

# Cahier des charges

## Résidence Margaux

**ANDENNE** Rue Croisée-Voie 5

---

Version 12/09/2018

*Le présent cahier des charge reste à la liberté du promoteur et modifiable en fonction des besoins et impératifs du chantier.*

**1 Fondations:**

- Semelles filantes armées, selon calcul ingénieur
- Dalle béton armée, selon calcul ingénieur

**2 Egouttage :**

- Raccordement directe à l'égout publique.
- Réseaux de reprises des eaux usées, eaux de toitures via tuyaux PVC certifié Bénor.
- Réseau interne réalisé en tuyaux PVC Bénor

**3 Maçonneries enterrées :**

- Murs Stepoc de 30 cm.
- Ame béton armé de 20cm
- Ancrage sur la dalle au travers de barres en attentes
- Pose selon calcul ingénieur
- Étanchéité :

**4 Coupure thermique :**

- Premier tas de bloc en volume chauffé, catégorie béton cellulaire type Ytong

**5 Maçonnerie en élévation :**

- Bloc béton, module 14 cm
- Bloc béton, module 19 cm

**6 cloisons :**

- Cloisons bloc de plâtre, type Lafarge 10 cm.
- Toutes cloisons plafonnées (+/- 1cm) , hormis les caves.

**7 Ouvertures de baies :**

- Poutres métalliques, selon calcul ingénieur
- Poutres en béton armé préfabriqué, selon calcul ingénieur

**8 Dalles:**HOURDIS

- Selon calcul ingénieur
- Hourdis selon étude
- Chappe de compression, selon calcul ingénieur

PRE-DALLES

- Selon calcul ingénieur
- Prédalle de 19 cm
- Reprise des balcons
- Rupteur thermique entre les deux éléments
- Pose selon calcul ingénieur

**9 Revêtements de façades :**BARDAGE BOIS

- Bardage bois, type ayous thermo traité
- Structure bois
- Isolant (PU 12)

PANNEAUX FIBRE CIMENT

- Panneau Equitone Eternit ou identique
- Structure bois
- Isolant (PU 12)

CREPI

- Crépi teinté gris clair
- Crépi teinté gris foncé
- Pose sur isolant type polystyrène 16cm d'épaisseur

**10 Toiture :**

- Charpente sapin traité, type traditionnel
- Pare-pluie
- Lattage et contre lattage
- Ardoises artificielles

**11 Châssis et portes extérieures :**

- Châssis et portes, marque Rehau, modèle 74
- Structure PVC, teinté gris anthracite.
- Double vitrage type 1.0
- Châssis coulissants vers balcons.
- La porte du hall commun du rez de chaussée est en aluminium teinté gris anthracite.

**12 Balcons et garde-corps:**

- Les balcons seront en béton armé coulé sur site. La ceinture extérieure est en pierre bleue.
- Les ferronneries extérieures (garde-corps balcons) sont en acier laqué.

**13 Isolation globale du bâtiment :**

- Murs:
  - o Panneau polyuréthane, type Unilin, 12cm (bardage et panneaux)

- Panneau Polystyrène 16cm (crépi)
- Dalle :
  - Dalles du rez-de-chaussée (sur caves) : polyuréthane projeté 12cm
  - Dalles niveaux 1, 2 et 3 : polyuréthane projeté 5 cm (principalement à but d'isolation sonore et pose du réseau de chauffage par le sol)
- Toiture
  - Etanchéité à l'air, type pare-vapeur
  - Laine de roche minérale 24cm
- Coupure thermique :
  - Premier tas de bloc en volume chauffé, catégorie béton cellulaire type Ytong
  - Rupteur thermic Isotec entre balcons et dalles
- Isolation acoustique :
  - Les murs séparatifs entre les appartements sont constitués de deux cloisons qui sont construites de maçonnerie type bloc béton 14 ou 19cm .
  - En plus, l'espace intermédiaire est prévu d' isolation acoustique de 40 mm.

#### 14 Ventilation :

- Le bâtiment dispose d'un système de ventilation individuel, et économique, de type ventilation mécanique contrôlée à la demande. Extraction d'air assurée dans les pièces humides (cuisine, buanderie, wc, salle-de-bains).
- L'unité est de marque Zendher.
- Contrôle de la VMC par détection automatique de l'hygrométrie.
- Les ouvertures d'alimentation d'air pour les locaux « secs » sont réalisées par des grilles réglables types « Renson » intégrées dans les châssis et dimensionnées en fonction du débit à réaliser

#### 15 Chauffage et production d'eau chaude :

- Le chauffage et la production d'eau chaude sont assurés par une chaudière gaz Vaillant EcoTec à basse température.
- L'unité se trouve dans la buanderie.
- Contrôle de l'unité via boîtier thermostat fixe, dans le séjour.
- Le chauffage des appartements est assuré par la distribution de chaleur via un réseau de type chauffage au sol. Chauffage sol couvrant toute la surface de chaque appartement.

- Chaque salle-de-bains dispose d'un radiateur électrique (type sèche serviettes), programmable avec ventilateur fonction boost : besoin rapide de chaleur.

#### 16 Sanitaires :

- Un WC suspendu dans chaque logement (Grohe ou Geberit), fond carrelé.
- Douche italienne, caniveau de douche, étanchéité et robinetterie encastrée type Grohe. Pommeau large rainshower 30cm.
- Baignoire acrylique 160/70, avec robinetterie Grohe (Sauf appartement OG)
- Alimentation eau chaude et eau froide pour lavabo salle de bains.
- Lavabo dans le local WC , alimentation eau froide et robinet
- Meuble de salle de bains, voir menuiseries intérieures
- Alimentation eau froide et décharge pour machine à laver (buanderie)
- Alimentation eau chaude et eau froide, évacuation pour la cuisine. Plus robinet double service pour alimentation du lave-vaisselle.

Les tuyaux de distribution sont réalisés en multicouches au départ d'un collecteur et les tuyauteries de décharge en polyéthylène haute densité basse pression. Chaque appartement est muni d'un compteur à eau froide placé au sous-sol selon les directives de la régie des eaux. Le compteur général est également placé au sous-sol. La décharge et l'alimentation pour machine à laver dans la buanderie et les attentes pour le lave-vaisselle sous le meuble d'évier sont comprises. Les appareils prévus sont les suivants :

#### 17 Électricité :

L'installation électrique, tant dans les parties privatives et les parties communes, est réalisée en conformité à la réglementation en vigueur. Elle est réceptionnée par un organisme agréé, reconnu par le gouvernement

Les parties communes : Tous les couloirs communs sont prévus de l'éclairage nécessaire. Il est prévu une commande proche de la porte de l'ascenseur, de l'escalier et près de chaque porte d'accès.

Il y a l'éclairage d'urgence conformément aux dispositions en vigueur. Il est prévu un panneau d'électricité général pour l'éclairage des parties communes.

Accès : Chaque appartement est prévu d'un vidéophone avec une parlophone intégrée. De chaque appartement, on peut ouvrir la porte d'entrée générale.

Les parties privatives : Chaque appartement est prévu d'un compteur séparé, qui se trouve dans un espace commun. L'ensemble de compteur est fourni par l'installateur. L'opérateur de distribution fournit et installe le compteur. Les boîtes fusibles individuelles se trouvent dans l'appartement. Elles sont prévues des fusibles automatiques et des disjoncteurs différentiels nécessaires. On prévoit suffisamment points lumineux, commandes et prises qui rendent le confort moderne du logement possible. Chaque terrasse est prévue d'un point lumineux.

**Détail de la disposition :**

- Halls communs
  - o 1PL par détection
  - o 1 prise
  - o Sécurité : lampe de secours
  
- Cages d'escaliers des communs
  - o 1PL par détection
  - o 1 prise
  - o Sécurité : lampe de secours
  
- Caves individuelles
  - o 1PL
  - o 1 prise
  
- Buanderies
  - o 1PL
  - o Prise PAC
  - o Prise machine à laver
  - o 2 prise
  
- WC
  - o 1PL
  
- Hall :
  - o 1 PL 2 dir
  - o 1 prise
  
- Séjour
  - o 2PL 2 dir
  - o 6 prises
  - o Prise TV + téléphone
  - o Thermostat d'ambiance
  
- Cuisine
  - o 1PL 1 dir
  - o Prise frigo / congélateur
  - o Prise lave-vaisselle
  - o Prise four
  - o Prise spéciale taque de cuisson
  - o Prise hotte
  - o 2 doubles prises sur plan de travail
  
- Chambre principale
  - o 1PL 2 dir
  - o 4 prises

- Chambre secondaire :
  - o 1PL 1 dir
  - o 4 prise
- Salle-de-bains
  - o 1PL 1 dir
  - o 2 prises
  - o Prise radiateur
- Terrasse :
  - o 1 PL
  - o 1 prise extérieure

### 18 Chapes et revêtements :

#### Chapes :

- Chape de finition de 8 à 10 cm d'épaisseur.
- Chape renforcée d'un treillis si présence de chauffage sol
- Membrane de désolidarisation le long des murs

#### Revêtements :

- Hall (0,1,2), wc, cuisine : carrelage grés cérame. Format et couleur au choix du promoteur.
- Cuisine, wc : carrelage murale grés cérame. Format et couleur au choix du promoteur.
- Séjour : Parquet chêne semi-massif, collé sur chape
- Salle de bain : carrelage grés cérame. Format et couleur au choix du promoteur.
- Chambres : parquet stratifié type « Quickstep » ou équivalent

### 19 Menuiseries intérieures :

- Portes
  - o Porte couleur blanc mat, alvéolaire, ou porte en verre (séjour). La porte ne doit pas être peinte.
  - o Encadrement blanc mat
  - o Clanches en inox.
  - o La porte d'entrée de l'appartement est une porte coupe-feu RF 30 avec MDF à l'intérieur, une poignée de porte inox, une serrure à cylindre.
- Salle-de-bains
  - o Meuble SDB type mélaminé laqué de 80 à 100 cm de large. Au choix du promoteur.
  - o Vasque à poser ou intégrée.
  - o Robinet mitigeur
- Cuisine
  - o Cuisine équipée premium de marque Kvik
  - o Plan de travail

- Couleur de façades blanc mat
- Électros :
  - Frigo / congélateur colonne Bosch
  - Plaque de cuisson vitrocéramique Bosch
  - Lave-vaisselle Bosch
  - Hotte Bosch circuit fermé (sur filtre charbon)

## 20 Plafonnage

- **Plafonnage sur murs bétons :**  
Les murs intérieurs des logements sont plafonnés. Un ponçage léger est à prévoir pour une mise en peinture du support afin d'éliminer 100% des projections éventuelles, et légers coups inhérents à une construction neuve. Revêtement de plâtre de plus ou moins 1cm.  
  
Les blocs bétons au niveau des caves ne sont pas enduits, mais rejointoyés.
- **Plafonnage sur blocs de plâtre :**  
Les murs intérieurs des logements sont plafonnés. Un ponçage léger peut-être à prévoir pour une mise en peinture du support afin d'éliminer 100% des projections éventuelles, et légers coups inhérents à une construction neuve. Revêtement de plâtre de plus ou moins 1cm.
- **Plafonnage des plafonds et faux-plafonds :**  
Un enduit de tous les plafonds et faux-plafonds est réalisé. Il peut être un enduit mince dans le cas où le support est suffisamment plan. Revêtement de plâtre de plus ou moins 1 cm sur l'ensemble des surfaces du bâtiment type hourdis (hors garage, cave, buanderie).
- **Remarques :**  
Toutes les peintures intérieures des appartements restent à charge de l'acquéreur. Tous les travaux préparatoires aux peintures définitives des appartements (enduisage, ponçage, ...) ne font pas partie des travaux et restent à charge de l'acquéreur.
- **Tablettes :**  
Les tablettes de fenêtres sont constituées de tablette marbre type « Moka » (beige).

## 21 Ascenseur

L'ascenseur répond aux normes relatives à la construction de bâtiments de moins de 25 m de hauteur. La cabine et les portes palières sont métalliques. Cette cabine est prévue pour 8 personnes (630 kg) avec finition intérieure murale, éclairage, glace, touche d'appel et de secours.