rouleau de type Rockwool Rockflex 214 (épaisseur 22 cm) et d'un pare-vapeur / écran d'air posé séparément. L'ensemble aura une valeur U de maximum 0,20 W/m².K.

La couverture est réalisée en ardoises reconstituées de type ETERNIT ALTERNA, ou équivalent, y compris tous les accessoires, fixations, découpes, faîtes, noues, croupes, etc.

- Forme : Rectangulaire,
- Couleur : gris foncé,
- Format : 60x32.

Les rives et les faces des toitures sont réalisées en bois et recouvertes d'ardoises.

Les toitures seront munies de crochet d'échelle permettant de solidariser l'échelle contre le toit et d'accrocher la longe de l'utilisateur. L'ensemble de l'installation est réalisée en inox et se fixe sur la charpente, le bardage ou un autre support et correspondent à la norme NBN EN 517.

Évacuation des eaux pluviales

Les eaux de pluies sont récoltées dans des gouttières en zinc ou des chenaux d'évacuation. L'étanchéité des parties plates des toitures et des chéneaux est réalisée par un système multicouche de membranes bitumineuses ou par une membrane synthétique en PVC ou similaire (Monocouche) ou par un bac en zinc soudé. Ces toitures « plates » sont composées d'une structure en béton ou en bois, d'une isolation et d'une membrane d'étanchéité.

Les eaux pluviales sont guidées vers des avaloirs et acheminées vers les tuyaux de descente d'eau en zinc apparents en façade.

La citerne d'eaux de pluie est de type préfabriqué en béton, et équipée d'un groupe hydrophore permettant la réutilisation des eaux récoltées pour l'arrosage des jardins. À cette fin, un robinet de façade est installé par appartement situé au rez de chaussée et en façade arrière.

Isolation acoustique et thermique

L'épaisseur des couches d'isolant acoustique et thermique correspond aux critères définis par le responsable PEB suivant les impositions de la Région wallonne.

Les valeurs suivantes ont été définies :

- Isolation des murs creux de façade en brique : épaisseur 12 cm (λ 0,023 W/m.K)
- Isolation des murs de façade en crépi: épaisseur 16 cm (λ 0.023 W/m.K)
- Coupure thermique de murs en pied de façade : hauteur 25 cm (λ 0.125 W/M.K)
- Isolation projetée de la dalle sur sol : épaisseur 8 cm (λ 0.027 W/M.K)
- Isolation des toitures à versant : épaisseur 22 cm (λ 0.040 W/M.K)
- Isolation des plafonds sous combles : épaisseur 22 cm (λ 0.035 W/M.K)
- Isolation des toitures plates : épaisseur 1 cm (λ 0.023 W/M.K)
- Isolation entre mitoyens : épaisseur 6 cm (λ 0.023 W/M.K)

Les ponts thermiques sont évités grâce à la mise en place des isolants adaptés à chaque situation, entre la paroi intérieure et l'élément extérieur. La barrière isolante est la plus continue possible sur toute la hauteur de la façade.

Étude Acoustique

Un rapport d'étude en acoustique a été établi par l'ingénieur acousticien spécialité. Toutes les recommandations relatives au confort acoustique des appartements seront conformes à la NBN S 01-400-1 Critères acoustiques pour les immeubles d'habitation.

Les études portent particulièrement sur les critères de :

- Isolation du bruit de choc
- Isolation de la façade
- Isolation du bruit aérien
- prescriptions acoustiques pour les installations techniques.

LA FINITION DES LOCAUX COMMERCIAUX :

Les locaux commerciaux sont livrés « Casco » comprenant (à noter que la chape n'est pas comprise; celle-ci devant recouvrir les réseaux à installer par l'acquéreur).

- gros œuvre
- châssis tels que décrits aux plans et ci-dessus
- Raccordements électriques + tableau divisionnaire ne comprenant qu'un disjoncteur
- Fourreaux ou câbles non branchés pour téléphonie et télédistribution
- 1 point de raccordement en eau froide
- 1 point d'évacuation des eaux usées.

Tout équipement intérieur ou modification est à charge de l'acquéreur soit après réception provisoire, soit est exécutée après devis à titre de modification à charge de l'acquéreur dans le cadre de la construction de l'immeuble.