



Architectes associés : Olivier MESSIAEN° Vincent SZPIRER°

Collaborateurs:
Samantha CRUNELLE
Céline DELAUNOIS
Stefanie PILOTTEK
Julie REMY
Mircea SANDU
Tanguy VAN CUTSEM
Thomas VAN DE CASTEELE
François WATTEL

°Administrateurs délégués

GUIDE D'UTILISATION ET D'ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE ET DES DUPLEX PASSIFS RUE DE LA BRASSERIE 21 À 1050 IXELLES



INTRODUCTION

Ce guide a été établi sur base notamment des recommandations écrites dans le guide de l'immeuble « l'Espoir » émis par www.carnoy-crayon.be

L'objectif de ce guide est de permettre une utilisation adéquate du bâtiment.

Ce guide donne une série de clefs de compréhension et de conseils permettant à l'utilisateur et au propriétaire de réaliser des économies d'énergie dans l'immédiat, mais aussi de prolonger la vie du bâtiment et de ses installations, ce qui représente à long terme une économie d'énergie encore plus grande...

Le principe qui dit que la durée de vie d'une construction est directement tributaire de son entretien est d'autant plus vrai dans le cas d'une construction passive et à ossature bois.

En 'effet, le bois a de grands avantages mais aussi des inconvénients comme bon nombre de matériaux. Parmi les avantages viennent évidemment son bilan écologique inégalable et l'isolation thermique idéale qu'il permet, et parmi les inconvénients viennent, tout aussi évidemment, sa vitesse de dégradation <u>en cas de dégâts des eaux ou de</u> mauvais entretien.

Ce guide attire l'attention sur les points spécifiques qu'il est nécessaire de bien comprendre pour utiliser au mieux les possibilités du bâtiment et l'entretenir convenablement.

Ces points spécifiques sont abordés un à un, avec les définitions et recommandations, qui s'y rapportent.

Pour plus de lisibilité le code de couleur suivant est appliqué:

En vert: les actions recommandées (voire obligatoires)

En bleu: des conseils généraux pour économiser l'énergie

En rouge : les actions déconseillées (voire interdites)

Si des points ne sont pas abordés comme par exemple l'entretien à proprement parler des parements en briques, cela signifie qu'aucun entretien spécifique ne doit être apporté. Cela n'empêche pas les utilisateurs de veiller au bon état des façades et d'intervenir en cas de dégradation anormale.

Il est donc important de comprendre que si ce document donne les recommandations spécifiques nécessaires à la bonne utilisation et au bon entretien des équipements et composants spécifiques du bâtiment, il n'empêche pas les utilisateurs de prendre toutes les dispositions utiles et généralement admises de bonne utilisation et entretien, de tout bâtiment, que ces recommandations soient ou ne soient pas reprises dans le présent quide.

Pour faciliter la lecture du document, les tâches qui incombent au propriétaire sont tramées avec une couleur de fond grise, les tâches qui incombent aux locataires sont tramées avec une couleur jaune et les tâches partagées sont tramées avec une couleur bleue clair



1. AIR & ISOLATION

L'isolation thermique est un point fondamental de la performance énergétique d'un bâtiment passif. (c'est ce qui permettra en grande partie de conserver assez de calories produites par l'occupation (chaleur interne) et par le soleil à travers les vitrage (solaire passif) sans devoir consommer plus de 15kw/m2/an pour se chauffer). L'isolation des murs et du toit est obtenue à l'aide de cellulose fabriquée à partir de journaux (produit de recyclage) mélangée à du sel de bore aux propriétés fongicide et insecticide. Cette isolation est insufflée sous pression dans les parois contenant l'ossature. Aucun insecte ne peut survivre dans le sel de bore, et tous les bois contenus dans les murs bénéficient par osmose de l'action fongicide et insecticide du sel de bore.

Ce qu'il faut éviter à tout prix, c'est les dégâts des eaux (toiture percée, inondation intérieure etc.) car l'isolation mouillée n'isole plus et se dégrade rapidement.

Recommandation en cas de dégâts des eaux: signaler immédiatement le dégât des eaux apparent, réparer immédiatement, avant que la dégradation des bois et de l'isolant ne deviennent irrémédiables et veiller à bien laisser sécher ultérieurement.

• L'isolation acoustique est obtenue la plupart du temps par doublages des parois d'un compartiment à l'autre (donc principalement d'un appartement à l'autre dans ce cas), et mise en place d'une isolation : dans le bâtiment avant, il y a d'un côté un mur « lourd » en blocs de silico-calcaire, doublé d'une contre cloison en plaques de plâtre, elle-même isolée avec de la laine de roche. Dans le bâtiment arrière, c'est le même principe sauf que la contre cloison est en réalité une ossature en bois portante isolée avec de la cellulose et donc nettement plus épaisse. Seule exception, le mur de la cage d'escalier et de l'ascenseur du bâtiment avant qui est un voile en béton massif de 20cm d'épaisseur.

Il est préférable et vivement déconseillé de ne rien fixer de lourd sur les murs de façade et les murs entre appartements (lorsqu'il s'agit des contre-cloisons ou cloisons) sous peine de neutraliser ou d'amoindrir les performances thermiques et acoustiques.

Il est donc préférable de choisir des meubles prenant appui sur le sol plutôt que des meubles ou des étagères ayant besoin d'être suspendus. Toutefois il faut noter que les murs concernés au droit des cuisines ont été renforcés lors du chantier pour permettre l'accrochage de ces meubles déjà installés.

Action proscrite: Forer dans les murs au-delà de 25mm dans les façades et les murs mitoyens (lorsqu'il s'agit pour ces derniers de contre-cloisons ou cloisons). Cela signifierait atteindre et détériorer la paroi qui assure l'étanchéité à l'air du bâtiment et détériorer l'acoustique en plus du caractère "passif" du bâtiment, au détriment de tous les logements.

- L'étanchéité à l'air doit être suffisante pour éviter le refroidissement du climat intérieur par l'air froid extérieur. Cette étanchéité à l'air est créée au niveau de la face chaude (côté intérieur) des parois extérieures (façades & toitures). Il s'agit pratiquement du panneau OSB (bois) qui se trouve dans les murs derrière la finition de plaques de plâtre.
 - Il faut donc absolument éviter de percer l'OSB lorsque des trous sont faits dans les panneaux de plâtre pour fixer une étagère, un porte manteau, un cadre, une lampe ou quoi que ce soit.

Il faut savoir 2 choses:

- 1. L'épaisseur du panneau de plâtre (finition intérieure) est de 12mm.
- 2. Sous ce panneau, se trouve le panneau OSB de 18mm (plus épais à certains endroits renforcés comme les cuisines du bâtiment arrière ou le local compteurs)

Recommandations:

Lorsque vous voulez forer la paroi de plaques de plâtre, n'utilisez pas de mèche ou de foreuse mais visser directement à la main ou à l'aide d'une visseuse et de vis de maximum 25mm de long.



Action proscrite:

Forer dans les murs au-delà de 25mm. Vous détérioreriez la paroi OSB.

Forer dans le plafond du dernier étage (sous le toit), vous perceriez également le panneau OSB et détérioreriez le caractère « passif" du bâtiment.

• La ventilation doit être suffisante car il 'faut renouveler l'air en permanence pour la santé des occupants, pour évacuer les excès d'humidité et les pollutions intérieures. Pour ventiler sans refroidir, un système de VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée) avec échangeur de chaleur a été mis en place. Il assure en permanence la qualité de l'air sans devoir ouvrir les fenêtres (et donc refroidir le climat intérieur en hiver ou le réchauffer dans certains cas en été). De l'air frais et tempéré est pulsé dans les locaux de vie (living et chambres) et extrait dans les locaux humides (cuisine, WC, salle de bain/douche). L'air transite par les ouvertures sous les portes. Les débits et niveaux sonores des bouches de ventilation ont tous été mesurés lors de la mise en service du bâtiment et répondent aux normes en vigueur.

Entretien recommandé:

1. Nettoyer les filtres des deux groupes tous les mois à l'aide d'un aspirateur, et les remplacer tous les trimestres ou tous les semestres en fonction de leur usure,

Ces opérations devront s'intensifier ou pourront s'espacer en fonction du degré de pollution de l'air extérieur.

- 2. En cas de besoin, procéder à un nettoyage plus complet du système. Seule une société spécialisée peut procéder à ce type de nettoyage complet.
- 3. En cas d'ouverture accidentelle ou de nettoyage des bouches, veiller absolument à ne pas modifier le réglage de ces bouches. Des déréglages des bouches sont toujours possibles comme pour n'importe quelle installation technique. Si tel est manifestement le cas, il faut faire appel à une société spécialisée. Les instructions de commande figurent dans le manuel d'utilisation.

Actions proscrites:

- 1. Augmenter la pollution de l'air extérieur par production de poussières ou de fumées (ponçages, barbecue etc.) à proximité des entrées d'air situées en façades arrière (bouches en acier inoxydable). Vous risqueriez de salir abusivement le réseau des conduites d'air intérieur et les filtres.
- 2. Modifier le réglage des grilles intérieures, sous peine de dérégler l'ensemble les débits nécessaires calculés avec précision et mesurés lors de la mise en service du bâtiment.
- 3. Obturer les ouvertures sous les portes par pose de tapis ou accessoires divers qui empêcheraient l'air de passer.
 - Puits canadiens: les deux bâtiments sont alimentés en air frais et neuf chacun via un double puits canadiens visibles dans les jardins grâce aux prises d'air en acier inoxydables. Cette installation ne requiert aucun entretien particulier; les canalisations sont réalisées avec un matériau avec effet antibactérien.
 Le puits canadiens, via le trajet de l'air neuf dans le sous-sol de la parcelle dans la conduite enterrée, permet de réchauffer l'air neuf en hiver ou de le refroidir en été; créant ainsi un refroidissement de confort et évitant les surchauffe d'été.

Actions proscrites:

- 1. Voir ci-dessus, augmentation de la pollution de l'air extérieur à proximité des entrées d'air ; c'est-à-dire n'importe où dans le jardin.
- 2. Jeter un objet quelconque dans le puits canadiens pourrait entraîner des problèmes très conséquents et polluer le conduit. Il est donc absolument interdit d'y introduire un quelconque objet ou de manipuler les colonnes en acier inoxydable.
- 3. Obturer les ouvertures aurait pour effet de bloquer automatiquement le système de ventilation et risquerait de créer des dégât irrémédiables.



2. EAU & TOITURE

Un réseau d'eau chaude alimente les logements à partir des locaux techniques.
 Chaque logement est équipé d'un compteur de passage mesurant la quantité d'eau chaude puisée sur la boucle commune de distribution. Ce compteur est situé dans le meuble de cuisine sous évier.

Recommandation : relever régulièrement et à date fixe l'ensemble des compteurs de passage de tous les logements pour établir un décompte (mensuel et annuel) de consommations ? Ce relevé est indispensable et obligatoire car le bâtiment a fait l'objet d'un subside important de la part de l'IBGE qui mesure son bon comportement. Pour encoder les données, il est nécessaire d'utiliser le fichier fourni et de l'envoyer après chaque relevé aux personnes concernées (à convenir).

L'eau chaude est précieuse et chère, veillez à favoriser les douches, moins consommatrices que les bains, et à utiliser l'eau froide lorsque c'est possible (se laver les mains, rincer la vaisselle etc.)

 D'une capacité de 10.000 litres et alimentée par les toitures, l'eau contenue dans la citerne peut être légèrement colorée. Cette eau est prioritairement destinée aux chasses des WC, à l'arrosage des plantes du jardin et aux machines à laver le linge. Si la quantité d'eau est suffisante, les habitants du bâtiment arrière disposent chacun d'un robinet extérieur pour l'arrosage de leur jardin.

Cette eau de pluie N'EST PAS POTABLE.

Le regard de la citerne, qui se situe sous le gravier dans le jardin entre les bâtiments, ne peut être ouvert que par une personne qualifiée et responsable mandatée par la Commune d'Ixelles. Un contrôle de l'état de la citerne est recommandé après 1 an d'utilisation et ensuite tous les 2 à 3 ans suivant l'encrassement. Le nettoyage de la citerne doit être confié à une personne responsable et compétente.

La pompe qui alimente les robinets d'eau de pluie se trouve dans le local vélos/poussettes sur le mur.

Cette pompe ne nécessite aucun entretien particulier. Lorsque la citerne est vide, la pompe se mettra hors service. Pour la remettre en marche (après la pluie), agir simplement sur le contact on/off de mise sous tension.

Recommandation: à l'arrivé du gel, il est nécessaire de purger les robinets extérieurs. Ne jamais s'asperger ni absorber l'eau de la citerne (présence notamment de bactéries).

• L'accès au toit se fait par la fenêtre de toiture située dans le local technique.

L'accès au toit est interdit aux personnes non autorisées.

Accès à la toiture : strictement interdit. Réservé aux seules personnes autorisées pour l'entretien de la toiture ou des capteurs solaires.

- Paraboles: L'entretien est réservé à des personnes autorisées et compétentes. Prévoir un entretien annuel.
 Le système centralisé dans le local compteur au rez de chaussée du bâtiment avant permet, via les 2 antennes paraboliques couvrant les émissions des satellites disponibles, de regarder n'importe quelle chaine de télévision dans chaque appartement. Un décodeur est toutefois nécessaire.
- Capteurs solaires : la **production d'eau chaude sanitaire** est assurée à partir de 18 panneaux solaires installés en toiture totalisant ±40m².
 - L'entretien est réservé à des personnes autorisées et compétentes. Prévoir un entretien annuel.
- Une réserve d'eau de 2.500 litres (5 citernes de 500 litres situées dans le local technique du bâtiment avant) est chauffée par les capteurs solaires en toiture.
 L'entretien est réservé à des personnes autorisées et compétentes. Prévoir un entretien annuel.



- Un **boiler au gaz à condensation** est installé dans la chaufferie pour la production d'eau chaude mais aussi pour l'appoint de chauffage.
 - L'entretien est réservé à des personnes autorisées et compétentes. Prévoir un entretien annuel.
- Un compteur général de gaz est installé dans le passage cocher pour l'alimentation des générateurs d'appoint de chauffage et d'eau chaude sanitaire. La distinction entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière se fait via le deuxième compteur gaz qui lui mesure la consommation du bâtiment arrière et qui est donc un compteur privé. La consommation de gaz est donc à répartir respectivement entre les 9 unités d'habitation du bâtiment avant et les 3 unités d'habitations du bâtiment arrière au prorata des compteurs de gaz du passage cocher et ensuite au prorata des compteurs volumétrique d'eau chaude installé dans chaque unité. Voir ci-dessus et tableau fourni à cet effet
- Un dispositif anticalcaire est installé dans le local technique du bâtiment avant. Un contrôle trimestriel de bon fonctionnement. Ce contrôle visuel doit être confié à une personne responsable. En cas de panne ou d'arrêt, il convient d'en référer à un responsable et de faire procéder à un entretien par une firme spécialisée.

3. CHALEUR

• L'appoint de chauffage (maximum 15kWh/m²/an) est assuré essentiellement par le système de ventilation (VMC) qui fonctionne de façon passive par le fait de ne pas perdre les calories internes dans le renouvellement d'air, mais également et de façon active, par l'apport de calories supplémentaires suivant le besoin.

L'apport de calories se fait par une résistance chauffante agissant sur l'air pulsé, et commandée par une sonde suivant la température à fournir.

Recommandation : ne changer aucun réglage établit par les installateurs sous peine de conséquences néfaste. Si un dysfonctionnement est constaté, il est nécessaire de contacter les personnes responsables et l'entreprise pendant la période de garantie. Il est recommandé de garder un rapport de l'intervention éventuelle pour en expliquer les causes et conséquences notamment à destination de l'IBGE.

Conseil: Evitez de refroidir inutilement votre logement par des ouvertures intempestives ou prolongées des portes et fenêtres en hiver ou par temps froid, pour éviter les consommations qui seront faites automatiquement par l'installation générale pour la production des calories perdues.

• Un petit radiateur électrique d'appoint (300W) est placé dans la salle de bain en cas de besoin ou d'insuffisance des apports internes d'occupation que sont les chaleurs produites notamment par l'éclairage, la cuisine, l'eau chaude sanitaire, la présence humaine, sachant que l'isolation du bâtiment et la récupération des calories dans le système de ventilation font que les pertes de chaleur sont très limitées. Ce radiateur est commandé par un bouton d'allumage on/off et un thermostat réglable de 1 à 8. En principe, le bâtiment doit fonctionner sans aucun usage de ces radiateurs placés pour élever la température dans un cas de demande spécifique.

Conseil: A utiliser avec parcimonie car énergie électrique couteuse...

• Refroidissement de nuit : la convection naturelle (= l'effet de cheminée) va généralement du plus chaud (côté sud) vers le plus' froid (côté nord) et de bas en haut

En cas de fortes chaleurs, il est recommandé de créer un courant d'air de nuit (lorsque l'air extérieur est plus froid que l'air intérieur) pour refroidir au maximum le logement. Pour cela, il est nécessaire de créer un



courant d'un coté à l'autre de l'appartement dans l'immeuble à rue et de haut en bas dans le bâtiment arrière :

Via les tombants des fenêtres : rien n'empêche de mettre TOUTES les fenêtres en position "oscillo" pendant la nuit, la ventilation *et* le refroidissement de nuit n'en seront que meilleurs.

4. SOLS, MURS & FENETRES

• Les **façades** sont principalement réalisées en briques de parement ne nécessitant aucun entretien spécifique.

L'enduit extérieur des façades est réalisé à l'aide du système de la marque STO, ce système fait l'objet d'une garantie du fabricant et ne nécessite aucun entretien particulier. La couche finale est colorée dans la masse.

Action recommandée:

En cas de dégradation accidentelle par défoncement (coups ou gros dégâts) nécessitant des réparations, il est conseillé au réparateur de s'informer auprès du fabricant (STO) avant d'agir.

Tout nettoyage éventuel (poussières, pollution) peut être fait à l'eau pure, froide ou tiède, avec ou sans solvant <u>adapté à cet usage</u>. Il est recommandé d'éviter l'usage de nettoyeur haute pression endommageant d'une manière générale très fortement les finitions de surfaces

Bien rincer en cas d'usage de solvant. Utiliser exclusivement un solvant spécialement étudié pour une application sur un support minéral (pierre ou enduit).

Action proscrite: Ne pas nettoyer les façades à l'aide de produits abrasifs et éviter absolument d'introduire de l'eau par les ouvertures de ventilation (par exemple lors des nettoyages au nettoyeur haute pression).

Le linoléum des chambres est un produit naturel fabriqué à base d'huile de lin.

Conseils de nettoyage:

Dépoussiérer à l'aide d'un aspirateur ou balai souple en veillant à ne pas griffer la surface, ce qui la rendrait plus salissante (moins lisse) et passer ensuite un torchon humide en finition, avec si nécessaire un savon naturel. En cas de tache, éviter les produits abrasifs et les détergents chimiques mais privilégier les chiffons et les savons naturels.

Action proscrite: Ne pas nettoyer les linoléums avec un détergent ou autre produit similaire comme de l'eau de javel qui dégraderait irrémédiablement le linoléum.

• Les occupants de l'immeuble sont responsables des éventuels arrachages et dégâts aux **portes** et aux **ouvrants de fenêtre**. L'esthétique et la nécessité de placer les arrêts de porte et de fenêtre sont laissés à l'appréciation des occupants en fonction du risque et de l'utilisation là où il n'ont pas été prévus.

Il leur est recommandé de placer des arrêts de porte et des arrêts de fenêtre aux endroits adéquats sur les plinthes ou les murs (pas dans les sols où passent des canalisations d'eau!), à distance suffisante des charnières pour minimiser la force du bras de levier.

Les châssis mis en place sont spécialement étudiés pour un bâtiment passif.

L'isolation est assurée par la composition des châssis et des vitrages, et l'étanchéité à l'air est assurée par les joints en caoutchouc et le serrage des joints à la fermeture. La force nécessaire pour fermer une fenêtre est donc une conséquence de l'étanchéité à l'air des châssis sans que cela ne soit déraisonnable. La plupart des châssis sont équipés en leur pied d'un seuil en aluminium thermolaqué permettant de compléter l'installation et l'isolation des châssis; ce qui est beaucoup plus performant qu'avec les traditionnels seuils en pierre bleue (l'épaisseur de la pierre est remplacée par de l'isolation). Toutefois, ces seuils sont plus délicats que la pierre.



Les portes sont par ailleurs équipées d'un seuil spécial permettant d'éviter les entrées d'air intempestives et le cas échéant compromettre les performances thermiques du bâtiment. Ce seuil spécial est également relativement délicat

Action proscrite: Dégrader les joints en caoutchouc, par arrachage ou sollicitation excessives. Par exemple éviter de dégrader les joints avec des talons aiguilles ou chaussures à clous. Eviter de dégrader le joint étanche autour des châssis (joint périphérique silicone). Aucune eau ne peut entrer dans le mur.

Action recommandée: si un joint sort de sa gorge, le remettre immédiatement avant qu'il ne s'arrache. Si cela est trop compliqué, il est impératif de faire appel au personnel communal ou à une personne spécialisée (menuisier).

Conseil de nettoyage: utiliser de l'eau pure et froide ou chaud*e,* avec ou sans détergent. Utiliser des détergents naturels.

Bien rincer en cas d'usage de détergent, Utiliser exclusivement un détergent spécialement étudié pour le lavage des vitres

Autant que possible, il est recommandé de ne pas marcher avec des chaussures sur les seuils mais plutôt de faire un grand pas permettant d'enjamber le bas de la fenêtre.

5. OUVERTURE DES PORTES ET PARLOPHONIE

 Les portes d'entrée sont équipées d'une condamnation à aimants dont l'ouverture peut être commandée depuis les logements via les parlophones

Chaque logement est équipé d'une sonnette et d'un parlophone permettant de communiquer avec un visiteur situé à l'extérieur, soit devant le portail à rue soit devant la porte d'entrée, et de commander l'ouverture de la grille du passage cocher ou de la porte d'entrée. Ceci sauf pour les logements du bâtiment arrière qui ne commande que le portail.

En cas d'incendie ou de coupure de courant, le circuit d'ouverture des portes libère leur ouverture.

6. EQUIPEMENT INCENDIE

- Eclairage des communs : en cas de coupure de courant, tous les luminaires des halls d'escalier s'allument automatiquement. Ils sont alors alimentés par une batterie ayant une autonomie le temps de l'évacuation et l'arrivée des services incendie.
- Dispositif d'ouverture automatique d'une fenêtre dans le haut de chaque cage d'escalier commandé à partir du rez-de-chaussée (boîtier rouge) exclusivement à disposition des pompiers en cas d'incendie. L'entretien du système doit être confié à du personnel qualifié et agréé.

Il est interdit de toucher à ce dispositif.

 Des extincteurs portatifs à poudre de 6Kg sont placés sur certains paliers communs. Ils sont à disposition des habitants et de toute personne présente dans- l'immeuble en vue d'une intervention immédiate d'extinction de tout début d'incendie. Le mode d'emploi est indiqué sur chaque appareil. L'entretien annuel doit être confié à du personnel qualifié et agréé sous contrat.



Il est recommandé de n'utiliser les extincteurs qu'en cas de réelle utilité sachant que les poudres sont toxiques et extrêmement salissantes et envahissantes. Il est recommandé aux parents de sensibiliser les enfants aux risques et dégâts importants que peut occasionner l'emploi non justifié des extincteurs. Il est interdit de toucher aux extincteurs en dehors d'un début d'incendie.

- Chaque logement doit être équipé d'un ou plusieurs détecteur(s) autonome(s) de fumée de type optique certifié BOSEC (Belgian Organisation for Security Certification) placé au-dessus de l'escalier privatif (plafond du hall de nuit). Les détecteurs sont alimentés par pile d'une durée de vie normale de 5 ans. L'entretien est à charge des locataires.
- Des lances d'incendie (appelée "dévidoir") composée d'un tuyau de 25m sont placées dans la cage d'escalier de l'immeuble avant sont à disposition des habitants, des locaux techniques ou des locaux annexes (remises / local poubelles) <u>uniquement en cas de début d'incendie dans ces locaux</u>.

Il est interdit de toucher à ce dispositif en dehors d'un début d'incendie.

7. EQUIPEMENTS PRIVATIFS

Cuisine

Quelques conseils pour économiser l'énergie:

Dégivrez régulièrement votre frigo, il consommera moins.

Chargez bien le frigo, plus il est rempli, moins il consommera (effet de masse).

Ouvrez le frigo le moins possible: par exemple prendre en une fois tout ce qu'il vous faut pour les préparations.

Placez un couvercle sur les casseroles pour faire chauffer l'eau.

 Hotte de cuisine: Il s'agit de hottes au charbon actif qui filtrent et purifient les fumées de cuisson (diminution des odeurs) sans devoir évacuer l'air et en perdre les calories. L'emploi de la hotte n'est pas indispensable mais recommandé en fonction de la nature des fumées produites (huiles brûlées, viandes etc.).

Conseils d'utilisation :

Il est recommandé de mettre hotte en marche quelques 5 minutes avant les fumées et de ne l'éteindre que 5 minutes après.

Régler la puissance en fonction de la quantité de fumée à absorber.

Conseils d'entretien :

Le filtre à charbon ne peut être ni lavé ni régénéré. En conditions d'utilisation normale, le filtre à charbon doit être remplacé tous les 4 mois.

Lorsqu'une ampoule ne fonctionne plus, la remplacer par une neuve de la même puissance.

• **Plomberie**: les éviers, lavabos, douches et baignoires sont équipés de crépines destinées à retenir les crasses indésirables dans la plomberie (cheveux, restes alimentaires, etc.).

Recommandations:

Ne jamais enlever une crépine pour accélérer l'écoulement d'un évier ou d'un lavabo.

Enlever régulièrement les dépôts sur les crépines.

Lorsqu'un évier ou un lavabo est bouché, il faut d'abord essayer de le déboucher par des moyens mécaniques (crochets & ventouses) avant d'avoir recours à des produits dissolvants, de préférence naturels.



Eviter les produits dissolvants chimiques (marques connues qui se trouvent dans la plupart des grandes surfaces), ils sont fortement polluants et dommageables pour l'environnement

• WC : chaque logement est équipé de WC : 1 pour les appartements et 2 pour les duplex. Les chasses sont à deux débits en vue de pouvoir limiter la consommation d'eau tant que possible, même si l'eau vient de la citerne. Celle-ci a en effet une capacité limitée.

L'eau est précieuse. Veillez à limiter au maximum la consommation d'eau d'une part par un usage organisé (éviter les chasses intempestives) et en évitant de jeter dans le WC tout ce qui peut être jeté à la poubelle (tampons, lingettes...)

 Machine à laver : un emplacement pour une machine à laver est prévu dans les cuisines dans chaque logement. La fourniture, l'installation et l'entretien de ces machines est à charge des habitants.

Il est indispensable de bien suivre les notices d'installation et d'utilisation de ces machines. Veiller spécialement à toutes les mesures utiles pour éviter les inondations :

- Bon raccordement des alimentations et décharges;
- Bon entretien des machines (anticalcaire, etc.);
- Privilégier les savons liquides ou un usage parcimonieux des savons à poudre pour éviter la formation de bouchons susceptibles de provoquer des débordements.
- Utiliser uniquement des séchoirs à condensation à raccorder à la décharge de la machine à laver. Exclure les séchoirs qui ne soient pas "à condensation".
 - Nettoyage des appareils sanitaires

Privilégiez l'emploi des savons naturels, peu polluants pour l'environnement. Privilégiez les chiffons et éponges lavables plutôt que les jetables (qui augmentent le volume des déchets).

• Eclairage privatif : l'installation des appareils d'éclairage est à charge des propriétaires. Des douilles en attente sont placées à chaque point lumineux des plafonds.

Pour la fixation de suspensions au plafond, respectez les consignes ci-dessus.

Il est strictement interdit de percer le plafond du dernier étage (ou des chambres des duplex dans le bâtiment arrière) sous peine de trouer l'étanchéité à l'air et de risquer de dégrader l'isolation.

Quelques conseils pour économiser l'énergie :

Choisissez des appareils équipés ou équipables d'une ampoule à basse consommation.

Prévoyez des lampes indépendantes destinées à éclairer les zones mal éclairées par la lumière du jour pour ne pas devoir systématiquement tout allumer en hiver ou le soir.

Pensez à éteindre les lampes des pièces que vous guittez.

Privilégiez les tons clairs pour la peinture des murs, cela augmente fortement la luminosité intérieure et permet d'économiser en éclairage.

Evitez les rideaux sombres qui diminuent trop fortement l'apport de lumière.

8. EQUIPEMENT COLLECTIF

 Eclairage des communs: Dans chaque cage d'escalier sont placées des appliques commandées par boutons poussoirs sur minuterie (le temps peut être réglé). En cas d'incendie ou de coupure de courant, ces lampes s'allumeront automatiquement.



Pour le remplacement des ampoules: voir notice de montage, ouverture du couvercle (ne pas laisser tomber le couvercle) et remplacement de l'ampoule à visser.

Privilégiez l'emploi d'ampoules à basse consommation.

- Local compteurs : local situé au rez de chaussée et contenant tous les dispositifs et compteurs électriques ou eau, y compris la téléphonie et les réseaux de télévisions. L'entretien des installations doit être confié à du personnel qualifié.
- Un local poubelles est mis à disposition des habitants des deux immeubles. Elle est équipée spécialement pour pouvoir être utilisée comme local poubelle. La gestion des poubelles est à charge des occupants de l'immeuble tenus solidairement de s'organiser (tri sélectif, sortie des poubelles, rangement des poubelles, nettoyage, etc.)

9. JARDINS & ABORDS

Traitement du bois: les bois ne nécessite pas de traitement particulier

Il reste cependant recommandé de vérifier le comportement général du bois avec une attention particulière aux parties les plus exposées aux UV et aux fortes variations hydrométriques et thermiques.

• Parties en béton lavé/désactivé: le béton ne nécessite pas de traitement particulier mis à part un nettoyage à l'eau et brossage.

Il reste cependant recommandé de vérifier le comportement général du béton. Le nettoyage par nettoyeur haute pression est à proscrire ; il use prématurément la surface du béton qui devient poreux et se dégradent de façon accélérée. Un nettoyage avec une eau savonneuse (pas de produit agressif ou mordant) peut être adéquat périodiquement pour garder un meilleur aspect de surface

Plantations

Arrosage des plantes : les plantes nécessite de l'eau en cas de sécheresse et des robinets de service sont à disposition à cet effet dans les espaces extérieurs. En temps normal, l'écoulement naturel des eaux de pluie suffit en principe à alimenter les plantations

Tailler ou supprimer au besoin les plants au développement excessif, c'est-à-dire qui représentent une gêne pour le développement des autres plantations ou l'usage des jardins. Il est vivement recommandé de faire appel à du personnel qualifié pour cette tache.

• 12 boîtes aux lettres sont à disposition du facteur et des habitants devant l'immeuble. Chaque habitant reçoit un jeu de clefs.

Proscrire le stockage de poubelles, les barbecues et toute source de production de fumée ou de poussière sur les terrasses arrière et dans les jardins, sous peine de polluer l'air intérieur du bâtiment, et pire, d'encrasser les gaines d'amenées d'air pur au détriment de la santé de tous.