

DESCRIPTION DU LOGEMENT DE CITYDEV.BRUSSELS  
À DESTINATION DU PROMOTEUR ET DES CONCEPTEURS



MISE A JOUR EN JANVIER 2016

25-02-2016

# TABLES DES MATIÈRES

## DESCRIPTION DU LOGEMENT CITYDEV.BRUSSELS

<b>1.</b>	<b>PREALABLE</b> .....	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>ARCHITECTURE</b> .....	<b>4</b>
2.1.	Gabarit et implantation : .....	4
2.2.	Surfaces et dimensions minimales :.....	4
2.3.	Pièces et locaux .....	5
2.4.	Relation entre les pièces :.....	7
2.5.	Éclairage naturel :.....	8
2.6.	Performances énergétiques : .....	8
<b>3.</b>	<b>MATERIAUX</b> .....	<b>8</b>
3.1.	Obligations.....	8
3.2.	Interdictions.....	8
3.3.	Choix prioritaire.....	9
<b>4.</b>	<b>GROS ŒUVRE (DESCRIPTION POUR UNE NOUVELLE CONSTRUCTION)</b> .....	<b>9</b>
4.1.	Gestion de l'eau .....	9
4.2.	Démolition.....	9
4.3.	Murs et Planchers .....	10
4.4.	Menuiseries extérieures .....	11
4.5.	Toiture.....	12
4.6.	Cloisons et menuiseries intérieures .....	12
<b>5.</b>	<b>ÉQUIPEMENT ET MOBILIER</b> .....	<b>14</b>
5.1.	Généralités .....	14
5.2.	Ascenseur .....	14

5.3.	Électricité .....	14
5.4.	Chauffage et production d'eau chaude .....	15
5.5.	Ventilation.....	16
5.6.	Sanitaire .....	16
5.7.	Gaz.....	17
5.8.	Mobilier.....	18
5.9.	Protection incendie.....	20
<b>6.</b>	<b>PARACHEVEMENT .....</b>	<b>20</b>
6.1.	Murs .....	20
6.2.	Sols.....	20
6.3.	Plafonds.....	21
6.4.	Tablettes de fenêtre et tablettes intérieures .....	21
6.5.	Boîtes aux lettres .....	21
6.6.	Caisson pour store et rideau.....	21
6.7.	Peinture des menuiseries intérieures .....	21
<b>7.</b>	<b>ABORDS (JARDINS ET ESPACES VERTS) .....</b>	<b>22</b>
<b>8.</b>	<b>SIMULATION D'AMENAGEMENT .....</b>	<b>23</b>
8.1.	Aménagement du logement.....	23
8.2.	Aménagement du local vélo .....	23
8.3.	Aménagement du local poubelle.....	23
<b>9.</b>	<b>INDEX .....</b>	<b>24</b>

## 1. Préalable

---

La présente description a pour objectif de définir la qualité minimale que doit obligatoirement avoir le logement de citydev.brussels

Il s'agit donc d'une description minimale et il est recommandé de ne pas se limiter systématiquement aux minima.

## 2. Architecture

---

### 2.1. Gabarit et implantation :

Suivant le Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.), le cas échéant suivant le P.P.A.S. et suivant le programme établi dans le cahier spécial des charges.

### 2.2. Surfaces et dimensions minimales :

Surface nette = surface des planchers mesurée pour chaque local entre le nu des murs intérieurs.

Surface habitable - vendable :

1. Pour les parties de logement sous plafonds horizontaux, la surface habitable est calculée entre le nu extérieur des murs de façade et l'axe des murs mitoyens en ce compris pour le mur mitoyen entre les parties communes et privatives, gaines et trémies techniques incluses.
2. Pour les parties de logement sous combles, la surface habitable prise en considération est la partie dont la hauteur comprise entre le sol fini et l'habillage intérieur du toit dépasse 1,20 m pour les toitures dont l'inclinaison est supérieure ou égale à 45° et 1,50 m pour les toitures dont l'inclinaison est inférieure à 45°.
3. Pour les terrasses, la surface occupable prise en considération est la partie plane entre les parois verticales ou les rehausses supérieures à 5 cm.
4. Pour les caves, la surface occupable prise en considération est la surface entre le nu des murs et dont la hauteur minimale est de 2 mètres hors techniques spéciales.

	Surface habitable <i>minimale</i>	Surface nette <i>minimale</i>	Surface nette <i>minimale</i>		
			Séjour	Cuisine	Terrasse
Studio	51 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	
Appartement 1 ch.	73 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	
Appartement 2 ch.	90 m <sup>2</sup>	77 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>	7,5 m <sup>2</sup>
Appartement 3 ch.	108 m <sup>2</sup>	94 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>
Appartement 4 ch.	127 m <sup>2</sup>	112 m <sup>2</sup>	33 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>

## 2.3. Pièces et locaux

Sauf motivation particulière, tous les logements sont adaptables pour les personnes à mobilité réduite P.M.R. (voir le guide d'aide à la conception d'un logement adaptable du CSTC). Il peut être dérogé le cas échéant aux dimensions minimales de la pièce si la surface minimale est respectée et si la forme de la pièce permet l'aménagement qualitatif avec le mobilier tel que décrit ci-après au point « simulation d'aménagement ».

- **Hauteurs minimales sous plafond :**
  - Caves : 2,30 m;
  - Rez : 2,90 m ;
  - Premier étage : 2,75 m ;
  - Deuxième étage et suivants : 2,60 m ;
  - Hall, couloir, WC et dégagement : la hauteur sous plafond peut localement être réduite à 2,20 m ;
  - Locaux sous toit habitables : 2,10 m et hauteur moyenne minimale : 2,50 m.
- **Séjour :**
  - Surface suivant le type d'appartement ;
  - Largeur minimale de 4,00 mètres.
- **Cuisine :**
  - Surface suivant le type d'appartement ;
  - Dimension pour permettre au *minimum* le placement de 6 modules (60 x 60 cm) hors module d'angle et hors machine à laver le linge éventuelle. Le nombre de modules est augmenté d'une unité par chambre (1 chambre : 6 modules, 2 chambres : 7 modules, 3 chambres : 8 modules, etc.) ;
  - Espace libre devant les meubles de min. 150 cm (pour PMR) ;
  - La cuisine est conçue ouverte, la fermeture est une option gratuite à demander par l'acquéreur.
- **Chambre enfant :**
  - Surface nette minimale : 9 m<sup>2</sup> ;
  - Largeur minimale de 2,50 mètres ;
  - Une surface de 10,80 m<sup>2</sup> avec une largeur de 3 mètres est recommandée.
- **Chambre parents :**
  - Surface nette minimale : 14 m<sup>2</sup> ;
  - Emplacement pour penderie de 3 mètres *minimum* ;
  - Espace libre de 150 cm devant un côté du lit et devant la moitié au moins de la penderie ;
  - Largeur minimale de 3,30 m.
- **Salle de bains :**
  - Dimension suivant équipement sanitaire ;
  - Espace libre de 150 cm devant le lavabo et la baignoire ;
  - Espace libre devant la douche de 90 cm ;
  - Par chambre, un emplacement pour un meuble colonne de 30 cm x 30 cm ;

- Dans le cas d'un logement de 3 chambres ou plus, prévoir une salle de bains et une salle de douches.
- **Buanderie** : dimension pour la machine à laver et le séchoir (min 90 cm x 150 cm et hors zone d'ouverture de la porte et hors techniques) ; éventuellement comprise dans la salle de bains mais alors séparée par un retour de cloison ou muret.
- **VMC** : la VMC ne peut pas être placée dans le séjour, la cuisine, les chambres et les salles de bains.
- **Débarras** : surface de rangement de minimum 80 cm x 60 cm d'emplacement libre de tout équipement ; peut être inclus dans la buanderie.
- **Couloir** : largeur minimale de 105 cm ; aire de manœuvre (PMR) de 150 cm devant les portes; limiter les espaces de circulation au profit des locaux de vie.
- **Hall d'entrée** :
  - Obligatoire ;
  - Largeur et profondeur minimales de 150 cm (PMR) ;
  - Un emplacement pour le meuble « vestiaire » de 65 cm de profondeur et une largeur de 60 cm (1 chambre), 90 cm (2 chambres) et 120 cm (3 chambres), dimensions libres de toutes techniques.
- **WC « visiteur »** : largeur minimale de 0,90 m et longueur minimale de 1,50 m avec porte vers l'extérieur ; dans chaque type d'appartement, il doit y avoir la possibilité d'installer ultérieurement une toilette accessible aux P.M.R., l'enlèvement de la cloison entre la salle de bains et le WC visiteur est accepté.
- **Escalier (maison, duplex et commun)** :
  - largeur minimum de 80 cm d'espace libre entre mains courantes ;
  - marche : hauteur 17 à 18 cm, giron 23 à 24 cm et nez de 3 cm minimum ;
  - escalier hélicoïdal proscrit.
- **Terrasses et balcons** : aux étages, dimensions minimales permettant d'installer une table et quatre chaises (minimum 2,50 m x 3 m) ; au rez-de-chaussée, la terrasse sera au minimum de 4 mètres de largeur sur minimum 3 mètres de profondeur ;
- **Communs** :
  - Réduire au maximum les dimensions des parties communes (surface parachevée et non vendue) mais accessibles aux personnes à mobilité réduite suivant le R.R.U. ;
  - Hall d'entrée : s'il y a une différence de niveau entre le hall d'entrée et les logements ; les deux niveaux doivent être desservis par l'ascenseur à l'exclusion de tout autre équipement ;
  - Ascenseur :
    - doit distribuer au minimum 10 logements, le parking et les caves ;
    - dans le cas d'une copropriété comprenant deux ascenseurs, le nombre de logements desservis par un ascenseur peut être inférieur à 10 pour autant que le nombre total des logements desservis par les deux ascenseurs est au minimum de 20 ;
    - à partir de 120 occupants, dédoublement de l'ascenseur.
  - Coursive :
    - veiller à respecter l'intimité des chambres longeant la coursive.
  - Prévoir un local poubelle, dimension suivant RUU ;

- Local vélo - poussette :
  - distinct du parking, éventuellement à l'extérieur du bâtiment et facile d'accès depuis la rue et implanté à proximité de l'entrée de l'immeuble ;
  - local couvert et sécurisé ;
  - nombre de vélos : un emplacement par chambre ;
  - par vélo, l'aire de manœuvre est de 0,75 m x 1,80 m et l'aire de stationnement est de 0,65 m x 2,00 m ;
  - local équipé d'un système fixé solidement qui permet l'accrochage de la roue avant et du cadre ;
- Prévoir un local pour l'entretien des communs (minimum 2m<sup>2</sup>) équipé d'eau, évacuation, électricité et d'un WC lorsque le nombre de logements est supérieur à 30 ;
- **Parking :**
  - Nombre d'emplacements pour voiture suivant le cahier des charges ou à défaut suivant le R.R.U. ; la hauteur libre est de 2,10 m sous poutres et techniques spéciales, la porte d'accès doit avoir une largeur de minimum 2,50 m et être à ouverture automatique à distance. Emplacement de voiture 2,40 x 5,00 m et 2,75 x 5,00 m en présence d'un mur latéral. Voir R.R.U. pour le nombre d'emplacements P.M.R. ;
  - Accès au parking : ne pas implanter de chambre à proximité immédiate de la porte du parking ; prévoir un accès sécurisé pour permettre à un utilisateur extérieur du bâtiment, l'utilisation d'un emplacement ;
  - La rampe doit avoir une largeur minimum de 3,20 m, une pente maximum 14 % et une aire devant le trottoir à rue de 5 m à 3 % maximum. La rampe sera équipée d'une signalisation lumineuse. Le rayon intérieur de giration de la rampe sera de 5 m minimum ;
  - L'allée centrale est de 6,50 m minimum pour des emplacements à 90°.
- **Garage :** pour les maisons unifamiliales, dimensions et type de porte permettant l'usage pour un véhicule « monovolume » (185 cm de hauteur x 485 cm de Longueur x 235 cm de largeur).
- **Caves :** au minimum 1,80 m x 2,00 m et mise à disposition d'une cave par appartement. Au minimum 30 % des caves doivent être accessibles aux P.M.R.
- **Maison unifamiliale :** même description que pour les appartements. Indépendamment de la buanderie, de la chaufferie et du garage, prévoir une surface de 15 m<sup>2</sup> de grenier ou caves.

#### 2.4. Relation entre les pièces :

- **Rez-de-chaussée :** garantir l'intimité du logement vis-à-vis de la rue ;
- Le **hall nuit** n'est pas indispensable (hall jour et nuit commun pour un gain de surface) ;
- **Cuisine** en relation directe avec le séjour. Toutefois, la cuisine est un espace distinct du séjour grâce à l'aménagement du mobilier et la forme de la pièce ;
- **W-C :** séparé par deux portes du séjour ; le W-C est séparé de la salle de bains sauf s'il y a 2 WC ou dans le cas d'un studio ;

- Terrasse (ou jardin) pour les appartements de 2 et 3 chambres, en relation directe avec le séjour et si possible avec la cuisine. La terrasse qui est uniquement accessible depuis une chambre est proscrite sauf dans le cas d'une toiture terrasse ;
- Communs - hall d'entrée : lorsqu'il y a moins de 9 logements, éviter de créer un sas d'entrée avec sonnettes et boîtes aux lettres (problèmes de sécurité et d'accès la nuit).

## 2.5. Éclairage naturel :

- L'implantation de cuisines « aveugles » doit être exceptionnelle. Fenêtre intérieure sur séjour en cas de cuisine intérieure ;
- Éclairer le hall d'entrée par des impostes vitrées au-dessus des portes du séjour et de la cuisine ou par des portes entièrement ou partiellement vitrées ;
- La surface minimale des baies est déterminée par le R.R.U. La hauteur entre le bas des linteaux des fenêtres et le plafond doit être limitée au maximum ;
- Les vitres doivent être facilement occultables (rideaux, tentures ou stores) et facilement lavables depuis l'intérieur pour les étages ; cela veut dire que les vitrages fixes éventuels seront de dimensions limitées et faciles d'accès (maximum 60 cm de largeur, épaisseur du châssis compris). Les impostes éventuelles sont ouvrantes aux étages ;
- En vue des déménagements, il faut prévoir par logement au moins une fenêtre accessible pour un élévateur dont le passage libre (châssis ouvert) est de minimum 1,20 m sur 1,40 m indépendamment du garde-corps éventuel.

## 2.6. Performances énergétiques :

- Selon la réglementation en vigueur (PEB) à la date d'introduction de la demande de permis d'urbanisme, les logements dans les nouveaux bâtiments seront des logements passifs et les logements dans les bâtiments rénovés seront au minimum des logements à très basse énergie ;
- L'étanchéité à l'air pour les logements passifs sera inférieure ou égale à  $n_{50} = 0,6$ . Un test d'étanchéité à l'air devra être effectué par appartement et par un organisme agréé ;
- En cas d'éventuelle cogénération, le nombre de logements minimum est fixé à 40.

## 3. Matériaux

---

### 3.1. Obligations

- Prescriptions pour les matériaux mentionnées dans les chapitres suivants ;
- Bois : imposition du label FSC ou PEFC ou équivalent et application de NBEN-14351-1. Tout bois posé à l'extérieur doit être de classe 4 ;
- Peintures intérieures : utilisation obligatoire de sous-couches et de peintures intérieures à base de silicates, sans solvant ou à base de solvants exclusivement naturels (minéraux ou végétaux).

### 3.2. Interdictions



- Isolant : les isolants minces réfléchissants sont proscrits.
- Sol : le vinyle, le PVC et les textiles sont proscrits comme revêtement de sol.

### 3.3. Choix prioritaire

Après avoir considéré les recommandations de l'IBGE (éco-fiches) et les prescriptions pour les matériaux mentionnés dans les chapitres suivants, la priorité dans le choix des matériaux doit être l'éco-bilan de ceux-ci. Si le choix ne respecte pas cette priorité, la motivation doit être donnée (mise en œuvre, situation de l'ouvrage, ...).

Le choix des matériaux devra recevoir l'accord du fonctionnaire dirigeant préalablement à toute mise en œuvre.

Dans l'attente d'une classification belge des matériaux suivant leur éco-bilan, le système de cotation dénommé « NIBE » (Nederlands Instituut voor Bouwbiologie en Ecologie) sera utilisé en vue d'établir un classement des matériaux de construction. Les matériaux sont choisis dans les classes 1A à 3C de la NIBE.

## 4. Gros œuvre (description pour une nouvelle construction)

---

### 4.1. Gestion de l'eau

- **Bassin d'orage** : capacité suivant la réglementation en vigueur (R.R.U., Commune, Régie, ...)
- **Citerne d'eaux pluviales** : (indépendamment du R.R.U.) :
  - accessible par taque non enterrée ;
  - pour les immeubles à appartements : citerne équipée de filtre, pompe, clapet, anti-retour et robinets pour arrosage des jardins et entretien des communs et du parking souterrain et les usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable tels que toilettes, lave-linge, ..., capacité de 33 litres par m<sup>2</sup> de toiture en projection horizontale ;
  - pour les maisons : citerne de 2.000 litres en polyéthylène ou en béton accessible par taque au niveau du sol fini et équipement pour l'utilisation des eaux pluviales pour le WC, la buanderie et le jardin.
- **Recyclage de l'eau grise in situ** : à partir de 25 logements pour les usages domestiques avec de l'eau non potable ;
- **Égouts** en polyéthylène HD résistant à + de 75° C et aux acides. Chambre de visite maçonnée ou préfabriquée, pompe de relevage si nécessaire ; raccordement à l'égout public par siphon de déconnexion.

### 4.2. Démolition

- **Traitement des murs contre construction voisine** : après démolition, cimentage hydrofuge de la surface mise à nu du mur sur une hauteur de minimum 2 mètres, au-delà pose d'un bardage et pose d'un couvre-mur. Ragréage et pose d'un joint souple entre les nouvelles façades et les façades des immeubles voisins ;
- **Traitement des murs de jardins** : après démolition, ragréage et cimentage du mur. Pose d'un couvre-mur.

### 4.3. Murs et Planchers

- **Prévention contre l'incendie** : Application suivant les règlements et Arrêtés Royaux en vigueur pour l'obtention du permis d'urbanisme ;
- **Isolation thermique** : suivant performances énergétiques à obtenir (voir point 2.6) ;
- **Isolation acoustique** : Les solutions et les techniques acoustiques de construction doivent être déterminées par un bureau d'ingénieur conseil en acoustique en vue d'assurer le respect des critères de bon confort acoustique imposés dans la norme NBN S.O.1 400-1 - CONFORT ACOUSTIQUE STANDARD. Lorsque exceptionnellement certains critères de bon confort acoustique ne peuvent être entièrement obtenus, il appartient au promoteur de les signaler clairement et de les justifier dans les documents de vente. Après travaux, l'entreprise doit remettre les rapports de mesures des tests de contrôle acoustique qui démontrent que les critères de la norme en question sont bien respectés. Un test devra être effectué par tranche de quinze logements et le choix sera fait suivant les différents types de séparation de logements ;
- **Fondations et murs enterrés** : suivant cas d'espèce mais donner une attention particulière à l'étanchéité (protection et drainage) et une attention particulière aux prescriptions imposées par les sociétés distributrices ;
- **Dalle de sol**: avec couche drainante et/ou visqueen, finition au sous-sol : chapes poly-béton, chapes lissées au quartz, dalles en pente et sterfputs (pas d'eau stagnante) .
- **Caves** :
  - veiller à ventiler : portes détalonnées et chambranles hors contact (minimum 2 cm) avec le sol ;
  - sterfputs en suffisance dans les couloirs ;
  - étanchéité pour obtenir un local sec.
- **Murs extérieurs** :
  - **Isolation** : suivant performance énergétique à obtenir ; aucun espace entre le mur intérieur et l'isolant extérieur ;
  - **Maçonneries portantes** au choix ;
  - **Parement**
    - au choix et anti-graffiti sur 3 m de haut côté rue ;
    - soubassement d'une hauteur minimale 60 cm, en pierre bleue ou béton architectonique ou dans un matériau étanche et résistant aux chocs ;
    - parement côté rue résistant aux chocs jusqu'à 2 mètres de haut ;
    - le bois utilisé pour les bardages est de classe 4 et d'une essence ou d'un traitement qui ne présente pas de coulées de résine ou de sève après mise en œuvre.
  - **Vide ventilé** de minimum 3 cm lorsqu'il y a une maçonnerie de parement ;
  - **Seuil** en béton architectonique ou en pierre bleue, éventuellement en aluminium thermolaqué et muni d'une membrane acoustique uniquement pour les fenêtres - veiller à un débordement (avec casse goutte) de *minimum* 4 cm et à un encastrement latéral de minimum 3 cm avec assise et talon. Pour les seuils en alu, les fixations visibles sont dans le même ton et un isolant comble le vide entre le seuil et la maçonnerie (pour le problème acoustique).
- **Mur porteur** : armatures entre les tas à définir suivant les dimensions afin d'éviter les fissures.
- **Dalle** : en béton (sauf plancher bois pour mezzanine ou duplex ou étages des maisons) hourdis, pré-dalle ou coulée sur place.

- **Chape** : flottante sur natte isolante de 3 mm *minimum suivant NIT189*, avec remontée en plinthe. L'épaisseur totale de la chape est de minimum 12 cm + épaisseur isolant afin d'assurer le croisement de tubes. La chape est posée en 2 couches avec isolation acoustique intermédiaire. Création de joints de dilatation au droit des portes. Isolation thermique de la dalle du rez-de-chaussée.
- **Mur mitoyen entre logements** : dédoublés avec isolant pour satisfaire à la norme NBN-S01-400-1 - Confort acoustique standard.
- **Escalier (maison et duplex)** : en bois ou béton, métal proscrit, marches à claire-voie proscrites et main-courante continue.
- **Escalier (communs)** : lorsque l'escalier est préfabriqué, prévoir le resserrage entre les marches et le mur.
- **Escalier, terrasses et coursives extérieurs** : structure non ajourée en béton ou en acier galvanisé (ou en bois excepté pour l'escalier), détail d'exécution pour résoudre tout problème acoustique. Prévoir un revêtement antidérapant.
- **Garde-corps en maçonnerie ou ferronnerie (acier thermolaqué pour l'extérieur)** : application de la norme NBN B 03-004 ; barreaux verticaux ou panneaux, pas de barreaux horizontaux formant échelle, garde-corps obligatoire s'il y a une différence de niveaux de plus de 36 cm. A l'intérieur des logements, les garde-corps en bois sont acceptés.
- **Garde-corps des escaliers** : espace maximum de 11 cm entre les divisions et entre l'escalier et le garde-corps.

#### 4.4. Menuiseries extérieures

- **Porte à rue** :
  - dimension de la feuille de porte de 103 cm pour présenter un passage libre de minimum 95 cm de largeur (maisons et appartements) ;
  - pour les immeubles à appartements, la porte intérieure du sas (ou celle à rue en absence de sas) est équipée d'une serrure électrique difficilement fracturable, d'un ferme-porte et d'une battée en chicane rendant impossible l'intrusion de tout objet ;
  - pour les maisons, la porte à rue est équipée d'une serrure avec cylindre de sécurité à minimum 3 points de fermeture et d'une battée en chicane rendant impossible l'intrusion de tout objet (classe de résistance à l'effraction 3) ;
  - Veiller à sécuriser le verrouillage de toutes les portes du rez-de-chaussée.
- **Châssis extérieurs** : à triple frappe en bois ou en alu thermolaqué à coupure thermique, 1 châssis oscillo-battant par local avec système anti-fausse manœuvre. PVC refusé. Veiller à la facilité de nettoyage de tous les vitrages (voir point 2.5.) ; Lorsque les châssis sont en bois : minimum classe II de durabilité et densité 600 kg/m<sup>3</sup>, traitement de protection C.1. suivant la norme STS 04.33.1. Ces châssis sont peints (2 couches, épaisseur totale de 120 microns) soit C.1 + C.2 suivant la norme STS 04.33.2.

Pour les fenêtres du rez-de-chaussée à rue ou arrière (lorsque celui-ci est facilement accessible), dont les seuils se trouvent à moins de 180 cm du sol extérieur, il faut prévoir une grille ou un volet, ou à défaut un double vitrage anti-effraction avec cadres difficilement fracturables (classe de sécurité 3 - EN 1627) ;

Double ou triple vitrage, vitrage acoustique suivant le local et l'environnement (NBN S01-400-1 - confort acoustique standard) ; Application de la norme NBN S23-002 (avril 2007) « vitrerie » notamment pour les allèges vitrées ;  
valeur U du châssis avec vitrage inférieure ou égale à 1,1 w/m<sup>2</sup>K.

Il faut prévoir des charnières avec blocage à 90° lorsque le châssis côtoie un ébrasement.

- **Porte ou grille des parkings** : cadres à désolidariser du bâtiment par des isolants acoustiques (type silent bloc). Placement d'un moteur prévu pour usage intensif avec télécommande. Classe de résistance à l'effraction 3 - EN 1627.

#### 4.5. Toiture

- **Toiture à versants** :
  - au choix : habitable ou non (fermettes américaines, panneaux de béton ou autoportants, traditionnelle), isolation suivant performance énergétique à obtenir;
  - veiller à avoir une hauteur habitable *minimum* de 1,20 m entre le sol fini et le départ intérieur fini de la sous-toiture ;
  - résistance au feu : plafond rf 1 h sous la charpente ;
  - prévoir l'accès pour l'entretien de la toiture (ligne de vie ou crochets de sécurité nécessaires).
- **Toiture plate** :
  - soit système toiture inversée - soit toiture chaude ;
  - placement de trop-plein ;
  - veiller à exploiter autant que possible la toiture plate en terrasse ;
  - toiture plate verdurisée lorsqu'elle est visible depuis les logements ou d'une surface supérieure à 20 m<sup>2</sup> lorsqu'elle non visible ;
  - lorsque la toiture est occupée par des installations techniques (panneaux solaires, etc...), la verdurisation est remplacée par un lestage de graviers roulés ;
  - la verdurisation des toitures est de type intensive et non extensive et a au minimum 30 cm d'épaisseur de substrat.
  - accès aisé pour entretien.
- **Terrasses et balcons** : raccordement aux descentes d'eaux pluviales.
- **Fenêtre de toiture à versants**: tabatière de type velux hauteur maximum 210 cm ou lucarne. Prévoir volet ou pare-soleil extérieur ;
- **Corniche, gouttière et descente d'eaux pluviales** : à réaliser en zinc et dauphin en fonte de 1 m. de hauteur minimum. Pour les descentes à l'intérieur du bâtiment : Traiter les problèmes acoustiques et de condensation.

#### 4.6. Cloisons et menuiseries intérieures

- **Cloisons intérieures** :

- au choix (blocs de terre cuite, béton léger, silico-calcaire, plâtre ou argex) épaisseur min. 9 cm mais épaisseur suffisante pour suspendre les meubles et encastrer les tuyauteries ;
- mesure à prendre contre les fissures: joints souples et/ou renforts ;
- mesure à prendre au joint de matériaux différents (marquer le joint) + joints souples ;
- cloison « water-resistant » sur toute la hauteur pour salle de bains et douches, sur le premier tas dans tous les autres locaux ;
- pour les blocs de plâtre et silico-calcaire : joint souple entre les cloisons et les plafonds.

- **Portes intérieures :**

- les dimensions des portes des communs pour l'accès des personnes à mobilité réduite sont fixées suivant les prescriptions du R.R.U. ;
- les portes d'entrée des appartements (feuille de minimum 103 cm de large) sont du type RF 30' et sont équipées d'un œilleton et d'une serrure avec cylindre et rosace de sécurité à minimum 5 points de fermeture et ébrasement en bois massif (classe de résistance 3) ou chambranle métallique. La feuille de porte est à âme pleine, épaisseur minimale de 4 cm et masse volumique minimale de 600 kg/m<sup>3</sup>. Une option avec prix pour une porte blindée doit être prévue dans les documents de vente ;
- la largeur des feuilles de toutes les portes est de minimum 93 cm sauf pour les WC et placards où la largeur des feuilles des portes est de 73 cm;
- la hauteur des feuilles de portes est de 211 cm ;
- la feuille de porte est à âme pleine, épaisseur minimale de 4 cm et masse volumique de l'ordre de 400 kg/m<sup>3</sup> ;
- portes intérieures prélaquées ou peintes avec ébrasements et chambranles en bois peint ;
- Joint périphérique en caoutchouc embrevé dans le listel ;
- Joint souple au raccord du chambranle et du mur ;
- les portes de type « polynorm » avec ébrasements en acier sont proscrites ;
- toutes les portes sont équipées d'une paire de béquilles et rosaces en alu anodisé et d'arrêts de portes ;
- les portes de locaux des parties communes ont des feuilles de 93 cm de largeur ;
- les portes des caves sont détalonnées et chambranles hors contact (minimum 2 cm) avec le sol ;
- porte entre séjour et hall d'entrée obligatoire.

## 5. Équipement et mobilier

---

### 5.1. Généralités

- Limiter les servitudes de passage dans les caves privatives, dans les jardins, terrasses et parkings ;
- Mentionner les servitudes dans les documents et plans de vente.

### 5.2. Ascenseur

L'ascenseur est impératif si le séjour du logement se situe au troisième étage. L'ascenseur doit distribuer au minimum 10 logements, le parking et les caves. Pas de cabanons en toiture.

L'ascenseur doit être accessible aux personnes à mobilité réduite (dimensions et commandes) conforme au R.R.U. Il est équipé d'éclairage de secours et de parlophonie de dépannage.

Lorsqu'il y a plusieurs ascenseurs, placer une ligne téléphonique séparée par ascenseur.

### 5.3. Électricité

- Remarques générales :
  - L'implantation de l'installation est faite à partir d'un plan établi par l'architecte avec la simulation du mobilier ;
  - Chaque appartement ou maison est alimenté en monophasé 40A depuis les compteurs électriques bi-horaires prévus en sous-sol ; pour les maisons sans cave et sans garage, le compteur est placé dans une armoire ;
  - Appareils d'éclairage à fournir uniquement pour les communs, les terrasses et balcons et pour les salles de bains et de douches. La performance de ces appareils est  $\leq 2W/m^2$  pour 100 lux ;
  - S'inquiéter auprès de la compagnie distributrice si une cabine haute tension est nécessaire à partir de 15 logements ;
  - Chaque point lumineux est équipé d'une douille avec ampoule ;
  - Utilisation de câblages blindés pour les circuits à fort ampérage (appareils électroménagers) pour réduire les champs électriques.
- Communs :
  - Eclairage basse consommation commandé par détecteur de mouvement et sonde crépusculaire et indépendant par niveau ;
  - Entrée de l'immeuble: au cas où il y a un sas, il faut prévoir le dédoublement des sonnettes en façade ; porte avec serrure électrique et prise de service ;
  - Parlophonie ouvre-porte pour les appartements, pour les maisons sauf lorsque le living est au rez-de-chaussée ;
  - Vidéophonie à pouvoir intégrer (câblage déjà placé) ;
  - Compteur de passage pour les parkings en sous-sol et sonde CO pour l'extracteur ;
  - Local d'entretien : sortie pour éclairage et prise.

- **Cave** : raccordée au compteur de l'appartement concerné, prévoir une prise et un point lumineux au plafond (soquet + ampoule), interrupteur ou contacteur sur la porte pour chaque cave.
- **Hall et couloir** : une prise dans le hall et une dans le couloir; une sortie pour plafonnier ou applique murale dans le hall et dans le couloir.
- **Séjour** : prise téléphone, T.V., télédistribution, prise double en trois points différents en rapport avec les interrupteurs, sorties pour deux plafonniers sur deux circuits séparés (salon, salle à manger), deux doubles directions voire triple direction.
- **Chambre parents** : 1 prise téléphone, 1 prise T.V. + 1 prise télédistribution, 1 prise pour chaque table de nuit, 1 prise sous l'interrupteur + une septième prise. Sortie pour plafonnier (double direction).
- **Chambre enfant** : 1 prise pour table de nuit, 1 prise pour bureau et 1 prise sous interrupteur. Sortie pour plafonnier.
- **Salle de bain** : 1 prise à côté du lavabo, 1 prise sous interrupteur. Un bandeau lumineux avec prise au-dessus du miroir et un plafonnier IP 54 suivant norme, fournis et placés. Une prise pour le sèche-serviettes éventuel. Attention norme de sécurité (volume de protection : baignoire + 60 cm).
- **Cuisine** : 2 prises pour taque de cuisson et four. 1 alimentation pour hotte. 1 prise pour le lave-vaisselle. 1 prise pour frigo. 1 prise pour four micro-onde. 2 doubles prises entre armoires hautes et basses. 1 prise sous interrupteur. Sortie pour plafonnier et sous les meubles hauts.
- **Buanderie** : sortie pour plafonnier, 1 double prise pour machine à laver + séchoir.
- **Terrasse et balcon** : éclairage à prévoir d'office (pas d'éclairage pour les balcons). Placer des appareils identiques. Minimum 1 prise extérieure.
- **Jardin commun** : prévoir un minimum d'éclairage le long des chemins. Minimum 1 prise extérieure, commandée depuis le local d'entretien.
- **Tableaux divisionnaires** :
  - endroit discret (exclu dans les pièces de vie) et d'accès facile.
  - prévoir l'emplacement pour un bio-rupteur pour les chambres, à placer par l'acquéreur.
- **Télédistribution et téléphonie** : tubage câblé (fibre optique UHD) avec prise-blochet dans chaque logement (séjour et chambre parents).

#### 5.4. Chauffage et production d'eau chaude

- **Calcul des déperditions** suivant les normes de la PEB pour les logements passifs et pour les logements à très basse énergie ;
- **Communs non chauffés** ;
- **Chaudière centrale au gaz pour tout l'immeuble** avec compteur de passage individuel pour l'eau chaude sanitaire et pour les corps de chauffe. Les chaudières auront le label H.R.TOP. La puissance de chauffe mise à disposition doit permettre une relance rapide (2 heures) de la température à obtenir dans chaque pièce (tableau ci-dessous) après une période d'absence prolongée (1 semaine) en période hivernale (moins 10° C extérieur) ;

- Pour les chaufferies communes uniquement, une cogénération au gaz à condensation devra être intégrée sauf si les conditions de rentabilité économiques (temps de retour inférieur ou égal à 5 ans) ne sont pas rencontrées (étude de faisabilité à l'appui) ;
- **Implantation et dimensions des radiateurs éventuels** pour les logements contrôlés par l'architecte avant exécution. Raccordement des radiateurs au réseau de tuyaux via le mur (et non verticalement dans la chape) ;
- **Collecteur et compteur de passage intégrés dans une armoire** ;
- **Ventilation et évacuation des gaz brûlés** suivant NBN-D-30.003 relative au raccordement des chaudières aux cheminées ;
- **Thermostat d'ambiance** avec sonde extérieure à programme journalier et hebdomadaire dans le séjour et vannes thermostatiques sur les radiateurs des autres locaux ;
- **Températures à obtenir** (-10° extérieur, vent 5 m/seconde) :
  - Salle de bains : 24°C
  - Séjour : 22°C
  - Chambres : 20°C
  - Cuisine : 18°C
- **Production eau chaude** : le débit d'eau chaude sanitaire à assurer est au minimum 16 litres/minute avec un delta T° à 35°C, pour une température d'eau froide de 10°C dans les logements avec une baignoire et de 23 litres/minute pour les logements avec une baignoire et une douche.

## 5.5. Ventilation

- **Ventilation à double flux** avec récupération de chaleur afin de respecter la NBN D50-001. La dimension de l'installation doit être fixée considérant toutes les cuisines ouvertes sur le séjour. L'air provenant de l'extérieur pulsé à l'intérieur aura une température de minimum 19° en hiver ;
- **Hotte** : hotte chimique ou à air réinjecté dans la cuisine acceptée ;
- **Caves** : portes détalonnées et ventilation directe statique quand c'est possible (sopirail, grille ou ventibloc), ou sinon extraction mécanique par conduits ;
- **Communs** : assurer une ventilation minimum.

## 5.6. Sanitaire

Dans chaque type de logement, possibilité d'installer une toilette accessible aux P.M.R. ; l'enlèvement de la cloison entre la salle de bain et le WC visiteur est accepté.

	W-C	Lavabo	Baignoire	Douche
Studio	1	1	1	-
Appart 1 ch.	1	1	1	-
Appart 2 ch.	2	2	1	-
Appart 3 ch.	2	2	1	1
Appart 4 ch.	2	3	1	1

- **Réseau de distribution d'eau** pour les logements et pour alimenter les postes fixes de lutte contre l'incendie en sous-sol et les paliers des cages d'escalier ;



- **Adoucisseur d'eau et réducteur de pression** garantissant en permanence une pression maximale de 3 bars ;
- **Tuyauterie** : polyéthylène réticulé posé en fourreau ou polypropylène ; l'acier est proscrit.
- **Compteurs** :
  - Pour les appartements : compteur de passage dans les parties communes permettant la lecture depuis l'extérieur des données de consommation ;
  - Pour les maisons : compteur en sous-sol ou intégré dans une armoire ;
  - Pour les communs : compteur de passage et compteur de passage séparé pour les parkings ;
  - Pour les compteurs d'eau chaude : un seul compteur intégrateur (ultrason), le système de deux compteurs entrée/sortie est proscrit.
- **Robinets** :
  - Robinets d'arrêts partout à boisseau sphérique avant chaque appareil sanitaire ;
  - Robinets mitigeurs avec tête économiseur d'eau (inférieur ou égal à un débit de 8 litres par minute) à disque céramique pour lavabo, baignoire et douche;
  - Robinet mitigeur à disque céramique avec col de cygne et tête économiseur d'eau (inférieur ou égal à un débit de 8 litres par minute) pour évier de cuisine.
- **Évier de cuisine** : en inox, minimum 1 bac et demi ;
- **Lavabo** : matériau au choix ;
- **Baignoire** : matériau au choix, dimension *minimum* 170 x 70 cm ; robinet équipé d'une douchette + barre et flexible de 2 mètres.
- **Douche** : carrelée sur trois faces et porte vitrée sur la quatrième face. Cloison vitrée d'angle si nécessaire. Tub de douche au choix mais fond antidérapant dimension *minimum* 80 x 80 cm. Pommeau de douche avec économiseur d'eau (inférieur ou égal à un débit de 8 litres par minute) et barre + flexible ;
- **Accessoires** : porte-essuies, porte-rouleau en acier inoxydable ;
- **WC** suspendu avec commande de la chasse avec économiseur d'eau ; planche de la cuvette clipsable, en matière synthétique thermodurcissable colorée dans la masse ;
- **Terrasse au rez-de-chaussée** : sterfput et robinet extérieurs à prévoir avec robinet d'arrêt intérieur (hors gel) ;
- **Machine à laver le linge et séchoir** : emplacement à prévoir soit dans un local buanderie, soit dans la salle de bains, soit dans la cuisine si elle est fermée. Raccordement en attente (évacuation et alimentation eau froide et chaude et électricité) ;
- **Lave-vaisselle** : emplacement à prévoir (robinet double service et siphon à deux entrées + prise électrique).

## 5.7. Gaz

- Chauffage et production d'eau chaude : voir point 5.4.

## 5.8. Mobilier

- Hall - vestiaire :
  - soit prévoir un emplacement pour meuble (dimensions voir point 2.3.) ;
  - soit installer une porte pour obtenir un placard sans étagère mais ne pas confondre le vestiaire et le débarras dont question au point 2.3. ;
  - placard ou armoire : pour collecteur de chauffage et boiler.

- Cuisine :

### Fournitures :

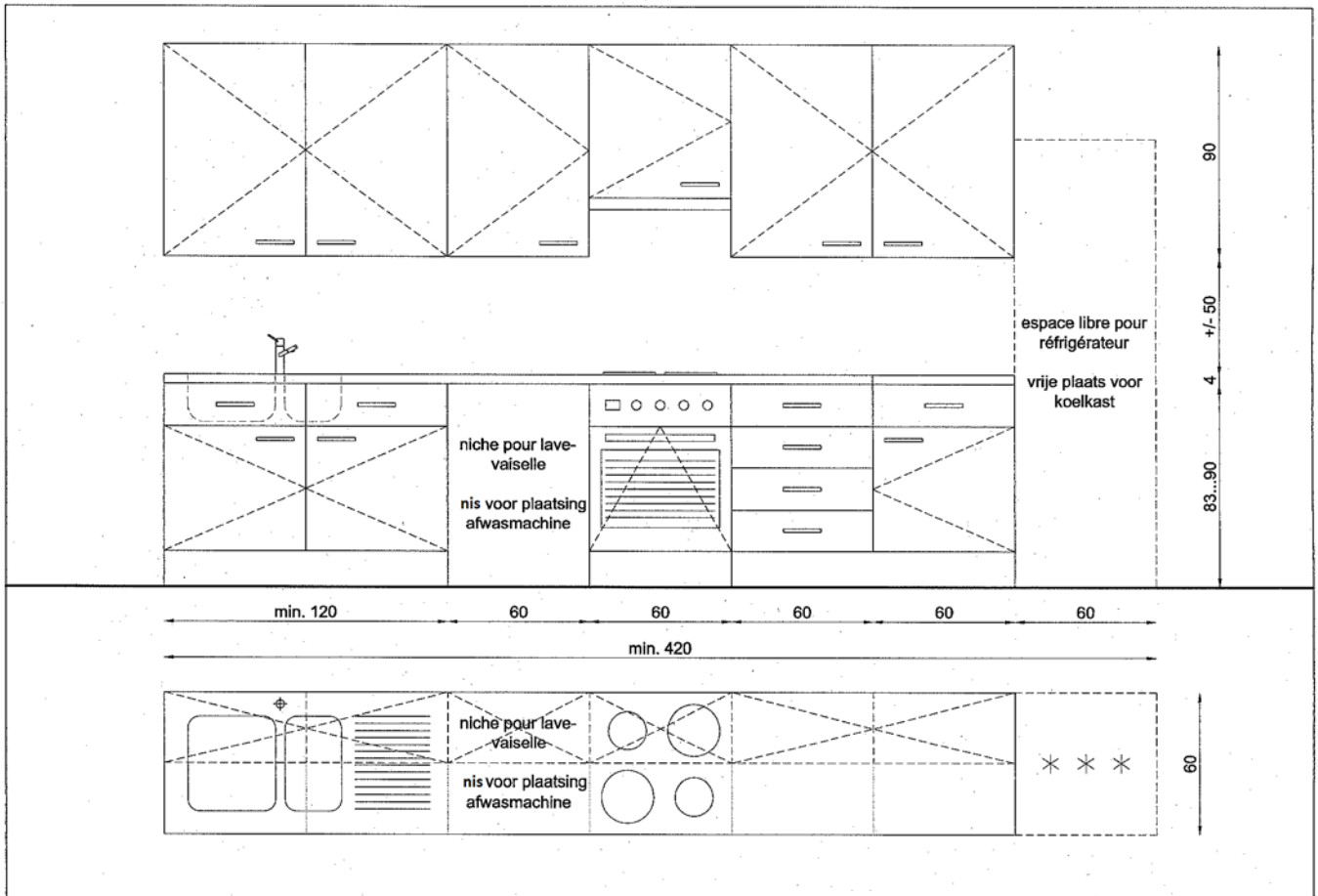
- mobilier à installer hors meuble d'angle, hors machine à laver éventuelle et autre équipement éventuel :
  - 1 meuble sous évier (120 cm) + meuble haut double porte ;
  - 1 emplacement pour le lave-vaisselle ;
  - 1 meuble pour four et taque à encastrer + meuble haut avec hotte. (De part et d'autre de la cuisinière, il faut un espace libre de 35 cm *minimum*);
  - 1 emplacement pour le frigo;
  - 1 meuble bas de 60 cm de largeur avec minimum 1 tiroir + 1 meuble haut ;
  - 1 meuble bas de 60 cm de largeur avec 4 tiroirs + meuble haut ;
  - lorsque le logement comprend plus d'une chambre, il faut ajouter par chambre supplémentaire un meuble bas de 60 cm de largeur avec un tiroir + 1 meuble haut ;
  - l'aménagement de la cuisine peut varier mais l'équivalence du volume des meubles doit être respectée ;
  - lorsqu'un angle est formé par la rencontre des meubles, placer un module d'angle avec un plateau mobile intérieur.
- les meubles hauts ont  $\pm$  90 cm de hauteur et comprennent deux étagères intermédiaires ;
- le complément éventuel de meubles est à charge de l'acquéreur du logement ; le plan du mobilier fourni doit en tenir compte.

### Matériaux :

- plan de travail :
  - soit en bois lamellé collé de minimum 3 cm d'épaisseur ;
  - soit stratifié sur multiplex de minimum 4 cm d'épaisseur avec chant verni, apparent et chanfreiné ;
- les tiroirs sont en PVC moulé ou en métal, sauf face frontale en stratifié et ils sont montés sur des glissières métalliques à roulement avec amortisseurs ;
- les portes et les plinthes des armoires sont en stratifié et l'intérieur des armoires est en mélaminé ; les chants des portes sont en PVC ou en bois plein. Les meubles en mdf peints sont proscrits ;
- les charnières sont entièrement métalliques, réglables dans les trois sens avec amortisseurs ;
- les poignées sont en bois ou en métal ;

- prévoir un accès aisé (perçement des parois) au raccordement de tous les appareils ;
- lorsque la cuisine est ouverte sur le séjour, les joues des meubles sont cachées par une cloison, un muret ou un panneau Filler de même apparence que les portes des meubles.

Schéma illustrant le mobilier de cuisine pour un appartement studio ou 1 chambre :



**Salle de bains :**

- Meuble sous lavabo de même composition que le mobilier de cuisine sauf pour l'intérieur où le mélaminé est proscrit ;
- Lavabo sur meuble et encastré dans une tablette d'une largeur *minimum* de 80 cm pour 1 lavabo et de 120 cm pour deux lavabos. Miroir appliqué sur le mur carrelé de même largeur que la tablette et bord supérieur du miroir à  $\pm 2$  m à partir du sol et bandeau lumineux.

## 5.9. Protection incendie

- Arrêtés royaux d'application fixant les normes de base de prévention incendie ;
- Par logement, placement de détecteurs de fumée autonomes le long du chemin d'évacuation ;
- Système alerte / alarme (centrale et sirène) pour l'ensemble du bâtiment.

## 6. Parachèvement

---

### 6.1. Murs

- **Communs** : complètement achevé - finition au choix ; attention à porter à la facilité d'entretien et à la résistance aux chocs.  
Sous-sol : une couche de propreté ou finition brute soignée.  
Parking : signaler par de la peinture réfléchissante les obstacles (colonne, poteau, mur, voile) et en dessous de 2,10 mètres (gaine, poutre).
- **Hall, couloir, séjour, chambre** :
  - le plafonnage ou l'enduit mince avec ponçage et ragréage est garanti prêt à peindre par un non professionnel ;
  - pour les ébrasements des fenêtres : plafonnage ou cadre en bois peint ;
  - joints de dilatation ouverts au raccord des plafonds ;
  - le raccord entre des matériaux différents est réalisé par la pose d'un treillis avant plafonnage ;
  - peinture de propreté en une couche et révision à l'enduit afin de confirmer l'absence de défaut et la qualité du «prêt à peindre» (NIT 159 - 4.1 degré III ou T.V. 249).
- **Salle de bains** :
  - faïences murales *sur tous les murs* et sur toute la hauteur ;
  - l'habillage de la baignoire est carrelé et est muni d'un trapillon de visite amovible.
- **Cuisine** : pose d'un carrelage mural sur toute la développée du plan de travail ainsi que les retours, les autres parties des murs sont traitées comme le séjour.

### 6.2. Sols

- **Communs** : rez et étages : carrelage grès cérame et plinthes ; au sous-sol : chape lissée au quartz ou carrelages ;
- **Chapes** : voir chapitre gros œuvre, murs et planchers ;
- **Locaux humides, hall d'entrée et cuisine** :
  - carrelage grès cérame + plinthes sur tous les murs (aussi derrière les meubles de cuisine) ;
  - carrelage antidérapant pour la salle de bains ;

- hall d'entrée : paillason de minimum 90 x 60 cm dans un cadre métallique avec fond carrelé, lorsque la porte d'entrée du logement donne directement accès à l'extérieur.
- **Séjour, hall et couloir** : carrelage grès cérame ou parquet avec couche d'usure en bois ou stratifié - usage intensif classe 23 suivant norme EN 133 29 et U3 P3 E2 selon norme UPEC ;
- **Chambres et hall de nuit** : carrelage grès cérame ou parquet, stratifié (idem séjour) ou lino classe 3 U3P3 selon norme UPEC;
- **Entre-porte et liaison de revêtements différents** : profil en aluminium encastré ;
- **Plinthes** : en bois ou mdf hydrofuge peintes ou prévernies, fixation invisibles - Locaux humides : carrelage ou faïence. Joint souple au raccord sol/plinthes et plinthes/mur ;
- **Entre-porte de la porte d'entrée des appartements** : pierre naturelle.

### 6.3. Plafonds

- **Sous-sol et grenier (maison)** : bruts ;
- **Communs** : enduits et peints pour un résultat fini ;
- **Appartement et maison** : enduits et peints pour un résultat fini, peinture résistante à l'eau pour les locaux humides.

### 6.4. Tablettes de fenêtre et tablettes intérieures

Tablette débordante encastrée de part et d'autre. Marbre, pierre bleue polie, carrelage, bois massif ou lamellé-collé (pas de MDF). Pour les murets entre le séjour et la cuisine, la tablette sera soit identique au plan de travail, soit minérale.

### 6.5. Boîtes aux lettres

- Ensemble en bois ou mdf peint ou aluminium prélaqué avec porte, serrure et clé ainsi que l'emplacement réservé au nom de l'occupant. Dimensions intérieures supérieures au format A4. Prévoir une boîte aux lettres pour le syndic ;
- Une boîte aux lettres de nuit est à prévoir au cas où il y a un sas d'entrée.

### 6.6. Caisson pour store et rideau

- Caisson réalisé en bois ou mdf peint.

### 6.7. Peinture des menuiseries intérieures

- Deux couches pour obtenir un résultat fini pour toutes les menuiseries intérieures (châssis, portes, placards, plinthes, ...).

## 7. Abords (Jardins et espaces verts)

---

- **Généralité**

La conception des espaces verts (toitures vertes, façades et jardins) doit atteindre un CBS de 0,6 (Coefficient de Biotope par Surface) suivant les recommandations de l'I.B.G.E. - Bruxelles Environnement Le CBS est le rapport entre la surface favorisant la biodiversité et la superficie totale de la parcelle.

- **Jardin privatif :**

- « plat » de maximum 4 % de pente pour les parties engazonnées ;
- talus éventuels aménagés ;
- le relief du jardin doit être clairement indiqué dans les plans de vente ;
- la priorité est donnée au jardin commun, le jardin privatif aura de préférence une surface de maximum 50 m<sup>2</sup>.

- **Jardin commun :**

- doit être complètement aménagé sur toute la surface (plantations, gazon et revêtement minéral) ;
- Aménagement clôtures, talus et plantations qui doivent préserver l'intimité des jardins, terrasses et logements ;
- Accès facile depuis le rez-de-chaussée pour les résidents et pour l'entretien ;
- Local d'entretien du jardin commun de minimum 2,00 x 3,00 mètres, soit à l'extérieur, soit à l'intérieur mais proche du jardin.

- **Zone de plantations et gazon :** minimum 30 cm de profondeur de terre arable (ou substrat adapté) et 60 cm de profondeur au-dessus d'une dalle de toiture et hors protection d'étanchéité (suivant R.R.U.). L'évacuation des eaux de pluie doit être assurée. Les surfaces engazonnées ont une largeur minimum de 1,20 mètre et pour une surface minimale de 20 m<sup>2</sup> hors plantations et terrasses. Les terres de remblais sous la terre arable doivent être exemptes de tout déchet. Pour les arbres et arbustes, préciser l'essence et le diamètre de 10 cm à 1,20 m de hauteur pour les arbres.

- **Mur mitoyen existant :** ragréage, cimentage et peinture pour obtenir un résultat homogène ;

- **Clôture :** pour la profondeur de la terrasse : écran de jardin en bois tressé ou mur de briques de minimum 200 cm de haut - pour le reste : haie, plantes grimpantes (lierre proscrit) ou grille en treillis rigide en métal plastifié avec poteaux de minimum 2,00 m. (voir aussi règlement communal pour les hauteurs des murs mitoyens).

- **Terrasse :**

- tout jardin privatif doit être équipé d'une terrasse (min 3,00 m x 4,00 m) - revêtement minéral (klinker ou dallage) ou en bois sur plots (bankirai ou équivalent).
- La dolomie et le gravier sont proscrits.
- L'évacuation des eaux de pluie de la terrasse/balcon doit être reliée au réseau d'égout.

- **Emplacement à prévoir pour abri de jardin privatif de 1,50 m x 1,50 m ;**

- **Portail de minimum 2,00 m de haut sur 0,90 m de large pour accéder du jardin privatif au jardin commun.**

## 8. Simulation d'aménagement

---

### 8.1. Aménagement du logement

La simulation d'aménagement mobilier des logements (vue en plan) est nécessaire pour :

- L'offre, l'avant-projet et les plans de vente, afin de se rendre compte des dimensions des espaces et des possibilités d'occupations ;
- L'établissement des plans d'électricité.

Séjour :	Studio et appartement 1 chambre	appartement 2 chambres	appartement 3 chambres
Table	90 x 120 cm espace libre de 90 cm	90 x 180 cm espace libre de 90 cm	90 x 240 cm espace libre de 90 cm
Meuble buffet	50 x 120 cm espace libre de 90 cm	50 x 180 cm espace libre de 90 cm	50 x 240 cm espace libre de 90 cm
Fauteuils	90 x 180 cm 90 x 90 cm	90 x 180 cm 90 x 180 cm	90 x 180 cm 90 x 220 cm
Meuble salon	60 x 120 cm espace libre de 90 cm	60 x 180 cm espace libre de 90 cm	60 x 240 cm espace libre de 90 cm

**Cuisine :** voir points 2.3 et 5.8

**Chambre parents :**

- Lit : 180 x 200 cm et espace libre périphérique de 70 cm
- 2 tables de nuit : 50 x 50 cm
- penderie : 65 x 300 cm (éventuellement 2 penderies de 120 et 180 cm de largeur)  
espace libre de 80 cm

**Chambre enfants :**

- lit : 90 x 200 cm et espace libre de 90 cm
- table de nuit : 50 x 50 cm
- penderie : 65 x 100 cm et espace libre de 80 cm
- bureau : 80 x 120 cm et espace libre de 90 cm
- bibliothèque : 30 x 80 cm.

### 8.2. Aménagement du local vélo

Pour l'avant-projet et la demande de permis d'urbanisme, il est nécessaire de dessiner les vélos dans la vue en plan.

### 8.3. Aménagement du local poubelle

Pour l'avant-projet et la demande de permis d'urbanisme, il est nécessaire de dessiner les containers (60 cm x 75 cm) dans la vue en plan.

## 9. Index

---

Abri de jardin .....	22	Feuille de porte.....	11, 13
Anti-graffiti .....	10	Filtre.....	9
Argex .....	13	Fondations .....	10
Ascenseur .....	14	Four .....	15, 18
Baignoire .....	5, 15, 16, 17, 20	Frigo .....	15, 18
Basse énergie.....	8, 15, 16	Gabarit .....	4
Bio-rupteur .....	15	Garage .....	7
Boîtes aux lettres.....	7	Garde-corps.....	8, 11
Buanderie .....	6, 9, 15, 17	Gel .....	17
Carrelage.....	20, 21	Gouttière .....	12
Cave .....	5, 7, 10, 13, 14, 15, 16	Hall.....	5, 6, 7, 8, 13, 15, 20, 21
Chambre.....	5, 9, 15, 23	Hauteur.....	5, 22
Chambre enfant.....	5, 15, 23	Hotte .....	15, 16, 18
Chambre parents.....	5, 15, 23	Incendie .....	9, 16, 20
Chape.....	10, 16, 20	Intrusion .....	11
Châssis extérieurs.....	11	Isolant .....	10, 11
Chaudière .....	15, 18	Isolation .....	10, 12
Citerne .....	9	Isolation acoustique .....	10
Clôture.....	22	Isolation thermique .....	10, 11
Communs.....	6, 7, 14, 15, 20, 21	Jardin .....	7, 9, 15, 22
Compteur .....	14, 15, 16, 17	Lavabo.....	5, 15, 17, 19
Corniche.....	12	Lave-vaisselle .....	15, 18, 19
Couloir .....	5, 6, 10, 15, 20, 21	Lit .....	5, 23
Cuisine.....	4, 5, 7, 8, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23	Local poubelle.....	6
Dauphin .....	12	Machine à laver .....	5, 6, 15, 18
Débarras .....	6	Main-courante .....	11
Dégagement .....	5	Maison .....	6, 7, 11, 14, 21
Déménagement.....	8	Marche.....	6, 11
Démolition.....	9	Menuiserie .....	12, 21
<b>Double flux</b> .....	16	Meuble.....	5, 6, 18, 19, 23
Douche.....	5, 16, 17	Miroir.....	15, 19
Drainage .....	10	Mobilier .....	14, 18, 19, 22
Duplex .....	6, 10, 11	Mur.....	4, 7, 9, 10, 11, 16, 19, 20, 22
Eau chaude .....	15, 16, 18	Mur mitoyen .....	4
Eaux pluviales.....	9, 12	P.M.R.....	5, 6, 13, 14, 16
Éco-bilan .....	9	Parement.....	10
Égouts .....	9	Parking .....	6, 7, 9, 14
Escalier .....	6, 11, 16	Parlophonie .....	14
Espace verts .....	21	Parquet.....	21
Étanchéité .....	10, 22	Peinture .....	20, 21
Évier de cuisine .....	17	PHPP .....	16
Façade .....	4, 14	Placard .....	18
feuille de porte.....	11, 13	Plafond .....	4, 13, 20, 21
		Plafonnage.....	20



Plan de travail.....	18, 21	Sonnettes.....	7, 14
Plans de vente.....	14, 23	Soubassement .....	10
Plantation.....	22	Store .....	21
Plâtre.....	13	Surface nette .....	4, 5
Plinthe.....	18, 20, 21	Tabatière .....	12
Point lumineux.....	14, 15	Tableaux divisionnaires .....	15
Pompe .....	9	Tablettes.....	21
Porte à rue .....	11	Taque .....	9, 15, 18
Portes intérieures .....	13	Téléphone.....	15
Poussette .....	6	Température .....	16
PVC .....	8, 11, 18	Terrasse.....	6, 7, 12, 15, 17, 22
R.R.U. ....	4, 7, 9, 13, 22	Terre arable .....	22
Radiateur .....	16	Terre-cuite.....	13
Rampe.....	7	Thermostat .....	16
Rez .....	5, 6, 11, 14, 17, 20, 22	Toilette .....	6, 16
Rideau .....	21	Toiture .....	4, 7, 9, 12, 14, 21, 22
Robinet.....	9, 17	UPEC .....	21
Sanitaire .....	5, 15, 16, 17	Vélo.....	6, 7, 23
Sas .....	7, 11, 14, 21	Vente .....	10, 13
Séchoir .....	6, 15, 17	Ventilation .....	16
Séjour .	4, 5, 7, 8, 13, 14, 15, 16, 20, 21, 23	Vestiaire .....	6, 18
Serrure .....	11, 13, 14, 21	Vidéophonie.....	14
Servitudes .....	14	Vinyle .....	8
Seuil .....	10	Vitrage .....	8, 11
Silico-calcaire .....	13	WC .....	5, 6, 7, 9, 13, 16, 17