

RÉSIDENCES

Pont d'Yeu & Belle Maison

DESCRIPTIF COMMERCIAL | Octobre 2023



SOMMAIRE

PONT D'YEU & BELLE MAISON

Située dans le département de Vendée, en région Pays de la Loire, l'île d'YEU est une des plus belles îles de France, au cœur de l'Atlantique.

Le **Pont d'Yeu** est un haut-fond immergé à quelques mètres de profondeur sous l'océan Atlantique au large du continent. C'est également le nom d'un des deux navires à grande vitesse qui relient Fromentine à l'île d'Yeu.

La plage de Ker Daniau ou plage de **Belle Maison** (du nom de la grotte qui se situe à proximité) se situe sur la côte sauvage de l'île d'Yeu au sud de la pointe du Châtelet.

Cette magnifique crique de sable fait partie des plus belles plages de l'île d'Yeu, elle est pourtant peu connue et moins fréquentée que les plages du sud de l'île. Entourée par des falaises, le cadre est idyllique avec des rochers posés dans cette crique. Par contre, cette plage est classée parmi les plages dangereuses de l'île d'Yeu (avec celles du But et des Soux).



LE PROJET	3
PRÉSENTATION	3
POINTS FORTS	4
CADASTRE	5
PERMIS D'URBANISME	5
INTERVENANTS	5
NOTAIRE	6
DROITS DE BATISSE & FRAIS DIVERS	6
MODIFICATIONS	6
DIMENSIONS	7
SÉCURITÉ	7
AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS	7
LIMITES DE L'OBJET DE LA VENTE	8
PAIEMENT	8
DOCUMENTS	8
LIVRAISON	8
DESCRIPTION TECHNIQUE	10
PRÉAMBULE	10
DESCRIPTION DES TRAVAUX DE GROS-ŒUVRE & DE FERMETURE	10
INSTALLATION DES SANITAIRES	13
INSTALLATION DE CHAUFFAGE	14
ÉLECTRICITÉ	15
DÉTECTEUR INCENDIE	16
ASCENSEUR	17
APPAREILLAGE & MOBILIER DE CUISINE	17
MENUISERIE INTÉRIEURE	18
REVÊTEMENT DE SOL	18
PEINTURE DES PARTIES PRIVATIVES	19
PARACHEVEMENTS DES PARTIES COMMUNES	19

LE PROJET

PRÉSENTATION

Dans le quartier résidentiel et très calme de "l'Enjambée", à proximité immédiate de tous les services et de la nouvelle passerelle, la srl **Archiplus** construit un nouveau projet exclusif à taille humaine et composé de 13 appartements de haut standing.

Une situation idéale, proche des commerces, des lieux de loisirs, des transports en commun et des écoles.

L'architecture résolument contemporaine du projet offre des logements traversants avec des séjours lumineux ainsi que tout le confort nécessaire afin de profiter pleinement de ce nouvel habitat.

L'accessibilité aux logements et la sécurité du bâtiment ont été soigneusement pensées afin de proposer un logement de grande qualité au sein d'une copropriété limitée.

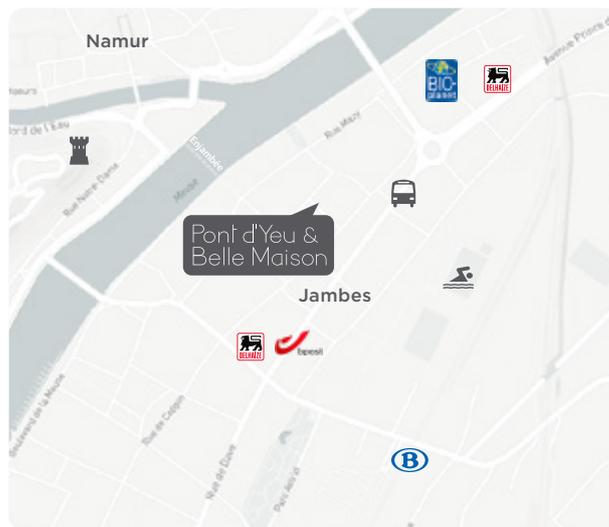
Les **Résidences Pont d'Yeu & Belle Maison** offrent également de magnifiques vues sur la Citadelle de Namur, véritable symbole au cœur de la capitale wallonne. Les appartements de 1, 2 ou 3 chambres disposent selon les cas d'une large terrasse ou d'un balcon exposé plein Sud.

Réservé aux acquéreurs avertis, nous vous invitons à découvrir ce magnifique projet proposant des finitions de très grande qualité dans un quartier fort prisé qui vous séduira par son calme et sa proximité du centre-ville.



ADRESSE DU PROJET

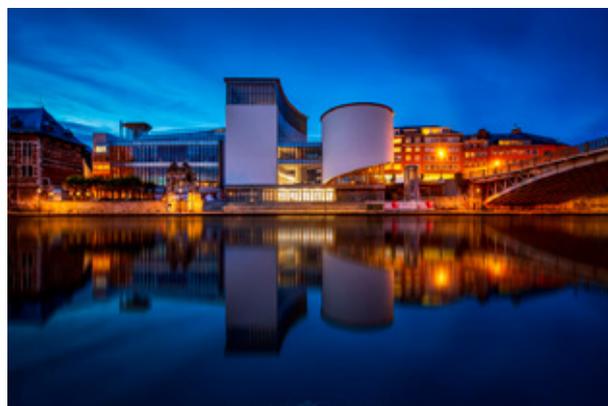
Rue des Coquelicots 6 & 8 | 5100 Jambes



  900 m
GARE DE JAMBES

  270 m
AVENUE GOUVERNEUR BOVESSE

  400 m
AVENUE JEAN MATERNE



Pont d'Yeu & Belle Maison

DESSCRIPTIF COMMERCIAL | Octobre 2023

POINTS FORTS

IMPLANTATION & QUALITÉ DE CONSTRUCTION

Les plus grands atouts d'un investissement immobilier sont l'implantation du bâtiment et la qualité de construction de celui-ci.

Implantées à Jambes, à proximité de la Meuse, les **Résidences Pont d'Yeu & Belle Maison** profitent d'une situation privilégiée alliant quiétude d'un quartier résidentiel très recherché et proximité immédiate des centres de Jambes et de Namur.

Les **Résidences Pont d'Yeu & Belle Maison** sont uniques. Construites par des entreprises de qualité au moyen de matériaux de premier choix, elles proposent des finitions de grande qualité, portant en particulier sur l'isolation thermique et les performances acoustiques du bâtiment.

PROJET PERSONNALISÉ

Il est loisible pour chaque acquéreur de choisir ses finitions pour les revêtements de sol, les équipements sanitaires et la cuisine. Chaque logement est unique et dispose de compteurs individuels ainsi que d'une cavette en sous-sol et d'un parking éventuel à l'extérieur.

Les **Résidences Pont d'Yeu & Belle Maison** sont également conçues de manière à limiter au maximum les charges communes (chauffage, entretien des abords, nettoyage des communs, etc...) afin de profiter d'une copropriété simple et abordable.



PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

L'isolation des **Résidences Pont d'Yeu & Belle Maison** est irréprochable et respecte les critères actuels en matière de Performance Énergétique des Bâtiments (PEB). Chaque logement est équipé d'un système de chauffage individuel à condensation de marque VIESSMANN ou similaire alimenté au gaz de ville et d'un système de ventilation double flux permettant une garantie de fonctionnement optimale et sans entretien. A chaque niveau, les planchers sont isolés grâce à un système de chape flottante améliorant l'isolation thermique et acoustique.

En conséquence, chaque appartement bénéficiera du meilleur label PEB possible, le **label QZEN - BASSE ENERGIE A**.



ÉCOUTE & CONSEILS

Conçues et développées par un Architecte, les **Résidences Pont d'Yeu & Belle Maison** permettent aux acquéreurs de bénéficier durant toute la construction de l'écoute d'un concepteur apte à satisfaire les besoins et les envies des futurs propriétaires.

PRIX, DÉLAI & GARANTIE

L'appartement est livré "clé sur porte" suivant les plans du permis d'urbanisme, en autorisant les choix des futurs acquéreurs et dans un délai convenu, pour un prix ferme et définitif. Afin de démontrer la parfaite exécution des travaux, une visite de l'appartement est organisée avant la signature de l'acte authentique de vente.

La qualité des finitions est garantie par le promoteur **Archiplus** qui dispose de solides références en la matière. Le paiement se fait uniquement à la livraison de l'appartement, ce qui garantit à l'acquéreur un **achat en toute sérénité**.

Pont d'Yeu & Belle Maison

DESSCRIPTIF COMMERCIAL | Octobre 2023

CADASTRE



Le présent document est un descriptif commercial soumis à titre informatif, il est susceptible de modifications et non contractuel. Il décrit la réalisation d'un immeuble à appartements destinés à la vente, sur une parcelle située à 5100 Jambes, Rue des Coquelicots et cadastrée **NAMUR, 3^e Division Jambes, Section B, Parcelle 582.**

Sous réserve du mesurage et bornage à venir, la superficie totale de la parcelle est de **8a 45ca** (845m²). Cette superficie est donc donnée à titre purement indicatif.

Le projet comprend deux corps de bâtiment appelés les **Résidences Pont d'Yeu & Belle Maison**, l'ensemble est relié par un sous-sol commun. Chaque niveau du bâtiment est desservi par un ascenseur. A l'extérieur, la résidence comprend une cour extérieure et des parkings privés.

PERMIS D'URBANISME

Le bien précité a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Namur, en date du **02/05/2022** sous le n° **PUCODT/JAM/433/2022.**

INTERVENANTS

MAÎTRE DE L'OUVRAGE

archiplus
développement immobilier

ARCHIPLUS srl
Rue de Poilvache 24 | 5336 Courrière

ARCHITECTE

ATELIER 33

Nicolas Pierson Architecte sprl
Rue du Plateau 12/01 | 5100 Jambes

STABILITÉ

SIGMA
INGÉNIEURS

Ir. Cyrille JACOB
Route de la Navinne 94 | 5020 Malonne

BUREAU DE COORDINATION & SÉCURITÉ



Nicolas Deneffe
Rue du Hameau 25D | 5330 Assesse

COMMERCIALISATION

archiplus
développement immobilier

ARCHIPLUS sprl
Rue de Poilvache 24 | 5336 Courrière

ENTREPRISE D'EXÉCUTION

À attribuer

Pont d'Yeu & Belle Maison

DESCRIPTIF COMMERCIAL | Octobre 2023

NOTAIRE

La vente des biens privés constituant cet ensemble est réalisée à l'intervention des **Notaires Associés Antoine & Anne DECLAIRFAYT** à 5330 Assesse.



DROITS DE BATISSE & FRAIS DIVERS

SONT COMPRIS DANS LE PRIX DE VENTE :

- | Les droits de bâtisse, les honoraires de l'architecte, des bureaux d'études et des bureaux de contrôle et de coordination sécurité-santé.
- | L'assurance tous risques chantier.
- | L'assurance garantie décennale.
- | Le procès-verbal de mesurage du terrain.
- | Le câblage vertical reliant le répartiteur de l'immeuble depuis le sous-sol jusqu'aux appartements pour la fibre optique et la télédistribution à l'exclusion des frais d'installation du raccordement, d'abonnement et de location.

NE SONT PAS COMPRIS DANS LE PRIX DE VENTE :

- | Les frais de raccordements au gaz, à l'électricité, la télédistribution, la fibre optique, l'eau, ainsi que l'égouttage (taxe communale).
- | Les compteurs sont ouverts par le promoteur, un montant provisoire de 4500€/htva par logement est à prévoir, un décompte précis sera transmis après que les raccordements soient achevés.
- | Les frais d'ouverture, de location ou d'achat des différents compteurs.
- | Les frais de passation de l'acte de vente.
- | Les droits d'enregistrement sur la quotité de terrain relative à l'appartement, cave et parking.
- | La TVA sur la construction.
- | Les impôts et taxes émis ou à émettre par la Commune, la Province, l'Etat ou tout organisme public sur les constructions à partir de la passation de l'acte authentique.
- | Les frais d'établissement du règlement de copropriété et de l'acte de base.
- | Les garanties exigées par les sociétés distributrices.
- | Les primes d'assurance à partir de l'acte de vente.
- | Les appareils d'éclairage privés.

- | La consommation d'électricité et de gaz de l'appartement dès la signature du compromis de vente.
- | Le mobilier dessiné sur les plans (mobilier divers, placards, etc.) qui est représenté à titre d'exemple et donc ne fait pas partie de la présente vente.

ACCÈS CHANTIER

L'accès au chantier par l'acquéreur ou son délégué ne sera uniquement autorisé que s'il est accompagné du promoteur ou de son représentant. L'acquéreur veillera à assurer ses visites en responsabilité civile tant pour lui-même que pour des tiers. Les visites sont organisées uniquement sur rendez-vous. L'acquéreur s'interdit de donner des informations ou des instructions directement aux intervenants techniques (sous-traitants, ouvriers, etc.).

MODIFICATIONS

MODIFICATIONS INITIÉES PAR LE VENDEUR

Le promoteur se réserve le droit de modifier sans préavis tout produit, matériaux ou marque décrits en la présente par un autre produit, matériaux ou marque de qualité et/ou de fonctionnalité équivalente ou supérieure. Il en va de même en ce qui concerne le respect des normes et réglementations en vigueur.

Ces modifications sont en général le fruit de contraintes techniques ne permettant pas la réalisation telle que prévue initialement (agrandissement ou adaptation des gaines techniques, etc.) Ces modifications ne pourront en aucun cas donner lieu à une indemnité ou un dédommagement en faveur de l'acquéreur.

MODIFICATIONS DEMANDÉES PAR LES ACQUÉREURS

Les modifications éventuelles demandées par les acquéreurs ne seront exécutées qu'après obtention de leur accord écrit sur le prix qui leur sera soumis par le promoteur ou son représentant et sur la prolongation du délai d'exécution des travaux qu'elles pourraient entraîner.

La demande de l'acquéreur sera analysée par le promoteur afin de connaître la faisabilité de celle-ci. Il est le seul à décider de réaliser ou non la requête de l'acquéreur.

SUPPLÉMENTS

Tout supplément commandé par l'acquéreur fera l'objet d'un écrit signé par celui-ci et sera payé lors de l'acte de vente.

SUPPRESSION & MODIFICATIONS DE CERTAINS PARACHÈVEMENTS

Certains parachèvements peuvent être supprimés à la demande de l'acquéreur moyennant accord du Promoteur et peuvent éventuellement être ristournés à l'acquéreur au prix mentionné dans le présent cahier des charges moins 30 %.

Pour des raisons d'organisation de chantier, tous les travaux qui devraient être exécutés par l'acquéreur ne pourront être mis en œuvre qu'après avoir procédé à l'acte de vente de l'appartement et paiement intégral du prix des constructions plus TVA.

En ce qui concerne le choix des parachèvements, si l'acquéreur effectue un choix chez les fournisseurs prévus dont le prix de vente publique est inférieur aux budgets repris dans le présent cahier des charges, la différence entre ces deux montants sera ristournée à l'acquéreur moins 30%.

Si une ristourne devait être due, elle serait imputée lors de l'acte de vente.

DIMENSIONS

Les dimensions reprises aux plans sont les dimensions du gros œuvre, plafonnage non compris. Compte tenu des tolérances admises dans le bâtiment, elles ne sont pas garanties exactes au centimètre et s'entendent avec une tolérance de cinq pour cent (5%) en plus ou en moins.

SÉCURITÉ

Une attention particulière est portée sur la lutte contre l'intrusion et l'incendie :

SÉCURISATION DES ACCÈS

- | Depuis le trottoir, la porte d'entrée principale est fermée et commandée éventuellement par un barillet de sécurité télécommandé par des badges individuels. Une serrure multipoints et motorisée est prévue.

- | La commande d'ouverture de la porte d'entrée de la résidence se fait grâce à un badge à code (à confirmer par le promoteur) ou depuis chaque logement par vidéo-parlophone.
- | L'accès aux appartements depuis la cour arrière est limité à ses seuls occupants.
- | La porte d'entrée de chaque appartement est blindée (porte de type classe 3 – anti effraction) et est équipée d'un judas.
- | Chaque appartement dispose d'une porte résistante au feu 30 minutes et munie d'une serrure de sécurité à cinq points d'ancrage.
- | L'ouverture de la porte d'accès au parking est télécommandée, la fermeture est automatique.

ÉCLAIRAGE

Le système d'éclairage des espaces communs a été étudié de façon à éviter toute zone d'ombre. L'ensemble de ces espaces fonctionne sur détection automatique de présence et temporisation automatique.

PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

Les dispositions légales et réglementaires sont observées tant en matière d'équipement (système d'extinction, éclairage de secours, évacuation des fumées, etc.) qu'en termes de chemins d'évacuation (conception, dimensionnement, pictogrammes, etc.).

AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

AMÉNAGEMENT DES ABORDS, DE LA COUR ARRIÈRE & DES PARKINGS

L'aménagement de la cour arrière sera réalisé avec des plantations combinant basses tiges et arbustes. Les revêtements de sol des abords sont soignés et réalisés en pavés de béton, des dalles gazons et/ou des dalles graviers pour les parkings.

Afin de conserver ce lieu en bon état, sauf les parties privées, l'entretien des abords, de la cour avant, des parkings et des communs, sera supporté par la copropriété.

TROTTOIR

Le revêtement du trottoir à front de rue sera réalisé en dalles de béton et/ou selon les prescriptions de l'Administration Communale.

LIMITES DE L'OBJET DE LA VENTE

Les éléments non repris dans la description (Point 2 "Description technique") ne sont pas compris dans le prix et figurent sur les plans uniquement à titre purement illustratif. Il en va ainsi pour notamment le mobilier fixe ou mobile et les éventuels placards. Sauf stipulation contraire sur les plans ou dans la description et ses annexes, les appareils d'éclairage ne sont pas fournis dans les parties privatives.

Les prix de vente renseignés sont ceux du fournisseur et sont par conséquent sujets à modifications.

PAIEMENT

L'appartement est livré clé sur porte suivant les plans du permis d'urbanisme, l'acte de base annexé à l'acte de vente mais également avec les éventuels choix souhaités par l'acquéreur pour un prix ferme et définitif.

Afin de s'assurer que les travaux ont été parfaitement exécutés, une visite de l'appartement est organisée à la fin du chantier afin de contrôler les travaux exécutés. La qualité des finitions est garantie par le promoteur jouissant de solides références et **le paiement se fait uniquement à la livraison de l'appartement**, ce qui garantit à l'acquéreur un achat en toute sérénité.

La vente n'est donc pas soumise à la Loi Breyné.

DOCUMENTS

Les plans de vente ne sont pas des documents contractuels, ils sont donnés à titre purement indicatif. Un extrait des plans d'exécution émis par le bureau d'architecture sera remis à l'acquéreur lors de l'acte de vente. Le présent descriptif est réalisé de bonne foi et donné à titre indicatif.

LIVRAISON

RÉCEPTION PROVISOIRE

La réception provisoire est réalisée uniquement entre l'entrepreneur et le promoteur préalablement à la livraison de l'appartement. Elle constitue le point de départ de la garantie décennale et emporte l'agrément du promoteur sur les travaux qui lui sont délivrés et excluent tout recours de sa part pour vices apparents. Les parties communes sont également réceptionnées par le promoteur avec la présence du Syndic qui sera éventuellement désigné par lui avant la vente du premier appartement.

Le bien étant vendu achevé, le promoteur invite spontanément l'acquéreur à procéder à une visite de l'appartement à l'issue des travaux. Le cas échéant, un procès-verbal écrit de la réunion est établi entre le promoteur et l'acquéreur afin de relever les éventuelles remarques. C'est l'occasion pour l'acquéreur de relever avec le promoteur tous les éventuels vices apparents.

Cette visite préalable à l'acte de vente ne constitue pas une "réception provisoire".

La remise des clés de l'appartement s'effectue lors de l'acte de vente après que l'acquéreur se soit acquitté du solde du prix de son logement, y compris le montant des éventuelles modifications demandées par lui.

RÉCEPTION DÉFINITIVE

La réception définitive a pour objet de constater que toutes les remarques de la réception provisoire ont bien été levées. En temps opportun, l'entrepreneur adressera un courrier au promoteur lui demandant d'organiser la réception définitive.

La réception définitive, à défaut de remarque du promoteur ou d'un acquéreur, est tacitement acquise un an après la date de la réception provisoire avec l'entreprise concernée.

GARANTIES POUR VICES CACHÉS

La garantie pour vices cachés est, de manière générale, d'un an à dater de la réception provisoire de l'appartement. Les garanties contractuelles couvrent les vices cachés pouvant affecter les travaux réalisés ou les matériaux livrés et non les vices apparents décelables lors de la réception provisoire.

En aucun cas, les fissures dues au retrait ou au tassement ne peuvent être considérées comme vices cachés. Il est donc déconseillé aux nouveaux propriétaires de s'engager dans des travaux de finition, de peinture ou de décoration durant cette période d'un an.

GARANTIE DÉCENNALE

La réception provisoire constitue le point de départ de la garantie décennale. Pendant 10 ans, l'entrepreneur est responsable des vices graves mettant en péril la construction de l'immeuble au niveau de sa stabilité et de son étanchéité.

Les acquéreurs bénéficieront d'une **attestation de couverture en garantie décennale** de l'entrepreneur. Celle-ci sera remise par le promoteur le jour de l'acte de vente.

La responsabilité décennale des entreprises et de l'architecte prévue aux articles 1792 et 2270 du Code Civil, prendra cours le lendemain de la réception provisoire pour chaque corps d'État concerné.

Cependant, le promoteur ne peut pas garantir dans le temps les joints de silicone assurant l'étanchéité entre les divers éléments de la construction. Il appartient à la copropriété ou aux acquéreurs de faire procéder régulièrement à une visite d'entretien des joints par une firme spécialisée.

La durée de garantie pour vices cachés, octroyée pour l'entrepreneur est de 10 ans sur les travaux de stabilité et d'un an pour tous les travaux de plomberie, chauffage, électricité et carrelage. La garantie couvre le remplacement de matériaux défectueux, main-d'œuvre comprise, aucune autre forme de dédommagement n'est prévue.

Des microfissures dans les travaux de peinture et de plafonnage dues au tassement du bâtiment ne font pas l'objet d'une quelconque garantie.



DESCRIPTION TECHNIQUE

PRÉAMBULE

Les documents tels que STS, les NBN, le cahier des charges général pour travaux de construction privé et les publications du CSTC servent de référence pour les présents travaux. En cas de contradictions entre ceux-ci, le document avec les contraintes les moins sévères prévaudra. Dans le cas de proposition avec des performances différentes, ce sont les performances les plus adaptées au type de bâtiment construit qui sont retenues.

DESCRIPTION DES TRAVAUX DE GROS-ŒUVRE & DE FERMETURE

L'ensemble des travaux est réalisé suivant les normes belges en vigueur.

IMPLANTATION

L'implantation des constructions sera conforme aux indications données sur les plans et aux éventuelles prescriptions complémentaires requises par les services de la Ville de Namur. L'implantation est réalisée par l'entreprise avec l'aide d'un géomètre expert agréé par la Ville de Namur.

FOUILLES ET TERRASSEMENTS

L'entreprise comporte tous les travaux de terrassements et la mise à niveau du terrain. Les déblais sont intégralement évacués ou remis en place suivant les profils établis.

FONDATIONS

Les fondations sont exécutées en béton, selon des techniques et à des profondeurs compatibles avec les résultats des essais de sols et en fonction des charges et surcharges de l'immeuble. Le bureau d'étude en stabilité réalise son étude sur base de l'essai de sol effectué.

PAROIS VERTICALES

MURS DE FONDATIONS

Les parois portantes sont réalisées en voiles de béton armé de type prémurs. Localement, ils sont réalisés en bloc de béton. Les murs intérieurs de séparation dans le sous-sol sont en blocs de béton apparents et proprement rejointoyés en montant.

MURS PORTEURS EN INFRASTRUCTURE & SUPERSTRUCTURE

Ces murs sont réalisés soit en voiles de béton armé, soit en maçonnerie portante, selon les calculs de descente de charges établis par le bureau d'étude en stabilité ou l'entreprise d'exécution soumissionnaire.

MURS DE FAÇADE

Ces murs sont décomposés de la manière suivante:

- I Un mur de parement extérieur réalisé en brique de terre cuite de chez VANDERSANDEN, NELISSEN ou similaire de ton beige ou similaire suivant description de l'Architecte.



- | Un bardage en aluminium de ton noir de type ALINEL assurant au bâtiment un caractère unique et contemporain.
- | Un isolant rigide en polyuréthane type EUROWALL de chez RECTICEL d'une épaisseur de 12cm minimum.
- | Un mur porteur en bloc de béton lourd de 19 cm ou similaire.



CLOISONNEMENT

Les murs porteurs sont réalisés en bloc de béton recouvert de plâtre.

Le cloisonnement intérieur est constitué de carreaux de plâtre haute densité à emboîtement, de 10 cm d'épaisseur, lissés après pose. La première rangée ainsi que les cloisons des locaux humides recevant de l'eau projetée par les douches et baignoires sont réalisées en blocs hydrofuges de marque ISOLAVA ou similaire.

ISOLATION ACOUSTIQUE VERTICALE

Pour un meilleur confort acoustique, les cloisons séparant les gaines techniques des espaces intérieurs privés, les cloisons de doublage, etc. sont réalisées avec des parois en bloc de plâtre haute densité de 10 et 7 cm séparé par un vide dans lequel est inséré un matelas isolant spécifique de 5 cm.

Les cloisons sont posées sur une bande acoustique horizontale et verticale afin d'améliorer le confort acoustique entre appartements.

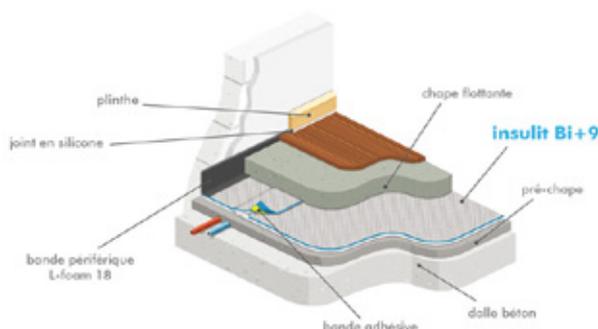
DALLES DE PLANCHER

DALLES DE PLANCHER DES ÉTAGES

Ces dalles sont réalisées en béton armé d'environ 20cm avec une large utilisation de prédalles.

ISOLATION THERMIQUE & ACOUSTIQUE

Les dalles de plancher de chaque appartement seront revêtues d'une chape isolante composée soit de grains de polystyrène expansé d'une épaisseur de 6 cm ou d'une mousse projetée et ensuite d'une chape flottante d'une épaisseur de 7 cm coulée sur une membrane d'isolation acoustique très performante de type INSULIT Bi+9. L'épaisseur totale de la chape avec le carrelage est de 15 cm.



VENTILATION DOUBLE FLUX

(option à confirmer par le promoteur en fonction des contraintes techniques)

Une ventilation mécanique contrôlée est installée dans chaque appartement afin de ventiler de façon indépendante chaque appartement et en limitant fortement les déperditions calorifiques.

L'air vicié des locaux humides (cuisine, salle de bains, buanderie et toilette) est aspiré et rejeté à l'extérieur du bâtiment via un réseau d'extraction. Avant d'être rejeté à l'extérieur, l'air humide et chaud transite par un échangeur thermique afin d'en récupérer les calories.

De l'air neuf extérieur est aspiré, filtré et réchauffé par l'échangeur thermique pour être ensuite pulsé dans les pièces sèches: salon, salle à manger, chambres, bureau, par le réseau de pulsion. Le rendement calorifique de l'échangeur thermique est d'environ de 90%.

L'installation de ventilation ventile en permanence chaque pièce du logement en limitant les pertes calorifiques afin de profiter d'un maximum de confort en qualité d'air ambiant et en gain d'énergie.

L'air admis va être filtré avant d'être distribué via le réseau de pulsion. Le pré-réglage de la température de confort du bâtiment va, le cas échéant, court-circuiter l'échangeur thermique pour rafraîchir la maison en profitant de la fraîcheur des nuits d'été pour évacuer les calories accumulées lors de la journée.

L'unité de ventilation est implantée au plafond de la buanderie, cette installation est apparente et accessible via une trappe dans le faux-plafond qui assure la discrétion de l'installation.



TOITURES

Le bâtiment est couvert par une toiture isolée avec un matelas de laine de verre de 24cm. Cette isolation est utilisée en combinaison avec un revêtement en ardoises et une sous-toiture renforcée et respirante.

Pont d'Yeu & Belle Maison

DESCRIPTIF COMMERCIAL | Octobre 2023

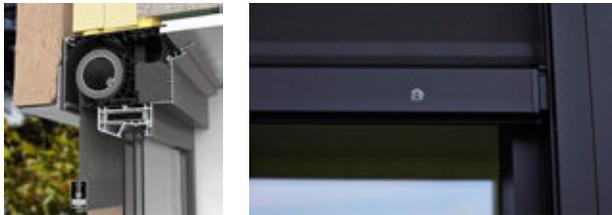
Un exutoire de fumée est placé au sommet de la cage d'escalier conformément au règlement d'incendie en vigueur. Il sera équipé d'un système d'ouverture et de fermeture à distance.

Les évacuations de gaz et les sorties d'air vicié du système de ventilation seront réalisées en toitures par des sorties de toitures adaptées, discrètes et dimensionnées par le bureau d'étude ou l'entreprise d'exécution.

MENUISERIE EXTÉRIEURE

CHÂSSIS & PORTES-FENÊTRES

Les profilés des châssis des portes et fenêtres des façades seront réalisés en PVC ou aluminium thermolaqué de type SCHUCO ou REYNAERS, ils sont de couleur anthracite.



Chaque appartement dispose d'une très grande baie vitrée orientée plein sud. Afin d'éviter tout phénomène de surchauffe, le châssis est équipé d'une protection solaire extérieure et motorisée (screen solaire). Elle est commandée depuis l'intérieur grâce à une télécommande individuelle.

Les profilés sont fins, élégants et à coupure thermique, ils répondent aux exigences écoénergétiques actuelles.

Les châssis coulissants sont encastrés dans le sol afin de garantir la continuité du revêtement intérieur avec la terrasse ou le balcon.

Ces menuiseries extérieures à hautes performances sont étanches à l'eau ainsi qu'au vent et sont équipées de quincaillerie adaptée. Chaque châssis est soit coulissant soit oscillo-battant.

Les vitrages des façades extérieures sont exécutés en double vitrage avec $U_g = 1.0W/m^2K$.

L'épaisseur et le type des vitrages seront étudiés en fonction de leur future position afin de répondre à toutes les performances acoustiques, d'étanchéité à l'eau, à l'air et au vent.

La porte d'entrée au rez-de-chaussée est de couleur anthracite, elle constitue un ensemble vitré esthétique et sécurisé tout en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

PORTE DU PARKING

La porte d'entrée du parking est une porte sectionnelle en panneaux d'aluminium et manœuvrée par un moteur électrique. Elle est commandée par une télécommande pour l'entrée et la sortie.

FERRONNERIE EXTÉRIEURE | GARDE-CORPS

Les garde-corps des balcons sont réalisés en verre feuilleté de sécurité et fixés sur des poteaux en aluminium peints de ton gris anthracite qui sont assortis à la menuiserie extérieure. Les garde-corps sont conformes à la norme en vigueur et le dessin de ceux-ci sont soumis à l'architecte pour approbation.

BALCONS | TERRASSES

Orientées vers la Citadelle de Namur, les **Résidences Pont d'Yeu & Belle Maison** proposent de grands balcons profitant d'une exposition idéale.

Les balcons sont réalisés en béton architectonique préfabriqué. Ils sont étanches dans la masse et munis d'un système d'évacuation des eaux de pluie.

La conception des balcons assure une coupure thermique limitant au maximum les problèmes de pont thermique.



INSTALLATION DES SANITAIRES

DISTRIBUTION DE L'EAU

DISTRIBUTION D'EAU FROIDE

Les compteurs se situent dans les sous-sols et la distribution privative d'eau froide se fait depuis un compteur individuel de passage situé dans le local technique.

Tous les appareils sanitaires sont alimentés en eau froide, y compris la machine à laver.

Avant et après les compteurs, il sera placé un robinet d'arrêt pour faciliter l'intervention sur l'installation. La colonne d'alimentation est réalisée en tuyauteries d'acier galvanisé ou similaire assemblées par raccord fileté jusqu'au local de chaufferie.

Des collecteurs sanitaires sont placés dans la buanderie ou chaufferie pour l'eau froide et l'eau chaude, ils sont intégrés discrètement dans des armoires métalliques.

Du collecteur aux appareils sanitaires, les tuyauteries seront réalisées en polyéthylène réticulé, les raccords en chape sont proscrits.

L'installation privative est réalisée au départ de la colonne d'alimentation, en tube en polyéthylène réticulé sous gaine protectrice et ce, jusqu'aux robinets d'arrêts des différents appareils décrits ci-dessous.

PRODUCTION & DISTRIBUTION D'EAU CHAUDE

La distribution d'eau chaude se fait depuis une chaudière individuelle de type VISSMANN ou similaire à condensation, la chaudière est éventuellement équipée d'un boiler et raccordée au gaz de ville via un compteur individuel.

La tuyauterie sera réalisée en acier galvanisé jusqu'aux collecteurs de répartition. Le collecteur est relié aux appareils sanitaires par des tuyauteries en polyéthylène réticulé, les raccords en chape sont proscrits.

Les baignoires, les douches, les lavabos et l'évier de la cuisine sont alimentés en eau chaude.

ÉVACUATION DE L'EAU

Le réseau des eaux usées est intégralement séparé du réseau des eaux fécales. Les colonnes pour eaux usées sont ventilées en toiture afin d'assurer un parfait écoulement et éviter tout désiphonnage et remontée d'odeur.

La tuyauterie utilisée est en PVC ou en polyéthylène de marque GEBERIT assemblée par soudure pour tous les appareils sanitaires. Les colonnes de décharges sanitaires sont fixées par des colliers à joint souple améliorant encore le confort acoustique.

La plupart des tuyauteries sont encastrées dans les appartements ou dissimulées dans les gaines verticales. Elles peuvent être apparentes à proximité immédiate des appareils et sont visibles dans les locaux techniques non plafonnés.

Toutes les précautions seront prises pour réduire au maximum tous les bruits de frottement des tuyaux, d'écoulement d'eau à l'intérieur des tuyaux ou de coups de bélier.

DISTRIBUTION DE GAZ

Chaque chaudière individuelle est alimentée en gaz de ville.

La distribution de gaz se fait depuis le compteur de la compagnie situé dans les sous-sols par l'intermédiaire de canalisations et accessoires en acier de couleur jaune. Chaque appartement possède un compteur individuel.

APPAREILS SANITAIRES

La fourniture et la pose des appareils repris aux plans sont compris à concurrence du budget alloué. Si l'acquéreur opte pour un équipement sanitaire hors standard, outre la différence de prix des appareils choisis par rapport à ceux proposés, le promoteur se réserve le droit de demander un supplément de prix couvrant les frais de garantie et de pose complémentaire.

Le choix des équipements sanitaires s'effectuera dans le showroom de la société FACQ à Jambes (Namur).



L'implantation des différents appareils peut être modifiée sur site en fonction d'impératifs techniques ou d'amélioration des espaces. Les robinets d'arrêts Schell et un siphon sont prévus par appareils.

Tous les appareils sont blancs.

Les machines à laver et les séchoirs ne sont pas fournis par le promoteur. Le séchoir sera impérativement à condensation.

DOUCHE

Douche encastrée au niveau carrelage avec un receveur plat de chez Villeroy & Boch ou similaire, elle est équipée avec un mitigeur thermostatique pour douche avec flexible et pommeau réglable. L'ensemble est chromé avec un support pour douchette de type GROHE. Une paroi rigide en verre transparent est adaptée à la situation.



Image d'illustration



MEUBLE DE TOILETTE

La salle de bains est livrée avec un ensemble constitué d'un meuble lavabo de couleur blanche avec vasque intégrée et meuble de toilette (rangement derrière le miroir).



Salle de bains & salle de douche avec tub de douche encastré
Réalisation Archiplus srl



TOILETTE

Cuvette suspendue en porcelaine, de marque SAVAL ou similaire, avec réservoir de chasse encastrée à double commande, siège de ton blanc. Habillage du support avec caisson carrelé de faïences. Un lave-mains en porcelaine blanche est compris, il est muni d'un robinet d'eau froide de type GROHE ou similaire.

INSTALLATION DE CHAUFFAGE

L'ensemble du chauffage sol (plancher chauffant) est calculé pour obtenir en fonctionnement continu et à une température extérieure de base suivant la NBN B002, en tenant compte des températures suivantes:

Séjour	22°C
Cuisine	20°C
Salle de bains	24°C
Chambres & wc	18°C
Halls & dégagement	16°C

CHAUFFERIE

CHAUDIÈRE

Chaudière murale à condensation sans veilleuse de marque VIESSMANN ou similaire alimentée en gaz de ville. La puissance de la chaudière est adaptée au logement, elle est éventuellement équipée d'un boiler intégré.

La puissance de chaque chaudière est déterminée en priorité pour les besoins d'eau chaude sanitaire.



Buanderie & sèche serviette type
Réalisation Archiplus srl



RADIATEUR SALLE DE BAINS

Dans les salles de bains, un radiateur électrique de type sèche-serviette avec un boost complémentaire (air chaud) est compris.

RÉGULATION

La régulation de l'installation est assurée par un thermostat d'ambiance électronique à programmation journalière situé dans le séjour.

ÉLECTRICITÉ

L'installation électrique est conforme au RGIE ainsi qu'aux prescriptions et réglementations actuellement en vigueur.

La distribution se fait sous tension 220V d'une puissance compatible avec l'utilisation des appareillages ménagers courants.



Les interrupteurs et prises sont de couleur blanche et de marque NIKO. L'installation privative débute au coffret divisionnaire, situé dans la réserve ou la buanderie. Dans ce tableau général, la protection des circuits est réalisée par des coupe-circuits à fusibles automatiques et par des disjoncteurs différentiels.

Les liaisons équipotentielle sont réalisées, reliant à la terre les canalisations de chauffage, les chaudières, les tuyauteries d'eau et tout autre élément nécessitant une mise à la terre.

L'ensemble de l'installation est réceptionné par un organisme agréé.

Les plans spécifiques de l'installation électrique sont établis par l'architecte, ils sont adaptés en fonction du type d'appartement et ils priment sur les descriptions reprises ci-après.

Les câbles, exclusivement sous tube, sont encastrés dans les murs et les planchers de locaux plafonnés, l'installation sera apparente pour les locaux non plafonnés du sous-sol (parking, caves et locaux techniques).

LISTE DE L'ÉQUIPEMENT PRÉVU GÉNÉRALEMENT PAR APPARTEMENT

HALL & DÉGAGEMENT

- | 2 à 4 points lumineux au plafond (spots encastrés)
- | 2 ou 3 interrupteurs 2 ou 3 directions
- | 2 simples prises

SÉJOUR

- | 2 points lumineux au plafond
- | 2 interrupteurs 2 directions
- | 1 triple prise
- | 1 double prise
- | 1 simple prise
- | 1 prise téléphone
- | 1 prise télédistribution

CUISINE

- | 1 point lumineux au plafond
- | 1 point lumineux meuble cuisine
- | 2 interrupteurs 2 directions
- | 1 alimentation cuisinière (taque induction & four)
- | 1 alimentation hotte
- | 1 alimentation frigo & congélateur
- | 1 alimentation lave-vaisselle
- | 2 prises (simples ou doubles) sur le plan de travail
- | 1 simple prise

CHAMBRE 1

- | 1 point lumineux au plafond
- | 2 interrupteurs 2 directions
- | 2 doubles prises
- | 2 simples prises
- | 2 prises data (tv/tel)

CHAMBRE 2 & 3

- | 1 point lumineux au plafond
- | 1 interrupteur 1 direction
- | 3 simples prises
- | 2 prises data (tv/tel)

SALLE DE BAINS

- | 1 point lumineux au plafond
- | 1 point lumineux miroir
- | 2 interrupteurs 1 direction
- | 1 double prise

BUANDERIE

- | 1 point lumineux au plafond
- | 1 interrupteur 1 direction
- | 1 alimentation ventilation
- | 1 alimentation chaudière
- | 1 prise machine à laver
- | 1 prise sèche-linge
- | 1 double prise
- | tableau divisionnaire
- | arrivée fibre optique depuis le sous-sol
- | arrivée télédistribution depuis le sous-sol

TERRASSE OU BALCON

- | 1 point lumineux au plafond ou sur la façade
- | 1 interrupteur 1 direction

WC

- | 1 point lumineux au plafond
- | 1 interrupteur 1 direction

PARTIES COMMUNES

ÉCLAIRAGE

Toutes les parties communes (hall, couloirs, locaux techniques, escaliers, cour arrière, parkings, etc.) sont équipées de luminaires munis de détecteurs de présence. L'extinction est assurée par une temporisation automatique.

Des luminaires de secours sont prévus en suffisance afin d'assurer une meilleure sécurité et permettre aux occupants une circulation plus aisée en cas de panne de courant.

PRISES

Chaque hall commun et locaux techniques sont équipés d'une prise de courant avec terre. Un ou plusieurs tableaux divisionnaires des communs rassemblent toutes les protections et minuteries nécessaires.

PARTIES PRIVATIVES

ÉCLAIRAGE

Chaque point lumineux est fourni avec un soquet et une ampoule. Les appareils d'éclairage ne sont pas compris, sauf dans le hall d'entrée (spots encastrés).

Moyennant un accord préalable avec le promoteur, les appartements pourront faire l'objet d'une étude spécifique et de la fourniture d'un éclairage soigné.



PRISES

Chaque appartement est muni d'un tableau divisionnaire équipé de différentiels et de fusibles automatiques.

Les plans spécifiques d'implantation électrique sont établis par l'architecte. Ceux-ci sont adaptés en fonction des particularités de chaque appartement.

Les appartements sont bien équipés avec de nombreuses prises, le séjour et les chambres sont équipés d'une prise data (téléphone et télédistribution).

Toutes les caves sont équipées d'une prise de courant individuelle reliée au tableau électrique de l'appartement concerné.

VIDÉOPARLOPHONIE

Une installation complète de vidéoparlophonie de marque BTICINO ou similaire est réalisée, généralement intégrée avec l'ensemble mobilier des boîtes aux lettres, elle comprend :

- | Depuis l'extérieur, un ensemble de vidéoparlophonie avec caméra, parlophone, bouton d'appel par appartement et étiquetage.
- | Dans le séjour de chaque appartement, un vidéo parlophone mural muni d'un écran en couleur et d'une commande de gâche. Des sonneries délivrant une sonorité différente pour les appels venant du sas d'entrée ou du palier.
- | Sur le palier, un bouton-poussoir d'appel avec porte-étiquette.



bticino

DÉTECTEUR INCENDIE

Suivant la surface du logement, l'appartement est équipé d'un ou de plusieurs détecteurs incendie à piles en parfait état de fonctionnement. Ces équipements sont des détecteurs de fumée optique conformes aux normes belges et européennes.

La fourniture et la pose de ces détecteurs dans les parties privatives est réalisée par le promoteur. L'entretien et le renouvellement des piles sont à la charge de l'occupant.

ASCENSEUR



L'ascenseur est conforme aux normes en vigueur et d'une capacité de 630 kg ou 8 personnes, il est équipé de portes automatiques télescopiques. Un système de surveillance est prévu en cas de panne, en liaison téléphonique directe depuis la cabine vers la centrale d'intervention du fabricant. Evacuation automatique vers le niveau le plus proche en cas de coupure du courant.

L'ascenseur est de marque SCHINDLER ou similaire.

APPAREILLAGE & MOBILIER DE CUISINE

Chaque logement est fourni avec une cuisine complètement équipée suivant un budget défini. Le choix s'effectuera chez un fournisseur type EGGO désigné par le promoteur. Les cuisines sont fournies avec une plaque à induction, une hotte à recyclage, un frigo et congélateur (plusieurs tiroirs), un double évier avec mitigeur et un lave-vaisselle intégré au mobilier.

Le budget (prix public) est de 8.000€ tva pour un appartement une chambre et de 9.000€ tva pour un appartement 2 ou 3 chambres.

Moyennant un accord préalable, les appartements peuvent éventuellement être équipés d'une cuisine haut de gamme avec des équipements supérieurs.

L'acquéreur devra se conformer au plan suggéré par le promoteur qui devra marquer son accord sur le choix de l'acquéreur.



Cuisine type EGGO
Réalisation Archiplus srl

MENUISERIE INTÉRIEURE

PORTES

PORTE D'ENTRÉE BLINDÉE

Porte anti effraction de type THEUMA (résistance à l'effraction selon les normes belges - **classe 3** - Certificat Bosec). Elle a 5 points de fermeture et une résistance au feu de ½ heure et est agréé BENOR.

Ces portes sont munies d'une serrure à cylindre (clé avec code) et d'un œillette pour augmenter la sécurité. Les cylindres sont d'un type haute protection avec combinaison pour permettre l'ouverture de la porte d'entrée de l'immeuble et de l'appartement avec une seule clé. Les feuilles de portes sont laquées, le ton est au choix de l'architecte.



PORTE INTÉRIEURE APPARTEMENT & PORTE DES CAVES

Les portes intérieures des appartements sont des portes tubulaires prépeintes, elles sont montées sur des ébrasements et chambranles laqués en blanc. Les portes intérieures d'un appartement sont munies de serrure à clé ordinaire.

Les portes des caves sont à peindre et équipées d'une serrure à cylindre. Elles ont une résistance au feu de ½ heure et sont agréés BENOR.

PORTE VITRÉE INTÉRIEURE (OPTION)

Moyennant un accord préalable avec le promoteur, une porte vitrée en aluminium sur cadre ou sur pivots pourra être installée entre le séjour et le hall d'entrée.



Images d'illustration
Porte Anyway Doors
(non compris sauf accord)



PORTES DES COMMUNS

Les portes des parties communes sont des portes à âme pleine. Suivant le rapport du Service Incendie, ces portes ont une résistance au feu de ½ heure, elles sont agréées BENOR et munies d'un ferme-porte automatique. Les feuilles de portes sont stratifiées, le ton est au choix de l'architecte.

REVÊTEMENT DE SOL

CHAPES

Le principe de chape flottante est la règle, elle améliore l'isolation acoustique.

Elle est composée d'une chape d'égalisation de type ISOBET ou d'une mousse projetée enveloppant les tuyauteries sur le plancher en béton et garantit l'isolation thermique et acoustique. Sur cette chape, un isolant acoustique de type INSULIT Bi + 9 est placé remontant le long des murs sur une hauteur suffisante, afin de désolidariser les parois verticales et horizontales.

Sur l'isolation acoustique est mis en œuvre une chape flottante en mortier de ciment destinée à recevoir le revêtement. Cette chape est réalisée de façon à désolidariser les parois verticales comme dit ci-dessus. La chape est renforcée par un treillis en acier galvanisé disposé à mi-épaisseur.

HALL D'ENTRÉE & PALIER ASCENSEUR REZ-DE-CHAUSSÉE

Les revêtements de sols sont réalisés en grès cérame pleine masse, les plinthes sont assorties, ils feront l'objet d'une étude détaillée de l'architecte.

Un budget de 35€/htva (prix public) pour la fourniture du carrelage (format 60/60) est compris, le choix sera à effectuer chez le fournisseur désigné par le promoteur.

CHAMBRES & SÉJOUR

Dans le séjour et les chambres, le revêtement est en parquet de chêne semi-massif (épaisseur 13 à 15mm) au choix de l'acquéreur ou de l'architecte. Il est collé sur chape et des plinthes en mdf hydro à peindre sont prévues.

Un budget de 45€/htva (prix public) pour la fourniture du parquet est compris, le choix sera à effectuer chez le fournisseur désigné par le promoteur.



SALLE DE BAINS



Les salles de bains sont entièrement carrelées et des faïences murales sont prévues sur toute la hauteur des murs, notamment en pourtour de la douche et du mobilier de salle de bains. Le choix du type de carrelage peut être effectué par l'acquéreur chez un fournisseur désigné par le promoteur.

Un budget de 35€/htva (prix public) pour la fourniture du carrelage (format 60/60) est compris.

LOCAUX TECHNIQUES & CAVES

Les locaux techniques et les caves sont carrelés avec un carrelage en grès cérame pleine masse (format 40/40), la couleur est au choix de l'architecte.

PEINTURE DES PARTIES PRIVATIVES

MURS, PLAFONDS & PORTES

En tout point, la préparation du mur et la pose d'une couche de propreté de teinte blanche sur les murs, les plafonds, les ébrasements, les chambranles et les feuilles de portes sont comprises.

PARACHEVEMENTS DES PARTIES COMMUNES

HALL D'ENTRÉE & HALLS COMMUNS AUX ÉTAGES

Le hall d'entrée est étudié par le bureau d'architecture, il est soigné et intègre un éclairage adapté.

Le sol est recouvert par un carrelage en dalles de grès cérame pleine masse de format 60/60 avec paillason intégré suivant un plan de calepinage de l'Architecte. Les plinthes sont en harmonie avec le sol et les murs sont revêtus de fibre de verre à peindre.

Au plafond, des spots sont encastrés dans un faux-plafond et fonctionnent grâce à des détecteurs de présence, l'éclairage de secours est indépendant.

SOUS-SOL, LOCAUX TECHNIQUES & COULOIRS DES CAVES

Les couloirs communs et les locaux techniques sont proprement finis et entièrement carrelés avec des carrelages en grès cérame pleine masse (ton et format au choix de l'architecte). Les murs sont en maçonneries de blocs proprement rejointoyés.

L'éclairage est étudié afin d'éviter les zones d'ombre et réalisé avec des luminaires hermétiques fonctionnant sur détecteurs de présence.

Dans les locaux techniques, les conduites sont parfaitement alignées et exécutées dans les règles de l'art. Des avaloirs avec siphon sont prévus dans les couloirs carrelés afin d'entretenir les espaces communs.

ESCALIERS VERS ÉTAGES

Les volées d'escaliers sont en béton coffré, les marches et les paliers sont recouverts de carrelages en grès cérame pleine masse ou l'escalier est éventuellement réalisé en béton préfabriqué avec un nez antidérapant.

L'escalier est parfaitement éclairé par des plafonniers et des appliques murales afin d'éviter les zones d'ombre. Les murs sont en maçonneries de blocs béton proprement rejointoyés.

