

- Résidence GAMEDA -

Avenue de la Dame, 100 – 5100 JAMBES



Descriptif des ouvrages et matériaux

Document informatif sous réserve de modifications

- Résidence GAMEDA -

1. PREAMBULE

Le présent descriptif des travaux précise les travaux et les matériaux mis en œuvre pour les parties communes et privatives.

Les documents tels que STS, les NBN, le cahier des charges général pour travaux de construction privé et les publications du CSTC servent de référence pour les présents travaux.

Les produits et matériaux dont les marques sont reprises dans le présent document le sont à titre informatif sous réserve de modification par un autre produit, matériaux ou marque de qualité et/ou de fonctionnalité équivalente ou supérieure.

Le bâtiment a été construit dans les années 1990 pour être occupé par une Maison de Repos MRS appelée la Résidence de la Dame. En 2022, le promoteur BARESE sa démarre la transformation complète du bâtiment pour créer 17 logements.

Le bâtiment est totalement désossé pour ne conserver que la structure portante (dalles, murs, radier, charpente). Les façades sont totalement isolées et habillées avec des nouvelles finitions. La couverture est entièrement neuve et isolée. La totalité des techniques et parachèvements sont neufs.

Les travaux sont commandés à l'entreprise générale PICARD Construct, une entreprise fondée en 1945.

2. PERFORMANCE ENERGETIQUE DU BATIMENT

Le bâtiment respectera la réglementation en vigueur lors de l'introduction du permis.

L'isolation sera performante de manière à atteindre un K inférieure à 30.

Les certificats énergétiques obtiendront le label B ou A selon leur configuration (rez-de-chaussée, 1^{er} étage, 3 ou 2 façades, sous toiture, ...).

Les isolants suivants seront utilisés :

- Mur en crépi : isolant EPS d'une épaisseur de minimum 14 cm avec un lambda de 0.032 w/mk
- Mur entre espace commun et appartements : isolation acoustique en laine minérale de 4 cm dans le creux.
- Plancher du grenier : isolation en PUR projeté de type ICYNENE de 14 cm d'épaisseur
- Toiture plate : isolation en panneau de PIR/PUR d'une épaisseur de 12 cm avec un lambda de 0,023 w/mk.
- Châssis PVC KOMMERLING avec un double vitrage d'une valeur Ug de 1.0 w/m²k
- Isolation au sol via une chape polyuréthane de 12 cm pour la dalle du rez-de-chaussée
- Isolation au sol via une chape polyuréthane de 4 cm pour les planchers séparant deux appartements

- Résidence GAMEDA -

3. TRAVAUX DE GROS ŒUVRE ET DE FERMETURE

3.1. TRAVAUX D'EGOUTTAGE

Ces travaux consistent, selon les plans correspondants, en la pose des éléments suivants:

- Des chambres de visite préfabriquées en béton sur les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées.
- Une citerne tampon de 10.000 litres servant de bassin d'orage
- Un réseau d'égouttage pour l'évacuation des eaux à l'extérieur du bâtiment.
- Des tuyaux avec fondation, enrobage et remblai pour la pose des tuyaux de raccordement des descentes de toitures au réseau principal d'évacuation des eaux de toiture.
- Un raccord à l'égout public

La totalité du réseau d'égouttage est entièrement remplacé et remis à neuf.

3.2. Parois verticales

3.2.1. Isolation thermique et acoustique des murs

L'isolation thermique des murs extérieurs à crépir est réalisée par collage au mortier colle de panneaux de polystyrène expansé PS 15 SE à bord droit de 14cm d'épaisseur.

Tous les murs séparant les appartements des communs et les appartements entre eux sont constitués d'un mur porteur et d'une contre-cloison isolée acoustique. La séparation entre le bloc porteur et la contre-cloison permet d'obtenir des performances acoustiques de qualité entre les différents logements.

3.2.2. Finition des façades

La finition des façades extérieures est réalisée à l'aide d'un crépi décoratif de type STO Therm Classic de teinte blanche. Une finition LOTUSAN est appliquée pour améliorer la conservation de la teinte initiale du crépi.

Dans les murs à crépi, les seuils de fenêtre sont en capot aluminium.

3.2.3. Balcons

Les balcons sont réalisés en poutrelles métalliques galvanisé avec un thermolaquage d'une teinte identique aux châssis. La finition est identique pour les garde-corps.

- Résidence GAMEDA -

3.3. Toitures :

Les toitures plates des lucarnes sont constituées des éléments suivants :

- La charpente
- Plancher de toiture en OSB pour les lucarnes
- Un pare-vapeur collé
- Une isolation PIR de 12 cm
- Membrane d'étanchéité sur isolation intégrant une amorce d'avaloir d'eaux pluviales et un déversoir d'orage.

Les toitures plates du volume secondaire sont constituées des éléments suivants :

- La dalle de plancher en béton
- Une chape de pente
- Un pare-vapeur collé
- Une isolation PIR de 12 cm
- Membrane d'étanchéité sur isolation intégrant une amorce d'avaloir d'eaux pluviales et un déversoir d'orage.

Les accessoires de toiture (gouttière, tuyau de descente, couvre mur, rive) seront de teinte anthracite.

3.4. Menuiseries extérieures

3.4.1. Châssis et portes

Les menuiseries extérieures des étages (châssis) sont en PVC. Les profilés en PVC sont colorés à l'intérieur en blanc lisse et en partie extérieure en une teinte RAL grise. Les châssis sont de marque KOMMERLING.

Tous les baies vitrées, avec une allège inférieure à 90 cm, (fixes et ouvrants) sont munis de doubles vitrages feuilletés 1 face 44.2 (permettant de réduire, à certaines fréquences, le niveau de bruit perçu de près de 50%) avec une valeur isolante de 1.0 w/mk. Les baies vitrées, avec une allège supérieure à 90 cm, ne seront pas feuilletés mais conserverons une valeur isolante de 1.0w/m²k.

Certains châssis sont équipés d'un système de ventilation réglable (aérateur à clapet auto-réglable à coupure thermique de type Renson) intégrés dans les encadrements. Seul l'ensemble châssis du pignon gauche sera équipé de ventilation réglable intégrés aux vitrages.

La porte d'entrée commune et les châssis coulissant sont en aluminium thermolaqué.

- Résidence GAMEDA -

3.4.2. Quincaillerie

La quincaillerie des châssis coulissants a un dispositif de sécurité contre la fermeture involontaire et une poignée du modèle.

Les quincailleries visibles sont toujours dans la teinte du profilé vu du même coté.

Les portes d'entrée des parties communes sont manœuvrées par un tirant tubulaire droit à l'extérieur et par une poignée à bêquille à l'intérieur, le tout en acier inoxydable; les arrêts de porte ont la forme d'une partie de sphère en caoutchouc.

Elles sont équipées d'une gâche électrique mais ne pourront en aucun cas être fermées à clé.

Toutes les portes extérieures sont livrées avec serrure de sécurité ; la manœuvre du cylindre est réalisée à partir de clefs suivant le plan de fermeture.

3.5. Revêtement des terrasses

Le revêtement des terrasses du 1^{er} étage est constitué de carrelage 40 x 120 cm posé sur plots.

Le revêtement des balcons est réalisé en tube aluminium de type Be-Wood Terralu (finition bois). Les claustras sont également réalisés avec les produits Be-Wood.

4. TECHNIQUES ET IMPÉTRANTS

L'installation technique livrée à l'entreprise comprendra, par appartement :

- Un compteur gaz, posé par ORES, situé à l'extérieur.
- Un compteur eau, posé par la SWDE, situé dans un local commun.
- Un compteur électrique situé au rez-de-chaussée dans un local commun, d'une puissance de 9,2 kva (Monophasé en 40 ampères).

Les alimentations (électricité, eau, gaz) arrivent dans la buanderie de tous les appartements afin d'alimenter la chaudière, le tableau divisionnaire et l'eau sanitaire. Les alimentations Proximus et VOO arrivent également dans la buanderie de tous les appartements.

5. ABORDS

5.1. Aménagement des abords

L'aménagement des abords sera réalisé dès que les réseaux auront été raccordés et que les entreprises ne manœuvreront plus avec des engins lourds.

Ces aménagements extérieurs consistent en la pose des éléments suivants :

- bordures en béton
- trottoir et voirie privative en pavés béton format 22 x 11 cm
- Terrasse du rez-de-chaussée en pavés béton format 22 x 11 cm
- plantation de végétation basse le long des terrasses arrière
- Plantation de végétation basse sur les talus.
- engazonnement des zones de pelouse

- Résidence GAMEDA -

6. INSTALLATION ELECTRIQUE

6.1. Généralités

L'installation électrique est conforme aux prescriptions et réglementations actuellement en vigueur (Réglementation Générale des Installations Electriques - R.G.I.E.).

Les plans spécifiques de l'installation électrique sont établis par le bureau de techniques spéciales. Ils priment sur les descriptions reprises ci-après.

La distribution se fait sous tension normale monophasée 230 V + terre, 50 Hz d'une puissance compatible avec l'utilisation des appareillages ménagers courants. Le câblage électrique est réalisé en 2,5 mm² pour les circuits de puissance et en 1,5 mm² pour les circuits d'éclairage.

Les câbles, sous tube PVC, sont encastrés dans les murs et les chapes des locaux plafonnés; l'installation est apparente pour les locaux non plafonnés (locaux techniques).

Chaque circuit d'éclairage extérieur commun est commandé par une sonde crépusculaire programmable.

Dans les locaux plafonnés, les interrupteurs sont à bascule, assortis aux prises de courant, et sont de couleur blanche de marque Legrand ou Niko.

Dans les locaux non-plafonnés, l'installation est constituée de la gamme New Hydro apparente de la marque Legrand ou Niko.

Les points lumineux des parties privatives des logements sont fournis avec un socquet et une ampoule. Les appareils d'éclairage ne sont pas compris, sauf dans les communs et dans les meubles de salles de bains. Le bâtiment est raccordé à PROXIMUS et VOO via le local technique du rez-de-chaussée.

6.2. Liste de l'équipement de base prévu dans les communs:

Cage d'escalier, Hall d'entrée et Sas ascenseur

- Luminaires plafonniers ou en appliques – LED - avec détection intégrée et éclairage de secours autonome.

Couloirs

- Luminaires plafonniers ou en appliques – LED - avec détection intégrée et éclairage de secours autonome.

Téléphonie

- Répartiteur Belgacom

Abords

Ces équipements sont commandés par horloge et sonde crépusculaire :

- Potelets en gris anthracite avec mise en lumière des chemins d'accès.
- Eclairage gris anthracite des entrées (4 pièces) en LED, avec fixation sur la façade.

- Résidence GAMEDA -

Eclairage de sécurité

Les luminaires de secours (et pictogrammes) sont prévus en suffisance afin d'assurer la sécurité requise et permettre aux occupants une circulation aisée.

6.3. Liste de l'équipement de base prévu dans les parties privatives:

L'installation privative débute au compteur privatif situé dans les coffrets alimentés par la Compagnie distributrice et situés dans le local compteur et fournit les puissances suivantes :

- Logement 9,2 KVA/logement (Monophasé en 40 ampères)

L'installation se poursuit ensuite, pour les logements, vers le tableau divisionnaire [TD] (armoire thermoplastique). Ce tableau est équipé de 2 disjoncteurs différentiels (30 mA et 300 mA) et de fusibles automatiques ainsi que des liaisons équivalentes.

Les liaisons équivalentes sont réalisées, reliant à la terre les canalisations de chauffage, les chaudières, les tuyauteries d'eau et tout autre élément nécessitant une mise à la terre.

L'ensemble de l'installation est réceptionné par un organisme agréé.

6.3.1. Equipement des appartements

Chambre double lit

- 1 point lumineux central au plafond commandé par 2 interrupteurs
- 2 prises doubles
- 2 prises simples
- 1 prise TV (VOO)
- 1 double prise RJ 45

Chambre simple lit

- 1 point lumineux central au plafond commandé par 2 interrupteurs
- 1 prise simple
- 2 prises doubles
- 1 double prise RJ 45
- 1 prise TV (VOO)

Salle de bain et salle de douche

- 1 point lumineux, central au plafond et une alimentation pour l'éclairage du miroir commandé par 1 interrupteur bipolaire près de la porte d'entrée, intérieur ou extérieur à la salle de bain
- 1 prise par lavabo, près du lavabo
- 1 prise simple près de l'interrupteur

- Résidence GAMEDA -

WC

- 1 point lumineux central au plafond commandé par 1 interrupteur près de la porte d'entrée.

Buanderie

- 1 point lumineux central au plafond commandé par 1 interrupteur près de la porte d'entrée.
- 1 prise pour une machine à laver
- 1 prise pour un séchoir
- 2 prises simple
- 1 arrivée téléphone depuis le sous-sol
- 1 arrivée télédistribution depuis le sous-sol
- 1 Alimentation pour la chaudière
- 1 Alimentation pour la ventilation

Cuisine

- 1 point lumineux au plafond commandé par deux interrupteurs
- 1 alimentation pour les taques électriques
- 1 alimentation pour le four
- 1 prise pour le lave-vaisselle
- 1 prise pour le frigo
- 1 prise pour le micro-ondes
- 1 prise simple pour la hotte
- 2 prises doubles

Séjour

- 2 point lumineux au plafond commandé par 2 interrupteurs
- 1 prise simple
- 2 prises doubles
- 1 prises triple
- 1 prise encastrée pour la télédistribution
- 1 prise RJ 45

Terrasse

- 1 interrupteur bipolaire près de la baie, dans l'appartement
- 1 luminaire hermétique mis en applique, couleur anthracite
- 1 prise apparente et semi-étanche.

Caves

- 1 point lumineux commandé par un interrupteur simple – avec temporisation
- 1 prise apparente

6.4. Contrôle d'accès et parlophonie

Un système de video-parlophonie équipe les portes communes des halls d'entrée au rez-de-chaussée. Il est constitué d'un panneau d'entrée encastré (anti-vandalisme) avec 17 boutons d'appels, microphone, caméra et haut-parleur.

Chaque logement est équipé d'un portier audio et buzzer permettant de :

- dialoguer avec la platine vidéo du hall d'entrée
- libérer la gâche électrique correspondante

Chaque logement possède en plus 1 bouton-poussoir encastré avec porte-étiquette éclairé fixé à l'entrée, sur le palier agissant sur 1 sonnerie placée dans le hall d'entrée.

- Résidence GAMEDA -

6.5. Détecteur incendie Autonome

Suivant la loi en vigueur, chaque logement doit être équipé d'au moins un détecteur incendie à piles. Ces détecteurs doivent être des détecteurs de fumée optiques autonomes conformes aux normes belges et européennes (certifié BOSEC).

Chaque appartement sera équipé de 1 détecteur dans le cas où la superficie utile des pièces d'habitation (séjour + chambres) est inférieure à 80 m², de 2 détecteurs dans le cas où cette superficie est supérieure à 80 m², le premier étant placé, par ordre de priorité, dans le hall ou le palier donnant accès aux chambres, le second devant être posé dans le hall d'entrée.

La fourniture et la pose de ces détecteurs, dans les parties privatives sont réalisées par le promoteur. L'entretien et le renouvellement des piles sont à la charge du propriétaire ou du locataire éventuel.

7. TRAVAUX DE CHAUFFAGE

7.1. Chauffage des appartements

L'installation de chauffage est décrite dans le concept technique et le cahier des charges du bureau d'études HVAC.

8. SANITAIRES ET VENTILATION

L'installation de ventilation est décrite dans le concept technique et le cahier des charges du bureau d'études HVAC.

Les fiches techniques des sanitaires sont disponibles dans le dossier commercial.

8.1. Test Blower-door

Dans le cadre du respect des normes énergétiques, des tests d'étanchéité à l'air sont réalisés pour garantir la bonne mise en œuvre des matériaux permettant d'atteindre une bonne étanchéité.

Les clauses administratives du projet imposent le respect d'un résultat au test blower-door inférieur à 3,5 m³/h.m².

Ce résultat est accessible grâce à la mise en œuvre de plusieurs mesures prévues en cours de chantier : bande d'étanchéité autour des châssis, bande d'étanchéité aux jonctions toitures, ...

- Résidence GAMEDA -

9. TRAVAUX DE PLAFONNAGE

Les appartements et les communs seront livrés totalement parachevés avec deux couches de peinture blanche – gris-claire. Le plafonnage, les blocs de plâtre et la finition des plaques de plâtre seront livrés avec un degré d'exécution II (CSTC NIT 249) pour les travaux de peinture.

Les jonctions entre matériaux de finition seront inférieures à 8 mm de manière à pouvoir réaliser un joint souple recouvrable. Dans le cas contraire, l'entreprise s'engage à réparer l'enduit de manière à obtenir un joint fin facilement recouvrable.

9.1. Contre-cloison entre appartements et entre communs

Les contre-cloisons intérieures sont réalisées en ossature METALSTUD 50 mm avec deux plaques de plâtre et une isolation pincée dans la structure.

Dans les locaux présentant un degré d'humidité élevé (salles d'eau des logements), les plaques WR sont utilisées.

9.2. Cloisons intérieures

Les cloisons intérieures sont réalisées en ossature METALSTUD 50 mm avec deux couches de plaques de plâtre de chaque côté et une isolation pincée dans la structure.

Dans les locaux présentant un degré d'humidité élevé (salles d'eau des logements), les blocs utilisés sont hydrofuges. Au rez-de-chaussée, le premier tas des blocs seront hydrofuges.

Les blocs sont livrés avec une finition « prêt à peindre », y compris cornière d'angle, enduisage des joints et réparations.

9.3. Enduits sur maçonnerie intérieure, plafonds en béton, paillasse des escaliers

Les murs intérieurs et les plafonds en béton (de décoffrage ou en hourdis) sont plafonnés à l'aide enduit lisse (plâtre) via une couche d'accrochage là où c'est techniquement nécessaire.

Avant plafonnage, tous les angles sont protégés par une cornière et les angles des plafonds sont armés où cela se justifie à l'aide d'une cornière d'angle ou d'un treillis.

9.4. Fermeture des caissons Sanibloc

Les blocs des WC suspendus SANIBLOC seront habillés d'une ossature MS 50. Un panneau OSB 18 mm classe III viendra se fixer sur l'ossature métallique.

Les caissons SANIBLOC sont tous refermés verticalement sur 150 cm et horizontalement sur 20 cm. Une tablette MDF vient prêt à peindre vient se poser sur la partie horizontale.

- Résidence GAMEDA -

10. TRAVAUX DE CHAPES ET CARRELAGES

10.1. Chapes et sous-couche

Pour les appartements du 3^{ème} étage , la chape isolante est constituée de :

- une couche d'isolation thermique de 4 cm obtenue par projection d'une couche de mousse polyuréthane ;

Pour les appartements du 2^{er} étage , la chape isolante est constituée de :

- une couche d'isolation thermique de 4 cm obtenue par projection d'une couche de mousse polyuréthane ;

Pour les appartements du 1er étage , la chape isolante est constituée de :

- une couche d'isolation thermique de 4 cm obtenue par projection d'une couche de mousse polyuréthane ;

Pour les appartements du rez-de-chaussée, la chape isolante est constituée de :

- une couche d'isolation thermique de 12 cm obtenue par projection d'une couche de mousse polyuréthane en deux étapes ;

Ensuite, une chape de finition mortier lissée de 7 cm est réalisée pour tous les appartements.

La chape est flottante via l'utilisation d'une sous-couche acoustique d'une épaisseur de 5 mm.

10.2. Carrelage intérieur

Sur la chape des parties privatives (logements : salle de bain, salle de douche, cabinets de toilette, WC, hall d'entrée, séjour, cuisine, sanitaires) est posé un carrelage grès émaillé; une plinthe assortie complétera la pose. Le format sera de type 60 x60 cm rectifié pour les pièces de vie et les halls.

Dans les halls communs, le sol est carrelé avec des carreaux de format 45 x 45 cm rectifié; les plinthes sont en harmonie avec le sol.

Les entrées communes des différents blocs seront équipées d'un paillasson COCO de 15 mm d'épaisseur intégré dans un cadre métallique placé dans le sol.

Les escaliers communs sont réalisés avec des carreaux avec nez de marche anti-dérapant. Une cornière de finition métallique sera placé sur le coté de la marche de manière à cacher le champ du carreau et l'épaisseur de la colle. Une plinthe sera placée contre la marche et contre la contre-marche.

- Résidence GAMEDA -

10.3. Revêtements muraux

Des faïences murales sont prévues dans les salles d'eau sur les murs en pourtour de la douche et ce jusqu'au plafond. Des faïences sont également prévues sur tous les caissons WC suspendus.

10.4. Tablettes de fenêtres

La fourniture et la pose des appuis de fenêtre des locaux plafonnés sont exécutées en pierre naturelle en marbre ou granit d'une épaisseur de 2cm.

10.5. Carrelage extérieur

Le revêtement de sol des terrasses du pignon est réalisé en carreaux en grès cérame posés sur plots. Les carreaux ont une épaisseur de 2 cm et une dimension de 40 x 120 cm.

Les carreaux périphériques seront collés aux plots de manière à empêcher un mouvement entre le carreau et les parois périphériques.

10.6. Parquet

Les séjours et les chambres sont recouverts de parquet. Le Promoteur peut fournir les modèles précis de parquet sur demande.

11. TRAVAUX DE MENUISERIE

11.1. Porte d'entrée des appartements

Les portes (répondant aux spécifications de résistance au feu RF 30') séparant les parties privatives des parties communes sont anti-effraction de classe 2. Cylindre de haute sécurité avec certificat de garantie muni de 3 clefs. Les portes sont de marque THEUMA.

La finition de la feuille de porte est stratifiée. L'ébrasement et le chambranle sont à peindre.

11.2. Porte communes Rf 1/2h

Les portes (répondant aux spécifications de résistance au feu RF 30') Les portes communes du sous-sol sont stratifiées à âme tubulaire. Le chambranle et l'ébrasement sont à peindre. Elles sont fournies avec 3 jeux de clés identiques.

Le ferme-porte est en aluminium brossé.

11.3. Porte intérieure

Les portes intérieures des logements sont de type contreplaqué tubulaire (avec ébrasement, listel et chambranle) et équipées de 3 paumelles avec têtes de finition inox, poignées de porte inox et arrêt de porte. Y compris cylindre et serrure. Elles sont de marque THEUMA et de teinte blanche.

Les portes des cabinets de toilette sont équipées de poignées de même série avec bouton libre-occupé.

- Résidence GAMEDA -

12. TRAVAUX DE PEINTURES

Une peinture acrylique est appliquée en 2 couches sur les murs et plafonds.

Un vernis incolore satiné est appliqué en 2 couches sur l'ensemble des chambranles et encadrements des portes.

13. SECURITE

13.1. Sécurisation des accès

Une attention particulière a été portée sur la lutte contre l'intrusion et l'incendie.

L'ouverture des portes d'entrée est commandée via une gâche électrique ouvrable uniquement depuis les logements.

Chaque appartement dispose d'une porte résistante au feu 30 minutes et munie d'une serrure de sécurité à trois points d'ancrage. La porte est équipée d'un judas.

Toutes les fenêtres dont l'allège est inférieure à 90 cm sont en vitrage feuilleté.

13.2. Eclairage

Des détecteurs de mouvement sur minuterie sont disposés dans le hall d'entrée, sur chaque palier et dans la cave.

La façade extérieure est éclairée au niveau des deux entrées.

13.3. Protection incendie

Les dispositions légales et réglementaires ont été observées tant en matière d'équipement (éclairage de secours, évacuation des fumées, ...) qu'en termes de chemins d'évacuation (conception, dimensionnement, pictogrammes, ...).

Le compartimentage de résistance au feu (RF) et la protection incendie est conforme aux impositions du Service Régional d'Incendie (SRI).