

éléa

LE VERSANT



DESCRIPTIF TECHNIQUE

Ensemble de 8 maisons : « Le Versant »

Descriptif technique

1. GROS-ŒUVRE

L'étude de stabilité, confiée au bureau d'études A.C.J.B., a déterminé les caractéristiques des structures en béton armé et en acier, des fondations jusqu'aux dalles des étages.

a. Fondations et dalles de sol

Les fondations sont de type « radier » en béton armé. Les sections, profondeurs et armatures ont été déterminées par l'étude de stabilité. Le radier général a une épaisseur de 25 cm et il est pourvu de bèches périphériques permettant d'atteindre une profondeur de sol « hors gel ».

b. Maçonneries des doubles murs mitoyens acoustiques

Deux murs porteurs indépendants sont réalisés en blocs silico-calcaire ; ils ont une épaisseur 15 cm chacun avec interposition d'un isolant acoustique complémentaire en laine de roche d'une épaisseur 4 cm.

c. Maçonneries de façades

- Maçonnerie en blocs silico-calcaire d'une épaisseur de 15 cm revêtu sur la face extérieure d'un isolant en polystyrène expansé d'une épaisseur de 20 à 24 cm, permettant d'atteindre les valeurs isolantes prévues par l'étude.
- Les façades des « bow-windows » et du dernier étage sont composées d'une structure en bois d'une épaisseur de 24 cm remplie d'un flochage d'isolant naturel en ouate de cellulose.
- Finition extérieure : Enduit teinté dans la masse pour les zones maçonnées, bardage en Douglas marron et Sapin du nord coloré pour les parties en ossature bois.

d. Cloisons intérieures

Cloisons en carreaux de plâtre massifs collés, d'une épaisseur de 10 cm, avec un lissage pelliculaire. Pour les cloisons entourant les salles de bains, les carreaux de plâtre sont hydrofuges.

Logements sur le site ELEA

e. Hourdis

Les planchers intermédiaires sont réalisés en hourdis béton armé préfabriqué, destinés à rester apparents.

f. Toitures

- Structure composée de poutres en bois lamellé-collé et de chevrons « TJI » (poutres structurelles en bois reconstitué).
- Isolation thermique renforcée conforme aux valeurs de l'étude : Isolation en cellulose d'une épaisseur de 36 cm.
- Panneaux pare pluie rigides côté extérieur et frein vapeur côté intérieur.
- Couverture en tuiles de terre cuites plates, modèle Eternit Mikado, de ton gris anthracite.

2. MENUISERIES EXTERIEURES ET PROTECTIONS SOLAIRES

a. Fenêtres et portes des habitations

- Menuiseries en bois à isolation renforcée pour les constructions passives et très basse énergie (U_w 0,85 maximum) ; triple vitrage.
- Côté intérieur : Pin de teinte naturelle.
- Côté extérieur : Pin recouvert d'un capot en aluminium laqué.
- Les portes sont semi-vitrées. Il s'agit de portes-fenêtres renforcées avec traverse en aluminium.
- Clenches et serrures de sécurité deux faces fournies avec 4 clés.

b. Châssis en toiture

- Fenêtres de toit basculantes, Velux Integra triple vitrage, conçues pour les constructions passives, avec stores solaires intégrés.

3. ENDUITS INTERIEURS SUR MITOYENS ET FACADES

- Enduit mince sur les murs de façade et mitoyens en silico-calcaire.
- Enduit mince à l'intérieur sur les cloisons en blocs de plâtre.
- Faux-plafonds en plaques de plâtre aux endroits nécessaires pour les techniques spéciales.
- Finitions en plaques de plâtre enduites sur les murs en ossature bois et sous les chevrons de toiture.

Logements sur le site ELEA

4. ISOLATION DE SOLS ET CHAPES :

- Sols au rez-de-chaussée : ils sont isolés au moyen de mousse de polyuréthane projetée, d'une épaisseur de 17 cm. Une chape flottante armée, destinée à recevoir les revêtements de sols, est réalisée sur l'isolation.
- Sols aux étages : une chape au sable du Rhin, destinée à recevoir les revêtements de sols, est prévue

5. REVÊTEMENTS DE SOL :

- Pour l'ensemble du rez-de-chaussée et les salles de bain aux étages, une valeur de carrelage est définie ci-après.
- Avant le début de la phase de finitions, l'acheteur est libre de choisir, chez le fournisseur Depaepe (Wevelgem), un carrelage d'une valeur correspondante. Si l'acheteur désire un carrelage d'une valeur différente, un avenant sera alors établi sur base d'un métré et d'un décompte entre le prix du carrelage prévu en base et celui choisi par l'acheteur.

a. Carrelages de sol (Rez-de-chaussée et Salles de bain)

- Carrelages de type « grès cérame vitrifié », format 30x30 à 50x50 à coller sur chapes et plinthes assorties.
- Valeurs commerciales des carrelages et plinthes :
 - Carrelage : 30,00 € par m².
 - Plinthes : 10,00 € par mètre courant.

L'acheteur est libre de choisir d'autres carrelages, comme précisé dans la note ci-avant.

b. Parquet (Etages)

- Parquet mince : support bois aggloméré forte densité et finition stratifiée très résistante, imitation bois ou couleur unie, de type Quick Step ou toute autre marque à esthétique ou performances équivalentes.
- Pose flottante.
- Entre portes assorties et arrêts d'eau métalliques au raccord avec les carrelages des salles d'eau.
- Plinthes bois aggloméré pré-peint. Variante possible : plinthes assorties.

Néanmoins, un devis pour un revêtement d'une autre gamme peut être établi sur demande de l'acheteur, avant la phase de parachèvements.

Logements sur le site ELEA

c. Faïences murales (Salles de bains)

Aucune faïence murale n'est comprise. Un devis spécifique peut être établi à la demande de l'acheteur en fonction de son choix de matériau et des surfaces à carreler.

6. MENUISERIES INTERIEURES

a. Portes intérieures

- Portes pleines à peindre.
- Chambranles et ébrasements à peindre également.
- Les paumelles ainsi que les clenches seront en aluminium ou en inox brossé.
- Aisance sous les portes : pour assurer le bon fonctionnement de la ventilation, l'air devra circuler sous les portes. L'espace libre est de l'ordre de 10 à 15 millimètres selon l'étude.

b. Cache-tuyaux

Les quelques tronçons de gaines de ventilation qui ne sont pas masqués dans les faux-plafonds sont habillés, après plafonnage, par une menuiserie réalisée en panneaux de particules de bois pré-peints en blanc ou en plaques de plâtre type Gyproc.

c. Tablettes de fenêtres

Les tablettes de fenêtres sont réalisées en panneaux de particules de bois de haute densité.

d. Escaliers et paliers

L'escalier vers le premier étage est de type marches et contremarches, en Yellow Pine. Pour se rendre au second étage, l'escalier, en Yellow Pine également, est dit « à clairevoie ».

Le palier du premier étage est en bois massif et la mezzanine comporte un garde-corps.

e. Meubles et ouvrages menuisés : non compris

Les placards, les vestiaires et le mobilier ne sont pas inclus dans le prix de vente.

f. Cuisine équipée

La cuisine et ses appareils électro-ménagers ne sont pas inclus dans le prix de vente.

Logements sur le site ELEA

7. FINITION DES MURS ET PLAFONDS

Une couche de peinture de propreté, blanche, est appliquée sur l'ensemble des murs et des plafonds.

8. ALIMENTATIONS ET RACCORDEMENTS

a. Alimentation électrique

Le câble de raccordement est posé en attente de raccordement. Le « tableau compteur » et ses protections sont posés à l'emplacement prévu au plan ; il est raccordé à la ligne de terre et au câble de raccordement. Le coût du raccordement qui devra être réalisé par ORES est à charge de l'acheteur.

b. Raccordement téléphone et télédistribution

Le quartier Elea est équipé du réseau « PROXIMUS » en cuivre et de tubes en attente pour le futur réseau en fibre optique ainsi que du réseau « VOO ».

Des fourreaux sont prévus à l'entrée de chaque maison pour faciliter les raccordements à ces réseaux, dont les frais sont à charge de l'acheteur.

c. Raccordement à l'eau de ville

Chaque logement dispose d'un compteur d'eau à l'emplacement prévu. L'acheteur payera son raccordement individuel.

d. Alimentation en eau de pluie

Chaque maison est équipée d'une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 10.000 litres, située dans le jardin, avec un groupe hydrophore permettant d'acheminer l'eau jusqu'à l'habitation (alimentation WC, robinet extérieur, lave-linge).

9. INSTALLATIONS TECHNIQUES

a. Installations électriques des maisons

(sans appareils d'éclairage)

- Le tableau divisionnaire du logement est implanté à l'entrée de l'habitation ou dans le local technique (buanderie).
- L'installation intérieure comprend les prises, interrupteurs standards et l'alimentation des points lumineux implantés selon les plans de chaque logement. Le déplacement de certains interrupteurs ou prises est possible avant le début de l'exécution des parachèvements.

Logements sur le site ELEA

- Cuisine (à adapter aux plans de cuisine) :
 - Prise pour hotte et deux double prises sur le plan de travail.
 - Prises pour lave-vaisselle et pour frigo.
 - Alimentation pour four et cuisinière.
 - Alimentation pour éclairage sous meubles hauts.
 - 1 point lumineux, 1 interrupteur.
- Buanderie :
 - Prises pour machine à laver et séchoir à condensation.
 - 1 point lumineux, 1 interrupteur.
- Salon :
 - Une prise téléphone (PROXIMUS) et une prise télédistribution (VOO).
 - 2 doubles prises.
 - 1 point lumineux, 2 interrupteurs.
- Salle à manger :
 - 2 doubles prises.
 - 1 point lumineux, 2 interrupteurs.
- Chambres :
 - Chaque chambre est équipée de 2 doubles prises.
 - Chaque chambre dispose d'un point lumineux et de deux interrupteurs.
- Salles de bain :
 - Une double prise à proximité du lavabo.
 - Chaque salle de bain a deux points lumineux (un principal et un au-dessus du meuble lavabo) avec un interrupteur.
- WC :
 - 1 point lumineux, 1 interrupteur.
- Sonnette :
 - Bouton de sonnette placé près de la porte d'entrée de la maison, avec timbre intérieur.
- Détecteurs de fumées autonomes :
 - Ils sont installés dans les logements selon la norme en vigueur.

Logements sur le site ELEA

- Extérieur :
 - Une prise et un appareil d'éclairage à proximité de l'abri de jardin
 - Un appareil d'éclairage avec détecteur de mouvement au droit de l'emplacement de parking.
- Appareils d'éclairage (à l'intérieur) :
 - Pas d'appareils d'éclairage prévus à ce stade. Chaque point lumineux est équipé d'un soquet avec ampoule.

b. Installations sanitaires

- Eau chaude sanitaire : dans chaque maison, l'eau chaude est produite par un chauffe-eau électrique.
- Les plans indiquent l'emplacement des différents appareils sanitaires.
- Chaque appareil est alimenté sur base des principes suivants :
 - Eviers de cuisine, lavabos, douches et baignoires : eau froide et eau chaude.
 - Lave-mains et lave-vaisselle: eau froide.
 - WC : eau de pluie.
 - Lave-linge: eau de pluie et eau froide (à utiliser quand la quantité d'eau de pluie est insuffisante.) ; siphon en attente.
 - Eventuels robinets extérieurs : eau de pluie, placé dans le carport.

c. Installations de ventilation double flux avec récupération d'énergie

- Chaque logement dispose d'un système de ventilation très performant de type « double flux avec récupérateur d'énergie ». Le groupe est dimensionné et sélectionné sur base de l'étude thermique de chaque logement. Un boîtier de régulation permet le réglage de la vitesse du groupe (trois vitesses) en fonction de l'occupation du logement.
- Des gainages et des bouches d'extraction et de pulsion sont installés dans chaque local d'habitation.
- Le calibrage précis des débits de chaque bouche, prescrits par l'étude, est établi en fin de chantier.

Logements sur le site ELEA

10. APPAREILS SANITAIRES ET ELECTRIQUES

a. Appareils électriques

- Des soquets et ampoules à chaque point lumineux sont compris dans le prix de base.
- L'acheteur peut demander à l'installateur, dès le début des travaux d'électricité d'établir avec lui un bordereau et un devis des appareils d'éclairage.

b. Appareils sanitaires

- Le prix de base des appareils et de la robinetterie est détaillé ci-après. Si la valeur proposée ne permet pas de répondre aux attentes de l'acheteur, celui-ci prendra contact avec l'entreprise THERSA, responsable des installations sanitaires et ventilation. Pour tout changement demandé, il est convenu de déduire le prix de l'équipement initial, inclus dans le prix de base, et de le remplacer par le prix catalogue du nouvel équipement choisi. Celui-ci doit être de pose équivalente.

- Liste et valeur commerciale du matériel proposé :

1.	WC : cuvette suspendue sur « systemfix »	115 €
2.	Lave-mains mural avec robinet d'eau froide (uniquement RDC)	90 €
3.	Mobilier SDB 1er étage *	1100 €
4.	Mobilier SDB 2ème étage *	800 €
5.	Baignoire en acryl avec mitigeur thermostatique, flexible et douchette	700 €
6.	Douche, tub en acryl, mitigeur thermostatique, barre, flexible et douchette	550 €

*Le mobilier de SDB comprend : le meuble lavabo, la (les) vasque(s), la porte ou rideau de douche, les miroirs, et les accessoires

c. Appareils de chauffage

Le niveau très élevé de la performance énergétique des logements, ainsi que le système de ventilation mécanique, permettent de supprimer tout besoin en chauffage.

Néanmoins, pour des raisons de confort, il y a, dans chaque salle de bain, un radiateur sèche-serviette Zehnder Forma d'une puissance de 1000W.

Une prise de courant dans le séjour est également prévue afin de permettre l'installation éventuelle d'un convecteur électrique par l'acheteur.

Logements sur le site ELEA

11. INSTALLATIONS PHOTOVOLTAÏQUES

Chaque habitation est dotée d'une installation photovoltaïque de 2,7 KWc, équipée d'un onduleur de dernière génération. L'installation de chaque logement comporte 10 panneaux haute performance d'origine allemande, Axi Blackpremium, de 60 cellules monocristallines chacun. Ils sont recouverts d'un verre trempé peu réfléchissant et montés dans un cadre noir en aluminium.

12. ABORDS

a. Jardins arrière

- Mur séparatif entre terrasses : un panneau composé d'un cadre métallique peint et d'un remplissage en branches synthétiques tressées assure une bonne séparation acoustique et visuelle entre les terrasses.
- Une clôture réalisée avec un grillage soudé plastifié et des poteaux adaptés, d'une hauteur de 1,00 m, sépare les jardins depuis les terrasses jusqu'aux carports.
- Empierrement de la zone prévue pour la terrasse et repérée aux plans.
(Non compris : pavage ou carrelage des terrasses).
- Nivellement et égalisation de la terre du jardin.
(Non compris : semis de pelouses, plantations).
- Sur la périphérie de l'ensemble du terrain, une clôture rigide en treillis plastifié de couleur noire, d'une hauteur de 1,90 m.

b. Abris et carports

Chaque logement dispose d'un espace extérieur couvert comprenant un abri pour rangement et un emplacement de parking semi-couvert. La structure et les panneaux de façade sont en Pin Rouge du Nord, protégés des intempéries par un traitement autoclave. Cet espace est accessible par le jardin et fermé côté rue par une porte basculante dont la face extérieure est recouverte du même bois que les panneaux (la motorisation de la porte basculante est possible suivant un devis à calculer, sur demande).

Hautes performances énergétiques des logements

Les maisons du Versant d'ELEA ont été conçues à hautes performances énergétiques afin de leur permettre d'atteindre un label PEB « A+ ».

Au stade de leur commercialisation, elles présentent un label « A », mais l'ajout de 4 panneaux photovoltaïques pour les maisons V2 à V7, et de 10 panneaux pour les maisons V1 et V8, permet d'atteindre le label « A+ ».

De plus, les maisons V2 à V7 pourront prétendre à une certification « maison passive ».

○ Étanchéité à l'air

Tous les logements ont été conçus et réalisés de manière à présenter une excellente étanchéité à l'air. Pour les maisons V2 à V7, celle-ci atteindra les critères de la PMP (Plateforme Maison Passive asbl) : débit de fuites inférieur à 0,6 V/h sous 50 Pascals dans les conditions prescrites par la norme.

Des tests ont été effectués en cours d'exécution et en fin de chantier, une société indépendante spécialisée effectuera les tests prescrits et délivrera à l'acheteur l'attestation officielle justifiant le respect des critères minimums définis ci-avant.

Ces tests sont réalisés dans le respect de la norme EN 13829, à l'aide de matériel performant et étalonné.

En outre, lors de la mesure de l'étanchéité à l'air, toutes les prescriptions dans le cadre de la réglementation PEB, comme décrites dans le document « Spécifications » (dernière version actuelle : version 3 du 28 mai 2013), sont scrupuleusement respectées.

○ Performances thermiques PEB

La conception thermique de l'enveloppe des logements a été assistée par des bureaux d'études spécialisés pour obtenir une attestation PEB maximale tenant compte de la configuration des logements, de leur implantation sur le site mais aussi de l'espace disponible pour l'installation d'équipements destinés à la production d'énergies renouvelables.

Ceci a permis de hisser les logements V2 à V7 dans la catégorie « Maison passive ». Cette performance est placée pendant toute la durée du chantier sous le contrôle d'exécution du Responsable PEB indépendant, qui établira le rapport final qui sera remis à l'acheteur et générera l'émission du certificat énergétique.

En raison de leur compacité différente mais aussi de leurs surfaces de déperditions plus grandes, les maisons trois façades V1 et V8 ne seront pas passives, mais seront construites exactement de la même façon, avec les mêmes matériaux performants. Elles recevront dès lors aussi un label A.

Le quartier durable, un contexte global

Un quartier durable ne se résume plus aujourd'hui aux seules performances énergétiques de ses habitations.

C'est pourquoi les logements du Versant d'ELEA ainsi que ceux des phases ultérieures de cet éco-quartier répondent à de multiples préoccupations.

Ils doivent présenter des typologies diverses et répondre à l'objectif de densité à l'hectare fixé région par région. A Mouscron, cet objectif déterminé par la Région Wallonne est de 40 logements à l'hectare.

La mixité fonctionnelle entre l'habitat et d'autres usages doit être rencontrée.

Dans le quartier ELEA, la priorité a été donnée au logement en raison de la présence sur le site d'un bâtiment tertiaire abritant le Guichet de l'Energie Région Wallonne de Mouscron, ainsi que de l'immédiate proximité de la Rue de Menin dont l'offre en commerces et services est remarquable.

Un quartier durable se doit aussi de favoriser la mobilité sous toutes ses formes.

Avec une piste cyclable traversant le site et reliée au réseau « Mouscron Ville Cyclable », deux arrêts de bus bien desservis à un peu plus de 100 m du cœur de ce quartier et une voie rapide reliant les autoroutes entourant Mouscron, que l'on peut rejoindre en quelques minutes en voiture, Elea bénéficie d'une situation idéale.

La préservation des ressources naturelles est une autre préoccupation. Avec une zone verte gérée par le service Environnement de la Ville de Mouscron, une citerne de récupération d'eau pluviale de 10.000 litres dans chaque logement et des espèces végétales soigneusement sélectionnées, les concepteurs ont répondu à cet autre critère.

Enfin, tout en préservant l'intimité de ses habitants par des logements bien conçus, un quartier durable doit favoriser le plaisir de vivre ensemble. L'espace de rencontre que constituera la placette au cœur du quartier et les potagers collectifs adossés à celui-ci, sont autant d'atouts complémentaires de ce projet unique à Mouscron.

Informations générales

- Choix des finitions

Tous les prix énoncés dans ce descriptif, notamment pour les matériaux de finition et les appareils sanitaires prévus en base, sont des valeurs commerciales hors T.V.A.

- Garanties

Le bâtiment fait l'objet d'une garantie décennale. Toutefois, l'attention de l'acheteur est attirée sur le fait que les retraits des différents matériaux et les tensions provoquées notamment par le séchage et la mise à température du bâtiment peuvent produire, au début de l'occupation, de légères fissures ou retraits entre les matériaux. Ni l'architecte, ni l'entrepreneur ne peuvent en être tenus responsables.

- Paiement

Le paiement s'effectue suivant les modalités suivantes :

- Un acompte de 5% à la signature du compromis ;
- Le solde à la livraison.