

Gazon & Schoonbrood S.A.
rue de Botrange 79 - Waimes
Tél. 080/44.52.88
Fax 080/44.47.68
E-Mail : lac.gs-constructions.be + gs.construction@swing.be

RÉSIDENCE

« LE CHAMP DU CHÂTEAU »

ROBERTVILLE

CAHIER DES CHARGES

1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

1.1. INFRASTRUCTURE

1.1.1. Fouilles

Gros terrassements nécessaires jusqu'au niveau défini aux plans de l'architecte ou de l'ingénieur.

1.1.2. Fondations

Vérification de la résistance du sol. Fondations et semelles en béton, armé ou non, ou radiers suivants les calculs statiques et indications de l'ingénieur-conseil.

1.2. MURS ET OSSATURE

1.2.1. Murs du sous-sol

1.2.1.1. Murs extérieurs

Maçonnerie en blocs béton de type lourd à deux trous traversants, épaisseur suivant plans. Les maçonneries apparentes en caves sont rejointoyées à plat en montant.

Protection contre l'humidité des murs en contact avec le sol :

- * humidité ascensionnelle par membrane "dibâ" ou similaire et drainage éventuel sous la dalle,

- * humidité contre sol : cimentage de la face extérieure des murs + coaltar + membrane type "Platon" ou similaire,

- * drainage périphérique en PVC souple annelé Ø 80 mm (si nécessaire)

Les parties non enterrées en façades latérales et arrières seront traitées en murs de façades conformément à l'article 1.2.2

1.2.1.2. Murs intérieurs de refend ou de séparation

Maçonnerie en blocs béton de type lourd à deux trous traversants, épaisseur suivant plans rejointoyés à plat en montant.

1.2.2. Murs de façades

La maçonnerie d'élévation du rez-de-chaussée du bâtiment 1 a une épaisseur totale de 29 ou 39 cm suivant plans.

Ils se composent comme suit :

- * épaisseur 39 cm :

- Parement extérieur en moellons ép 20 cm +drainair ou similaire+ isolation en laine de verre semi-rigide ép 50 mm + parement intérieur en blocs béton à deux trous traversants ép 14 cm ou terre cuite.

- * épaisseur 29 cm :

- Crépis + isolant 5 cm + parements intérieurs en blocs béton à deux trous traversants ép 14 cm

- Les maçonneries d'élévation des étages ont une épaisseur de 0.09 ou 0.14 ou 0.19

- Enduits intérieurs : en plâtre de première qualité , lissé pour les murs à tapisser, légèrement rugueux pour les surfaces à revêtir de faïences murales .

1.2.3. Murs mitoyens entre appartements

Murs séparant les appartements entre eux, ainsi que les appartements des parties communes de l'immeuble (hall, couloirs, etc.).

En blocs de béton lourds à deux trous traversants 2X14 cm +creux ou terre cuite avec isolation 20 mm

Enduits intérieurs voir 1.2.2

1.2.4. Murs séparatifs des terrasses.

Néant

1.2.4 Murs porteurs à l'intérieur des locaux

En blocs de béton lourds à deux trous traversants de 14 et de 19 cm d'épaisseur ou terre cuite

Plafonnés sur les deux faces dans les pièces habitables

1.2.5. Cloisons séparatives

Cloisons légères en bloc de béton léger de 10 cm

1.3. PLANCHERS

1.3.1. Plancher sur étage courant

Houardis en béton préfabriqué suivant étude du fournisseur ou de l' ingénieur conseil

Sur la dalle : chape flottante sur tampon acoustique

Sous la dalle : enduit plâtre au plafond.

1.3.2. Plancher sous terrasse/balcon

1.3.2.1. Plancher sous terrasse / balcon

Houardis en béton préfabriqués suivant étude du fournisseur ou de l'ingénieur – conseil

Sur la dalle : isolation et étanchéité , couverture par dalles sur plots

Sous la dalle : enduit plâtre au plafond dans les appartements dalle de béton apparent pour les balcons

Terrasse sous-sol en béton Klinkers sur stabilisé et bordures

1.4. ESCALIERS

1.4.1. Escalier principal

Marches et paillasse d'escalier en béton armé.

Les marches et paliers seront recouverts soit de carrelage, soit de pierre naturelle

1.4.2. Escaliers secondaires

Concerne les appartements avec mezzanine du 1^{er} étage.

Escalier sans contremarche, en acier avec rampe et garde corps traité antirouille et peinture au choix

1.5. CONDUITS DE FUMEE ET VENTILATION

1.5.1. Conduits de ventilation

Tous les locaux dit « humides » c'est-à-dire la salle de bains, le W.C., et la cuisine (uniquement si celle-ci est un local fermé et séparé du séjour) sont raccordés à une ventilation haute naturelle constituée par des conduits collectif en béton préfabriqués
Les hottes de cuisine sont soit raccordées dans les conduits de ventilation prévus à cet effet, soit raccordées directement à l'extérieur.

1.5.2. Conduits de fumée de chaufferie

Boisseaux en terre cuite avec isolation thermique en plaques de fibres minérales dans conduit en béton préfabriqué comprenant également un conduit de ventilation haute de la chaufferie

1.5.3. Conduits d'air frais

Prise d'air à l'extérieur par des tuyaux en PVC sous la dalle de sol pour ventilation basse de la chaufferie

Prise d'air à l'extérieur par des tuyaux en PVC pour les locaux compteurs et poubelles

Prise d'air à l'extérieur par des aérateurs à coupure thermique placés dans le vitrage pour les locaux dits « secs » (voir article 2.4).

1.6. CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

1.6.1. Chutes d'eaux pluviales

Tuyaux de descente en zinc Cu-Ti raccordés sur canalisations d'égouts en PVC rouge brique

1.6.2. Chutes d'eau usée

Tuyaux de décharges de sections appropriées en PVC gris, qualité résistante à des températures de 110°C.

1.6.3. Canalisations enterrées

Tuyaux de canalisations souterraines en PVC ton rouge brique ou similaire de diamètre approprié pour l'évacuation des eaux usées et pluviales. Le réseau comprend :

- chambres de visite nécessaires munies de couvercle double en fonte
- Sterfputs à cloche dans les dégagements des caves.,
- drainage efficace sur le pourtour des caves, le drainage est raccordé au réseau d'égouttage.

L'entrepreneur se réserve le droit de modifier le tracé du réseau de canalisations figurant sur le plan, de manière à l'adapter aux exigences des lieux.

1.7. TOITURE

1.7.1. Charpente, couverture et accessoires

Charpente traditionnelle ou préfabriquée réalisée comme suit :

- panne faîtière
- panne chevrons
- lattes et contre – lattes

Avant leur mise en œuvre tous les bois sont trempés dans un produit de protection contre toute attaque des insectes xylophages , de la pourriture et des champignons
Couverture en tuiles plates de terre cuite , y compris sous – toiture respirante

1.7.2. Etanchéité et accessoires

Etanchéité des toitures plates tel que décrits à l'article 1.3.3. y compris tous accessoires de finition nécessaires en zinc Cu-Ti de 0,7 mm d'épaisseur, tel que solins, contre solins, etc.
Etanchéité des corniches en zinc de même qualité.

1.7.3. Souches de cheminées, ventilations et conduits divers

Revêtement des souches de cheminées et ventilations en ardoises naturelles identiques à celle prévues pour la toiture , y compris toutes pièces de finition et / ou de raccord en zinc

2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

2.1- sols et plinthes

2.1.1. sols de chambre à coucher

Chape cimentée lissée prête à recevoir un revêtement souple ou autre revêtement à coller . les chapes sont flottantes par incorporation en dessous et sur le pourtour d'un isolant acoustique en mousse ETHAFORM ou similaire

Plinthes en méranti à peindre ou à vernir.

2.1.2. sols et plinthes living, débarras hall, cuisine, bains et Wc

Carrelage à choisir chez le fournisseur désigné par l'entrepreneur jusqu'à concurrence de 25€/m² hors TVA , pose non comprise .

La pose est prévue par l'entrepreneur dans le prix d'ensemble de l'appartement . plinthes en carrelage assorties jusqu'à concurrence de 7.54€ / m hors TVA et pose non comprise . pose prévue comme ci avant . isolation acoustique comme article 2.1.1. ci avant.

2.1.3. Sols des balcons :

Voir 1.3.2.

2.2. REVETEMENTS MURAUX

Tous les murs sont enduits de plafonnage lissé prêt pour le peintre, ou à tapisser, coins saillants protégés par des baguettes métalliques.

2.2.1. Revêtements muraux salle de bains et cuisine.

2.2.1.1. Salle de bains

Faïences murales à hauteur des plafonds sur tout le pourtour à choisir chez le fournisseur désigné par l'entrepreneur jusqu'à concurrence de 20,00 €/m² hors TVA, pose non comprise.

La pose est prévue par l'entrepreneur dans le prix d'ensemble de l'appartement.

2.3. PLAFONDS

Tous les plafonds sont enduits de plafonnage lissé prêt pour le peintre ou à tapisser. Coins saillants protégés par des baguettes métalliques

Les plafonds suivants la pente du toit (appartement avec mezzanine du premier étage) auront un plafond réalisé en plaques de plâtre plafonnées, y compris pose d'un pare-vapeur.

2.4. MENUISERIES EXTERIEURES

Châssis de fenêtre, porte-fenêtre et portes en PVC blanc

les châssis sont équipés d'un double vitrage isolant THERMOPANE ou équivalent, d'une épaisseur appropriée à leur dimension, certains châssis sont également équipés de grille de ventilation à coupure thermique tels que définis par la réglementation en matière de ventilation des pièces d'habitation.

Système d'ouvertures : ouvrant simple, oscillo-battant, tombant intérieur ou autres suivant les indications du plan.

2.5. MENUISERIES INTERIEURES

2.5.1. Portes intérieures

Blocs portes préfabriqués à choisir chez le fournisseur désigné par l'entrepreneur (type prune)
Le placement est prévu par l'entrepreneur dans le prix d'ensemble de l'appartement.
Porte à deux charnières, serrure simple avec une clé, dimensions standard ainsi que quincaillerie

2.5.2. Porte d'entrée des appartements

Bloc porte coupe-feu RF 1/2 heure et acoustique avec serrure de sûreté à cylindre + 2 clefs. Finition des faces de portes à harmoniser avec les finitions de peinture du hall commun .finition intérieure à charge de l'acquéreur.

2.5.3. Cuisine équipée

Non compris

2. 6. FERRONNERIE

Ferronnerie à réaliser suivant plans de façades et plans de détails de l'architecte, Profilés en acier métallisé + poudrage . Prévus pour toutes les terrasses, main courante , garde corps

2..7. PEINTURES

2.7.1. Peintures extérieures

Poudrage de finition sur garde-corps métalliques métallisés . teinte à définir par l' architecte

Les bardages bois sont en mélèze premier choix traité 2 couches

2.7.2. Peintures intérieures

Pas de peinture intérieure prévue

2.B.. EQUIPEMENTS INTERIEURS

2.B..1. Equipements sanitaires et plomberie

La plupart des tuyaux d'évacuation et d'alimentation dans les pièces d'habitation sont non apparents, placés dans des gaines ou encastrés dans les murs et chapes. Dans les endroits où ils ne sont pas encastrés, un cache tuyau est prévu. Les chutes d'eau seront ventilées hors toiture

2.B1.1. Distribution d'eau froide et d'eau chaude

Tuyaux en matière synthétique genre polyéthylène réticulé ou polypropylène dans gaine de protection, isolé dans les endroits non chauffés.

2.B..1.2. Production et distribution d'eau chaude individuelle

Eviers, lavabos, baignoires et douches éventuelles seront alimentées en eau chaude par une boucle.
Des compteurs individuels volumétriques seront installés par appartement

2.B.1.3. Evacuations

L'évacuation des eaux usées se fera par des tuyaux en PVC gris résistant à une température de 110°C, de diamètres appropriés dûment siphonnés

2.B..1.4. Branchements en attente

Les branchements suivant sont prévus : décharge, eau froide pour machine à lessiver et cuisines

2.B. 1.5. Appareils sanitaires

Les salles de bains et W.C. seront équipés en appareils blanc type Ideal – standard ou similaire, nombre et nature d'après les plans.

- a) WC séparé
 - WC duobloc avec réservoir, lunette, set de fixation robinet équerre et tuyau chromé, porte papier chromé
 - 1 lave main
- b) salle de bain
 - Lavabo sur colonne avec set de fixation , siphon chromé , tablette en porcelaine, robinet d'équerre et tuyaux chromés , porte essuie double miroir rond Ø 60 cm, robinet mitigeur
 - Baignoire en acier 1700X 700/3mm , siphon , garniture trop- plein, robinet mitigeur avec tuyau chromé et douche à main réglable ou douche en acier 800/800/150/3mm, siphon,robinet mitigeur avec tuyau chromé et douche à main réglable, panier porte savon chromé

2..8.2. Equipement électrique

2.8.2.1. Type d'installation

Courant triphasé 220/380 V. Installation encastrée, mise à la terre et liaisons équipotentielles. Installation non encastrée dans les caves, parkings et locaux techniques.

2.B.2. Puissance à desservir

15 ampères par unité d'appartement. (à voir si vidéophone)

2.B.8.2.3. Equipment de chaque pièce

Les prises et interrupteurs sont de marque Legrand ou Gardy.

- | | |
|-------------|--|
| a) hall | 2 points lumineux à 3 directions
1 parlophone |
| b) séjour | 1 sonnerie avec bouton à la porte palière
1 point lumineux à 1 direction
1 point lumineux à 2 directions
3 prises de courant / 1 triple prise de courant
1 boîtier TV
1 boîtier téléphone |
| c) cuisine | 1 point lumineux à 2 directions
5 prises de courant / 2 double prises
1 prise triphasée pour cuisinière |
| d) chambres | 1 point lumineux à 2 directions
3 prise de courant |
| e) bains | 2X1 point lumineux à 1 direction
1 prise de courant |
| f) WC | 1 point lumineux à 1 direction |
| g) débarras | 1 point lumineux à 1 direction
1 prise de courant |

2.B.3. Chauffage

Tous les tuyaux de chauffage sont non apparents, posés soit dans les gaines montantes, soit dans les chapes ou encastrés dans les murs. Ils ont des manchons de dilatation si nécessaire. Chaque appartement peut être vidangé séparément.

2.B. 3.1. Type d'installation

Chauffage central par circulation d'eau chaude, chaudière au mazout

Chaque appartement est raccordé à un circuit de distribution général relié à la chufferie centrale. Les radiateurs de la partie privative sont pourvus de vannes thermostatiques. Chaque radiateur sera équipé d'un calorimètre de comptage . le chauffage de chaque appartement sera également réglé par un thermostat
Réservoir 5000 litres en cave

2.B..3.2. Températures garanties

Température à maintenir dans les diverses pièces par température minimale extérieure de - 12 °C :

- Hall : + 18°C
- Séjours : + 22°C
- Bains : + 24°C
- Chambres : + 20°C

2.B. 3.3. Appareils d'émission de chaleur

Radiateurs à panneaux en acier, laqués en usine, teinte claire. L'enregistrement des calories est assuré par des compteurs intégrateurs. Les radiateurs équipent les locaux suivant plans.

3. ANNEXES PRIVATIVES**3.1. CAVES****3.1.1. Murs et cloisons**

Les cloisons de séparation en blocs de béton rejointoyés.

3.1.2. Plafonds

Houardis lisses préfabriqués ou dalle de béton lisse de décoffrage

3.1.3. Sols

Chape lisses au sable du Rhin

3.1.4. Portes d'accès

Portes pré peintes type "hardboard" ou similaire avec huisserie en bois massif, ou portes RF 1/2H. suivant compartimentage

3.1.5. Ventilation naturelle

Par fenêtre en PVC dans soupirail préf ou Par T de ventilation en PVC

3.1.6. Equipement électrique

1 luminaire étanche avec interrupteur

1 prise de courant

4. PARTIES COMMUNES INTERIEURES DE L'IMMEUBLE**4.1. HALLS D'ENTREE DES IMMEUBLES****4.1.1. Sols**

Revêtement en carrelages

4.1.2. Parois

Enduit de plafonnage revêtu de fibre de verre + 2 couches de peinture acrylique.

4.1.3. Plafonds

Deux couches de latex après préparation de la surface en enduit de plafonnage.

4.1.4. Porte d'accès et système de fermeture

Porte en PVC blanc suivant article 2.4. par bloc de l'immeuble., avec ferme porte automatique et serrure à cylindre de sécurité. Ouverture automatique à commande à partir des appartements pour la porte extérieure, 2 clés par appartement.

4.1.5. Boîtes aux lettres, appel des occupants de l'immeuble

L'ensemble des boîtes aux lettres (2 clés par boîte) sera installé suivant les normes de "La Poste", à l'extérieur, parlophones et tableaux d'affichage avec indicateurs lumineux et sonnerie dans le hall commun

4.1.6. Equipement électrique

Eclairage par appliques ou similaire en nombres suffisants commandés par minuterie et détecteur de mouvement.

4.2. CIRCULATION des couloirs, HALLS D'ETAGE et CAGE D'ESCALIER**4.2.1. Sols**

Revêtement en carrelages

4.1.2. Parois

Enduit de plafonnage revêtu de fibre de verre + 2 couches de peinture acrylique.

4.1.3. Plafonds

Deux couches de latex après préparation de la surface en enduit de plafonnage.

4.2.4. Porte

Voir 2.5.2.

4.2.5. Equipement électrique

Eclairage par appliques ou similaire en nombre suffisant commandés par minuterie et détecteur de mouvement.

4.2.6. Escaliers

Marches et contremarches idem 1.4.1.
Garde-corps bois et main-courante

4.3. circulations du sous-sol

4.3.1. Murs et cloisons

Les cloisons de séparation en blocs de béton rejointoyés. Les murs seront ensuite peints en deux couches de latex de teinte claire

4.3.2. Plafonds

Houïdis lisse préfabriqués ou dalle béton lisse de décoffrage.

4.3.3. Sols

Carrelages

4.3.4. Portes d'accès

Portes pré peintes type "hardboard" ou similaire avec huisserie en bois massif, ou portes RF 1/2H. suivant compartimentage

4.3.6. Equipement électrique

Eclairage par plafonniers ou similaire en nombre suffisant commandés par minuterie

4.5.Locaux communs (chaufferie, cave compteurs, cave poubelles)

4.5.1. Murs et cloisons

Les cloisons de séparation en blocs de béton rejointoyés

4.5.2. plafonds

Houïdis lisse préfabriqués ou dalle de béton lisse de décoffrage

4.5.3. sols

Chapes lisses au sable du Rhin

4.5.4. portes d'accès

Portes pré peintes type « hardboard » ou similaire avec huisserie en bois massif , ou portes RF 1/2H. suivant compartimentage ou porte chaufferie

4.5.5. ventilation naturelle

Par fenêtre en PVC dans soupirail préf ou par grille perforée ou par T de ventilation en PVC

4.5.6. Equipement électrique

Eclairage par plafonniers ou similaire en nombre suffisant commandés par minuterie dans le parking par interrupteur simple dans les autres locaux

5. EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

5.1. ascenseurs

L'immeuble ne comporte pas d'ascenseurs, ou d'appareil similaire

5.2 CHAUFFAGE, EAU CHAUDE

5.2.1. Production thermique de chauffage

Production de chaleur : en co-propriété par chaudière "OPTIMAZ" alimentée au mazout installé dans la cave chaufferie sur socle acoustique et/ou en maçonnerie.

La chaudière comprend toutes les régulations automatiques ou de contrôle nécessaires, brûleur de bonne qualité adapté à la chaudière, vase d'expansion, etc..

Pompe de circulation électrique sur les différents circuits de chauffage.

L'enregistrement des calories est assuré par compteur intégrateur placé sur l'alimentation privative de chaque appartement à charge de l'acquéreur

5.2.2. Service d'eau chaude

La production d'eau chaude sera assurée par un boiler raccordé à la chaudière et d'une capacité suffisante pour un usage normal des salles de bains et autres points d'eau chaude.

Distribution de l'eau chaude par circuits collectifs et pompe de circulation de puissance appropriée.

Un compteur de mètre cube sera installé sur le raccordement privatif de chaque appartement à charge de l'acquéreur

5.2.3. citerne à mazout

Citernes à mazout d'une capacité de 7500 litres .elle sera placée dans la cave chaufferie suivant la norme

5.3. TELECOMMUNICATIONS

5.3.1. Téléphone

Installation en attente de raccordement par le service de BELGACOM. Des tubes vides sont amenés jusqu'aux appartements.

5.3.2. Antennes TV. et radio

Possibilité de raccordement à une antenne collective. Des tubes vides sont amenés jusqu'aux appartements. Les raccords et abonnements sont à charge de l'acquéreur.

5.4. ALIMENTATION EN EAU

5.4.1. Comptages généraux

Chaque appartement aura son compteur d'eau individuel installé par la société distributrice d'eau un compteur d'eau supplémentaire sera placé pour les communs Raccordement et placement à charge du propriétaire

5.4.2. Surpresseurs, réducteurs et régulateurs de pression, traitement de l'eau

Si nécessaire un réducteur de pression est placé sur la canalisation d'eau à l'entrée dans l'immeuble.

5.4.3. Colonnes montantes

Tuyaux en polyéthylène réticulé ou en polypropylène de diamètre approprié dans gaines murales.

5.4.4. Branchements particuliers

Avec possibilité de coupure par appartement.

5.5. ALIMENTATION EN ELECTRICITE

5.5.1. Comptages

Chaque appartement aura son compteur individuel placé par la société distributrice de courant. Un compteur supplémentaire sera placé pour la partie commune Le prix du raccordement et de l'installation du compteur est charge de l'acquéreur.

5.5.2. Colonne montante

Dans gaines murales.

5.5.3. Les branchements et comptages particuliers

Le branchement des parties privatives se fait suivant indication des services compétents; le comptage sera assuré par des compteurs individuels installés dans un local spécial en sous sol Les tableaux de distribution individuels avec disjoncteurs se trouvent dans les halls des appartements.

Raccordement et placement à charge du propriétaire.

6. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS

6.1. VOIRIE ET PARKING

6.1.1. Voirie d'accès

La voie d'accès menant de la route aux zones de parquage sera réalisé en tarmac
Les aires de manœuvre et les emplacements de stationnement seront réalisé en tarmac . les emplacements de stationnement seront délimités au sol par lignes blanches

6.2. circulation des piétons

6.2.1. chemin d'accès aux halls d'entrées des appartements

Le passage d'accès jusqu'à l'entrée des deux parties du bâtiment sera exécuté en pavés de béton teintés structurés

6.3. Espaces verts

Une pelouse sera aménagée sur toute la surface à l'exception des zones de circulation ou de détente
Il sera planté des plantes vivaces à faible enracinement ou arbuste, soit ±40 pièces pour un budget de 720€,±75 m de haie pour un budget de 1260€

6.3.1. clôture

Clôture Bekaert ou similaire pour délimiter la propriété

6.4. ECLAIRAGE EXTERIEUR

6.4.1. Signalisation de l'entrée des immeubles

Luminaire au-dessus de la porte d'entrée. Commande par détecteur de mouvement.

6.4.2. Eclairage des voiries et chemin d'accés

Luminaires en suffisance pour assurer l'éclairage des chemins d'accés piétonniers aux halls d'entrée des deux parties du bâtiment , commande par détecteur de mouvement

L'éclairage du parking sera assuré par 6 luminaires commandés par horloge crépusculaire programmable.

6.5 RESEAUX DIVERS

6.51. Eau

Travaux de terrassement nécessaires. Branchements exécutés par les services compétents (raccordement et placement à charge de l'acquéreur)

6.5.2. Electricité

Travaux de terrassement nécessaires, fourniture et mise en place des gaines nécessaires, branchement exécuté par la société distributrice. (raccordement et placement à charge de l'acquéreur)

6.5.3. Egouts

Fourniture et pose d'une station d'épuration 30 à 50 EH agrée région Wallonne suivant les indications du service technique communal

6.5.4. Télécommunications

Travaux de terrassement nécessaires, fourniture et mise en place des gaines nécessaires, branchements exécutés par les sociétés compétentes. (prix raccordement aux frais de l'acquéreur)