



Notice descriptive

" La résidence du Vieux Pont "

Rue du Vieux Pont, 20
4920 REMOUCHAMPS



Tél : +32 (0) 477 39 54 02

Mise à jour : 1er mars 2024

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES

Murs et ossature

- Murs de façades construction neuve :
 - Constructions du niveau inférieur :

Soit maçonneries en blocs béton d'épaisseur 19cm à 40cm, soit blocs coffrage perdu de type Stepoc, doublées d'un mur de parement en moellons intégrant l'isolation en panneaux de PUR d'épaisseur conforme aux normes PEB.
 - Construction des niveaux supérieurs : maçonneries en blocs béton d'épaisseur 19cm à 40cm, doublées d'un bardage intégrant l'isolation en panneaux de PUR d'épaisseur conforme aux normes PEB.
- Murs de façades construction existante : rénovés à l'identique de l'existant.
- Murs de façades partie neuve du penthouse : en structure bois.
- Murs entre locaux contigus : les appartements sont séparés de la cage d'escalier/ascenseur par une double paroi intégrant une isolation phonique d'épaisseur 5cm.
- L'ensemble est réalisé selon les prescriptions de stabilité calculées par le bureau d'ingénierie « Bureau Lemaire » (BEL).

Planchers et chapes

- Les planchers de structure, ainsi que de toute la cage d'escalier, sont en hourdis + chape de compression, ou poutrains – claveaux + chapes de compression.
- Les chapes sont réalisées sur ces planchers de structure.

Dans la conception de ces chapes, le maître d'ouvrage a imposé des contraintes extrêmement élevées pour parvenir au niveau d'isolation phonique souhaité :

- 1. Chape d'isolation en polyuréthane intégrant câblages électriques et tuyauteries sanitaires.
- 2. Insulit (ou équivalent) + remontées latérales acoustiques, pour désolidariser la chape de finition des murs
- 3. Chape de finition (flottante) armée soit de fibres, soit d'un treillis acier (ép. ±7cm), intégrant les canalisations de chauffage par le sol

Cloisons

- Maçonneries en blocs béton ép. 9cm ou 14cm, ou en blocs de plâtre ou de terre cuite
- Structure métal + Panneaux OSB dans les quelques endroits le nécessitant structurellement.

Halls d'entrée

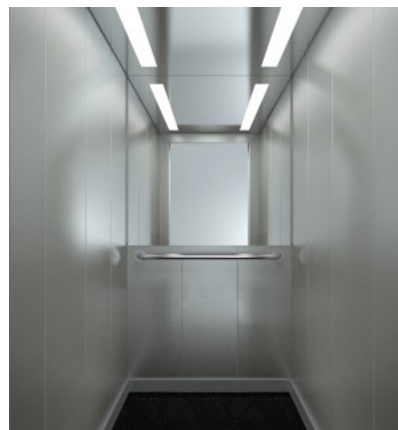
Sas d'entrée avec porte en structure aluminium équipée d'une gâche électrique et d'un cylindre de sécurité.



- Latéralement sera installé un visiophone directement relié à chaque appartement.
- Boite aux lettres à l'extérieur.

Cages d'escaliers et d'ascenseur

- Ceinturées d'une double paroi séparées entre elles par une paroi acoustique en laine de roche épaisseur 5cm : isolation optimisée entre les appartements et les parties communes.
- Sols :
 - Paliers et halls : carrelage 60x 120 en grès céram « pleine masse ».
 - Escaliers : nez de marches réalisées en une seule pièce de grès céram « pleine masse » (identique aux paliers et halls).
- Ascenseurs : AEM modèle Corelift, ou équivalent, conforme aux normes EN 81.20 et EN 81.50, intégrant des galets silencieux et installés sur « silent bloc », machinerie "gearless", portes en inox brossé avec passage libre de conforme PMR.
- Les paliers et les ascenseurs sont dimensionnés pour permettre l'accès aux Personnes à Mobilité Réduite.
- Une convention de maintenance "Omnium", comprenant une garantie totale pièces et MO durant 10 ans de l'ensemble de l'ascenseur, sera mise en place avec AEM.
- Éclairages : Hall d'entrée, paliers et escaliers sont éclairés par appliques murales commandées par détection automatique avec temporisation.
- Sécurité : blocs d'éclairage de secours selon prescriptions réglementaires.



Chauffage / Eau chaude sanitaire

- Le chauffage sera assuré par un système de pompes à chaleur air/eau individuelles pour chaque logement.
- Chaque appartement disposera de plusieurs circuits de chauffage sol, permettant de réguler la température dans les différentes pièces.
- Pour l'eau chaude sanitaire, un ballon de stockage sera également alimenté par la pompe à chaleur.
- Chaque salle de bains sera, en sus, équipée d'un radiateur sèche serviette électrique dont le fonctionnement sera indépendant du chauffage central.

Conduits de ventilation

- Extraction d'air mécanique type C+, indépendante pour chaque habitation. Branchement sur conduits d'extraction avec isolation phonique.



Tél : +32 (0) 477 39 54 02

Mise à jour : 1er mars 2024

Clapets anti-feu aux passages des gaines techniques.

- Aération haute des décharges d'eaux de pluie et d'eaux usées situées dans la gaine technique.

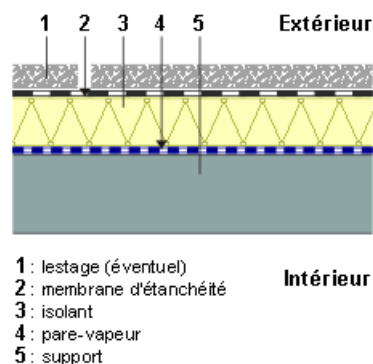
Chutes et grosses canalisations

- Évacuation des eaux usées : tuyauteries de décharge verticale en PP de type « SILENT ».
- Chutes d'eaux pluviales : En zinc, lorsqu'elles sont situées en extérieur des bâtiments, en PP lorsqu'elles sont intégrées dans les murs ou qu'elles se trouvent en gaine technique.
- Canalisations sous dalle ou vides ventilés : PVC

Toitures

Toitures plate-formes : les toitures sont de type « toitures chaudes » :

- pare-vapeur avec chevauchement des lés d'au moins 70mm
- chapes de pente en ciment
- isolation PUR épaisseur mini 10cm
- étanchéité : système bitumineux bicouche selon prescriptions du fabricant.
- Selon les endroits, système de toiture végétalisée.
- Il sera possible, ultérieurement d'installer des panneaux solaires sur ces toitures plates sur des supports lestés. Ces panneaux solaires seront destinés en priorité à l'alimentation en électricité des communs.



Toitures en pente : elles seront rénovées en ardoises naturelles identiques à l'existant, mais entièrement isolées selon, les exigences PEB.

Car Port

- La couche de roulage sera réalisée en klinkers drainants posés sur une sous couche en sable stabilisé ;
- Structure en métal galvanisé à chaud ou peint en epoxy poudré ;
- Toiture végétalisée ;
- Chaque place de parking disposera d'une gaine électrique en attente pour que le propriétaire puisse y placer ultérieurement le câblage nécessaire à l'alimentation d'une borne de recharge pour véhicule.



LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

Concerne les logements. Ne concerne pas la surface d'activité professionnelle.

Sols et plinthes

- Sols des entrées, cuisines, pièces de vie et pièces d'eau : carrelage 60x60 en grès céram « pleine masse », (couleurs au choix dans la collection choisie chez notre fournisseur). Plinthes assorties en carrelage, ou ORAC blanches.
- Sols des chambres : plancher chêne clair naturel, semi-massif.
- Sols des terrasses : carrelage épaisseur 2cm, teinte en concordance avec carrelage intérieur, posé sur plots réglables.
- Sols des balcons : les balcons sont préfabriqués. Le sol est en béton brut.

Revêtements muraux

- Salles de bains, salles de douche : carrelage pleine hauteur au droit des baignoires et douches et aux autres endroits utiles, pour le reste, peinture (couche primaire d'apprêt blanche).
- Autres pièces : plâtre ou plaques de plâtre + peinture : couche primaire d'apprêt blanche + enduit de lissage (lorsque nécessaire).

Plafonds

- Pièces intérieures : plâtre (ou plaques de plâtre) lissé + couche primaire d'apprêt blanche.
- Sous-face des balcons : brut ou en bardage selon l'étage.

Menuiseries extérieures

- Châssis en Aluminium de marque Reynaers, qualité Qualimarine.
- Double-vitrages neutres isolants et acoustiques avec mélange gazeux dans l'intercalaire, type SAINT GOBAIN GLASS CLIMAPLUS SILENCE.

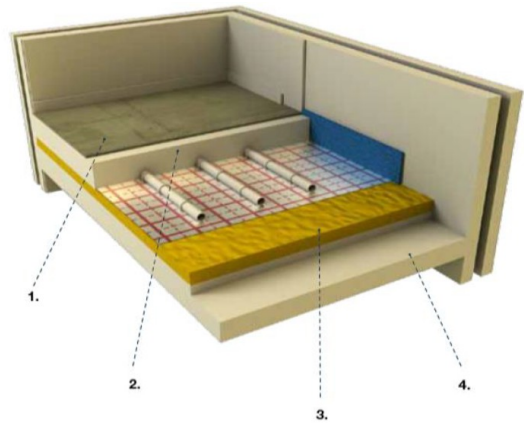
Menuiseries intérieures

- Porte palière : type RF 1/2h et résistante à l'effraction minimum Classe 2, avec ferrures et barillets de sécurité.
- Portes intérieures : portes en bois à âme tubulaire, joints acoustiques en polymère, poignées Inox.



Chauffage et eau chaude sanitaire

- Chauffage par pompe à chaleur Air-Eau. Ces pompes à chaleur assurent aussi bien le chauffage que la production d'eau chaude sanitaire.
- Chauffage au sol : système basse température avec tube en polyéthylène réticulé haute densité. Ce système permet également le refroidissement par le sol en cas de fortes chaleur.
- Eau chaude : l'eau est produite par la PAC et stockée dans un boiler tampon couplé à l'unité intérieure de la PAC.
- 1 Radiateur électrique chauffe serviette est fourni dans chaque salle de bains. Cet appareil fonctionne indépendamment du système de chauffage au sol.



1. Finition sol	10 mm
2. Chape chauffante	min. 65 mm
3. Chape isolante en PUR	50-90 mm
4. Dalle de sol	200 mm

Équipements sanitaires et plomberie

- Distribution eau froide et eau chaude : encastrée dans les chapes ou en apparent depuis la manchette sous les plans de travail.
- Production d'eau chaude sanitaire : voir infra. Un collecteur de répartition est placé dans la buanderie.
- Évacuations : évacuations en attente pour machine à laver et dévidoir dans la buanderie, 1 évacuation en attente pour lave vaisselle dans la cuisine (positionnée suivant plan de l'architecte validé).

Appareillage sanitaire WC

Les WC sont équipés :

- lorsqu'ils sont dans une pièce dédiée indépendante : d'un meuble bas avec lave-main + robinetterie de marque premium (dans un seul WC par appartement).
- de cuvettes suspendue fixées sur bâti-support avec plaque de commande.

Appareillage sanitaire Salle de bains/douches

Les salles de bains/douches sont livrées entièrement équipées avec :

- Douches :
 - "à l'italienne" (caniveau type ACO Shower Drain) + vitre "pare douche" (lorsque la douche n'est délimitée par deux murs latéraux).
 - Colonne mitigeur thermostatique avec douchette séparée.
- Meuble avec vasque et robinet mitigeur.



Tél : +32 (0) 477 39 54 02

Mise à jour : 1er mars 2024

- Miroir mural.
- Sèche serviette électrique.

L'ensemble des appareillages des salles de bains/douches sont visibles dans le show room dédié aux sanitaires du fournisseur sélectionné par le Maître d'Ouvrage.

Les catalogues des fabricants évoluant en permanence, les modèles proposés sont également susceptibles d'évoluer. Pour autant que l'état d'avancement des travaux le permet, les acquéreurs des logements auront le loisir de faire des choix personnalisés dans les gammes commercialisées par le fournisseur et sélectionnées par le Maître d'Ouvrage. Si ces choix personnalisés conduisent à un coût (au prix public HT) des appareillages des salles de bains/douches supérieur au choix proposé par le promoteur, le supplément sera facturé à l'acquéreur dès la passation de la commande de ses choix personnalisés.

Appareillage cuisine

Les cuisines ne sont pas fournies

Seuls les prééquipements électriques, d'adduction d'eau chaude et froide et les décharges d'eaux usées sont fournies, selon plan de l'architecte validé au plus tard au moment de la réservation du logement (si la réservation est conclue suffisamment tôt).

Équipements électriques

- Le compteur électrique sera situé dans le couloir de cave, au RdC. Le compteur prévu en standard est en 230 volts 50 ampères.
- Le tableau de distribution (TGBT) sera placé dans la buanderie de chaque appartement.
- Les câbles sont intégrés dans les sols ou les plafonds.
- Interrupteurs et prises : de marque NIKO (ou similaire), encastrés (sauf dans les caves, placés en apparent).
- Les points lumineux sont installés sans appareillage (spots, luminaire, ampoules). Des recommandations seront toutefois à respecter pour éviter le sectionnement des câbles d'alimentation lors de la pose des luminaires.
- Les détecteurs de fumée autonomes sont placés en nombre et positionnement correspondant à la réglementation en vigueur.
- Le portier vidéo couleur est installé à côté de la porte palière.
- Les commandes des éclairages extérieurs sont situées en intérieur au droit des portes-fenêtres.
- Afin d'assurer l'harmonie des façades de l'immeuble, l'ensemble des points lumineux extérieurs sont fournis posés, et équipés avec les luminaires choisis par le Maître d'Ouvrage.
- Les caves disposent d'un point lumineux équipé d'une réglette LED, ainsi que d'une prise de



courant type "plexo", l'ensemble étant relié directement au tableau électrique central de chaque appartement.

Equipements de télécommunication

- La téléphonie et la télédistribution sont reliées directement à un coffret de distribution situé dans la buanderie.
- Les différentes pièces sont équipés de prises (RJ45 + coaxial) reliées à ce coffret de distribution (nombre selon tableau ci-après).
- Ce choix technique consiste en la création d'un réseau propre à chaque appartement permettant de connecter tous les types d'appareillages (TV, téléphone, Internet/ADSL, etc...) dans chaque pièce de l'appartement sans nécessiter de câblage complémentaire.
- Le nombre de points électriques et de télécommunication fourni en standard est le suivant :

Pièce	Prises 220v	Points lumineux	Prises télécom.
Hall entrée	1 simple	1 /détecteur	
Salon	3 doubles	4 - 2 directions 1 - 1 direction	3
Salle à manger	1 simple	1 – 2 directions	1
Cuisine	5 simples (LV, Four, Hotte, MO, Réfrig.) 2 doubles (plan travail) 1 alim. taque vitro.	3 - 2 directions 1 - 1 direction	1
Chambre	2 simples 2 simples commandées /inter.	1 – 2 directions	1
Hall de nuit		1 – 2 directions ou sur détecteur.	
Salle d'eau	3 simples (dont 1 radiateur) ou 1 simple et 1 double	2 – 1 direction 1 – 1 direction (mural)	
WC		1 – 1 direction	
Bureau (le cas échéant)	3 simples	1 – 1 direction	2
Buanderie	4 simples (dont LL, SL et VMC) 1 alimentation pour la PAC	1 – 1 direction	
Cave - Cellier	1 simple	1 – 1 direction	
Terrasses	1 simple par tranche de 30m ² de terrasse	2 – 1 direction (sauf L5 = x3)	

Toute demande spécifique telle que domotique, alimentation de stores électriques, augmentation de la quantité de points lumineux ou de prises, etc... peut être réalisée sur devis et pour autant que les chapes de sol ne soient pas encore terminées.



Tél : +32 (0) 477 39 54 02

Mise à jour : 1er mars 2024

ANNEXES PRIVATIVES

Terrasses privatives

- Les terrasses privatives attenantes aux appartements sont réalisées en carrelage sur plots (épaisseur 2cm).
- Les balcons sont en finition "béton brut lissé".
- Accès : par les porte-fenêtres depuis l'appartement
- Éclairage des terrasses : fournis.
- Chaque terrasse dispose d'une ou plusieurs prises de courant étanches type « PLEXO ».

Jardins

Les jardins côté Avenue de la Porallée sont à usage privatif des logements 1 et 2 et de la surface pour profession libérale.

Car-ports

- Les places de parking en car-ports sont couvertes et éclairées. La largeur entre poteaux est supérieure à 2,50m.
- Le sol est réalisé en klinkers drainants posés sur sable stabilisé.

Caves

Les caves sont équipées de portes pleines, avec détalonnage pour leur aération.

EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est équipé avec compteurs individuels pour :

- Télécommunications
- Alimentation en eau
- Alimentation en électricité

Les compteurs individuels sont installés par le Maître d'ouvrage, ainsi que leur raccordement aux matériels qu'il fournit, tels que chaudière, robinetterie, tableau de distribution électrique, etc...

Les coûts de raccordements aux réseaux, d'installation de compteurs, d'ouverture de compte, de mise en service, d'abonnement ou de consommations auprès des fournisseurs d'eau, d'électricité, de téléphonie ou de distribution TV / Internet, sont à la charge de l'acquéreur.



PARTIES COMMUNES

- Éclairages : en extérieur comme en intérieur, les éclairages sont commandés par détecteurs de présence. Le car-port et les circulations piétonnes sont éclairés par zones avec des luminaires d'extérieur spécifiques équipés de LED basses consommation.
- Voirie d'accès : les zones de circulation des véhicules sont réalisés en klinkers drainants.
- Un local vélos couvert sera à disposition à l'entrée de la copropriété.
- Gestion des poubelles : les occupants de chaque logement devront placer leurs containers au fond de leur emplacement de carport.
- Clôtures de la parcelle de la résidence :
En mitoyenneté : soit grillages, soit panneaux tressés de lierres, de hauteurs adéquates pour limiter la vue de, et vers, les parcelles mitoyennes.

La présente notice descriptive ne constitue pas un document contractuel. Il a pour objet d'informer le lecteur des choix techniques, d'équipements et de matériaux effectués par le Maître d'Ouvrage (à la date de mise à jour stipulée en bas de page) pour la réalisation de l'ensemble immobilier dont s'agit.

Le Maître d'Ouvrage se réserve notamment la possibilité de faire évoluer la présente notice descriptive en fonction des contraintes, de toute nature, qui seraient rencontrées en cours de chantier.

Néanmoins, dans le cas où, pour des raisons techniques, réglementaires, normatives, de construction, de fabrication, ou toute autre raison, le Maître d'Ouvrage serait amené à devoir apporter des modifications à la présente notice descriptive, le Maître d'Ouvrage déclare qu'il n'apportera pas de minoration à la qualité et à la valeur de l'ouvrage.

Photos et croquis sont non contractuels, généralement issus des sites internet des fabricants mentionnés, tous droits desdits fabricants réservés.

