

Construction d'un immeuble à appartements à Hermalle-sous-Huy – FSJ - VP 8

CAHIER DES CHARGES DES TRAVAUX

Situation :

Lotissement de « Fontaine Saint-Jean », allée des Vergers à 4480 Hermalle-sous-Huy.

Cahier des charges :

Les constructions répondent aux normes et règlements en vigueur en matière d'isolation, de ventilation et d'épuration des eaux usées.

Le présent descriptif se réfère aux cahiers des charges établis par le CSTC et aux normes en vigueur.

Table des matières :

- 1 : terrassement
- 2 : gros œuvre
- 3 : charpente
- 4 : couverture
- 5 : menuiserie extérieure
- 6 : crépi
- 7 : électricité
- 8 : sanitaire
- 9 : chauffage
- 10 : plafonnage
- 11 : chape
- 12 : carrelage
- 13 : menuiserie intérieure
- 14 : divers

1. Terrassement :

- Les terrassements concernent les déblais des terres de l'assiette du bâtiment, des fondations, de l'égouttage, des accès extérieurs et des terrasses éventuelles.
- Les terres sont nivelées autour des bâtiments et l'excédent est évacué.
- Le revêtement d'entrée est réalisé au moyen de graviers de finition et d'une sous couche empierrée d'épaisseur 15cm avec une membrane géotextile.

2. Maçonnerie :

- Le type de fondations sera adapté à la nature du sol. Elles sont hors gel (minimum 80 cm).
- Les semelles de fondation sont en béton avec armatures (ou dalle/radier sur sol) suivant indications de l'étude d'ingénieur.
- Les protections contre l'humidité montante et de contact seront soigneusement réalisées.
- Tous les murs contre terre sont protégés contre l'humidité au moyen d'un enduit de ciment et un produit bitumineux.
- Les vides-ventilés sont de hauteur minimum 60 cm. Ils sont ventilés par des T en PVC dépassant le niveau du sol fini.
- La pose des fourreaux de raccordement est réalisée suivant indications des sociétés distributrices.
- Un trou d'homme de 80 x 80 cm est prévu dans les différents bâtiments pour l'accès aux vides ventilés.
- Les planchers sont en hourdis ou dalles en béton armé selon portées et complexité des lieux. Ils sont recouverts d'une chape de compression de +/- 10 cm ou en joints coulés selon les prescriptions du bureau d'étude en stabilité afin d'obtenir un poids minimum de 500 kg/ m².
- Les murs et cloisons sont en blocs de béton de type lourd pour la maçonnerie des sous-sols et des locaux apparents, ainsi que des murs intérieurs et extérieurs. Tous les blocs seront posés sur des bandes Sonic Strip aux endroits prévus par le plan.
- L'étanchéité contre l'humidité ascensionnelle est assurée par une membrane en polyéthylène (type Diba).

- Les parements de façades seront réalisés en blocs de béton destinés à être crépis.
- Les seuils de portes sont en pierre naturelle de type petit granit.

3. Charpente :

- Pas d'application.

4. Couverture :

- Pose d'un pare-vapeur sur béton de pente, isolation PU 14 cm et étanchéité bicouche type roofing.
- Avaloir + trop plein.
- Profils de rive alu anodisé et panneaux de support tête de mur.
- Tuyaux de descente en zinc.

5. Menuiserie extérieure :

- Les châssis de portes et de fenêtres sont en pvc ou aluminium, profil à 5 chambres avec joint d'étanchéité, de ton gris anthracite à l'extérieur et blanc à l'intérieur. La couleur extérieure est uniforme pour tous les bâtiments d'un même bloc.
- Le vitrage est double et de type super isolant.
- Le choix du verre est conforme à la norme NBN S 23-002.
- Les portes sont munies d'une serrure à 3 points de fermeture avec.
- Ventilation intérieure selon norme au moyen de grilles intégrées dans certains châssis.

6. Crépi :

- Le crépi est de marque STO et de couleur blanc cassé ou gris clair.
- L'isolant thermique des murs extérieurs est réalisé par pose d'EPS 140 mm.

7. Electricité :

- L'équipement varie suivant les lots (voir plans).
- L'ensemble de l'installation est conforme au R.G.I.E. et à la réglementation en vigueur.
- Le tubage est encastré dans les locaux plafonnés.
- L'installation comprend :
 - les liaisons équipotentielle (raccordements à la terre).
 - la réception par un organisme agréé.
 - le coffret divisionnaire pour la disposition des circuits.
 - la protection des circuits par fusibles automatiques (disjoncteurs).
 - le câble principal de raccordement du bâtiment jusqu'à l'emplacement désigné par les sociétés distributrices.

8. Sanitaire :

Les travaux concernent :

WC à poser au sol type Geberit Bastia ou équivalent suivant stock disponible.

Meuble mural avec lavabo intégré type Desco ICE ou équivalent suivant stock disponible, mitigeur Nobili Tyko et 2 robinets d'arrêt.

Baignoire acrylique blanche Desco Newform ou équivalent suivant stock disponible, avec siphon, mitigeur Nobili Tyko et set de douche Fito.

Douche acrylique blanche Desco Newforce ou équivalent suivant stock disponible, avec siphon, mitigeur Nobili et set de douche Fito.

Lave-mains type Geberit Bastia 35/25 ou similaire suivant stock équipé d'un siphon chromé, d'un robinet 1/2 eau froide Nobili Lira.

Le réseau de distribution d'eau froide et d'eau chaude, l'évacuation des eaux usées y compris la ventilation, tous les appareils sanitaires et équipements. Les tuyauteries d'évacuation sont en PVC et les tuyauteries d'alimentation de type « multiskin » souple ou en polypropylène copolymérisé.

La robinetterie est de marque Nobili ou équivalent.
Les arrivées d'eau sont coupées par des robinets d'arrêt.

- Ventilation mécanique centralisée (VMC)

Celle-ci est composée d'une unité d'aspiration de type simple flux système C + Duco ou équivalent.
Certaines bouches peuvent être équipées capteur d'humidité/CO2 standard.
L'aspiration ne se déclenche qu'en cas d'augmentation de l'hygroscopie ou de taux CO2 trop élevé, (Economie de chauffage).

9. Chauffage :

- Installation calculée pour répondre aux normes en vigueur.
- Installation de chauffage central au gaz avec production d'eau chaude.
- Installation de la tuyauterie en chape et en bi-tube, sorties murales.
- Radiateurs en acier ton blanc avec vannes thermostatiques.
- Régulation par thermostat dans le séjour et vanne thermostatique à chaque radiateur.
- Chaudière au gaz de marque VAILLANT ou équivalent, avec sortie ventouse en façade ou en toiture selon le cas, y compris tous les accessoires.
- La production d'eau chaude est instantanée sans boiler.

10. Plafonnage :

- Plafonnage sur murs et hourdis dans tous les locaux.
- La surface finie est destinée à recevoir un revêtement tel qu'un papier peint ou une peinture. Ce qui ne dispense pas le peintre du ponçage et de l'enduisage. En effet, les enduits sont prêts pour le travail du peintre : c-à-d faisant l'objet de petites finitions possibles (planéité, réparation, rebouchage, fissures de rétractions par exemple hourdis-murs).
- L'apparition de micro fissures dues au séchage du bâtiment est tout à fait normale et leur comblement fait partie du travail du peintre

Des points de rouilles peuvent apparaître au niveau des éléments métalliques. Une fois traitées par le peintre avec une peinture adaptée, ceux-ci ne réapparaîtront plus

Tablettes de fenêtres et sur murets plafonnés en petit granit.

11. Chape :

- Chape de pente pour la toiture plate.
- Chape avec treillis sur isolant dans toutes les pièces du rez-de-chaussée.
L'isolant est une mousse polyuréthane projetée en épaisseur définie par la PEB.
- Chape avec treillis sur isolant phonique type Insulit Bi + 9 et béton mousse d'égalisation aux étages.

12. Carrelage :

- Carrelage sol sur toute la surface de l'appartement (pose droite / format 60X60cm), Graziano Blue G-Tech Grigio teinté dans la masse ou équivalent dans les pièces de vie et Navartin Medina Nogal ou équivalent dans les chambres (imitation parquet)
- Faïences murales pour les contours de douche et/ou de baignoire (pose droite / format standard), Graziano Vogue Sabba teinté dans la masse ou équivalent.
- Plinthes assorties au carrelage dans la salle de bain, le wc et les pièces de vie et plinthes imitation parquet dans la(les) chambre(s).

13. Menuiserie intérieure :

- Portes planes à âme tubulaire, faces et chambranles laqués blancs.

14. Divers :

15. Les escaliers extérieurs et paliers d'accès aux étages seront en acier galvanisé.

- Les rambardes des terrasses et des escaliers extérieurs seront en acier galvanisé.
- Les terrasses des étages supérieurs seront recouvertes de sapin étuvé classe 4.
- Les séparations entre les jardins ainsi que les pelouses et les éventuelles terrasses des rez-de-chaussée sont à charge des acquéreurs.
- Boîte aux lettres à charge du promoteur.
- Frais d'établissement de l'acte de base et de mesurage à répartir entre les acquéreurs.
- Non compris : décoration intérieure (stores, rideaux, etc.), mobilier et cuisine, peintures.

A noter :

❖ Raccordements :

- Le raccordement à l'égout communal situé en voirie;
- Les raccordements individuels pour l'eau, l'électricité, le gaz, le téléphone et la télédistribution sont compris dans le forfait de 5.750€ à ajouter au prix de vente

❖ L'accès au chantier est formellement interdit à quiconque, en dehors de la direction des travaux et des entrepreneurs.

❖ À tout moment de la construction, le promoteur et l'architecte se réservent le droit d'apporter des modifications techniques ou esthétiques, tant au niveau de la mise en œuvre que dans le choix des matériaux et ce dans le but d'améliorer la qualité du bâtiment.

❖ Les délais annoncés sont estimatifs et dépendent :

- Du temps de séchage pour le plafonnage et pour les chapes... En effet, pour poser le carrelage, l'escalier, les portes ou du parquet, il faut un certain degré d'hydrométrie maximum.
- Des Compagnies distributrices d'énergie (RESA, VOO, PROXIMUS, SWDE, ...) qui interviennent selon leur propre planning.
- De la météo.

❖ Les documents publicitaires ont été redessinés par un graphiste. Ils ne sont pas contractuels. Toute différence entre les dessins de la brochure et la réalité ne pourra être prise en compte. Seuls les plans de permis et/ou d'exécution de la construction ainsi que la situation réelle peuvent être pris en compte pour le contrôle d'exécution ou tout autre comparatif.

Maître d'ouvrage :

AMETHYSTE SRL

Rue Hubble, 4 4031 Angleur

- Mail : michael.gereon@aximore.be

Auteur de projet :

ARCHITECTE MICHEL GOBRESSO

Quai du Condroz 10 – B-4020 Liège

- Tél. : 0476/21.32.10
- Mail : info@mga.archi

+++