



IMMEUBLE DE 7 APPARTEMENTS AVEC ESPACE COMMERCIAL
RUE CHAUSSEE A HOGNOUL (AWANS)

Résidence « Marie-Alice »

CAHIER DES CHARGES



ISOVILLA S.A.

Rue Chaussée, 39 à 4342 HOGNOUL
04/257.77.77 – info@isovilla.be



**Une attention particulière a été apportée aux performances des appartements,
que ce soit d'un point de vue énergétique, thermique, acoustique et écologique**

1. GROS ŒUVRE

1.1. Maçonnerie de sous-sols

La maçonnerie des sous-sols est exécutée de façon traditionnelle en blocs de béton lourd de 35 cm d'épaisseur pour les murs extérieurs et de 19 cm d'épaisseur pour les murs porteurs intérieurs.

La maçonnerie des caves et locaux techniques est rejointoyée et brossée.

1.2. Protection contre l'humidité

Les murs extérieurs des sous-sols comprennent un cimentage hydrofuge, coaltar et platon.

La protection des sols des caves est réalisée par la pose d'une feuille de polyéthylène (visqueen) sous la dalle de béton.

Une membrane de protection de type « DIBA » est placée aux endroits suivants :

- à l'assise des hourdis du rez-de-chaussée
- à l'assise des murs creux (en « S »)
- aux linteaux des baies extérieures (en « S »)

1.3. Egouttage et canalisations

L'égouttage des eaux usées et fécales s'effectuera en direct vers le réseau à rue.

L'évacuation des eaux pluviales s'effectuera vers le réseau en passant par un bassin d'orage composé de 4 citernes de 15.000 litres ajoutées.

Les évacuations des eaux usées et fécales sont effectuées par des canalisations en PVC.

Les descentes d'eaux pluviales sont exécutées en zinc dans leurs parties visibles et en PVC dans leurs parties enterrées.

Les diamètres intérieurs sont calculés pour garantir un écoulement normal.

1.4. Béton de sol

Les sols des caves et locaux techniques sont exécutés sur sol damé et profilé de niveau, de la manière suivante :

- Empierrement 20/40 en 15 cm d'épaisseur
- Pose d'une couche de sable stabilisé sur l'ensemble de la surface
- Déroulement d'une étanchéité visqueen 2/10
- Coulage d'une dalle de béton de minimum 12 cm, armée d'un treillis d'armature 150 x 150 x 6

1.5. Plancher du rez-de-chaussée et des étages

Les planchers sont constitués de hourdis en béton lourd de 13 cm avec une chape de compression de 4 cm, armée d'un treillis permettant une surcharge utile de 350 Kg/m² minimum.

Des hourdis avec faces lisses sont utilisés dans les locaux non plafonnés.

1.6. Maçonnerie d'élévation des murs extérieurs

Les murs extérieurs sont réalisés de la manière suivante :

- Paroi intérieure en blocs de béton de 14 cm d'épaisseur. Un bloc ytong haute densité sera placé à la base des murs pour la coupure thermique
- Un panneau isolant de 10 cm d'épaisseur en polyuréthane posé contre le bloc intérieur
- Un creux intermédiaire (vide ventilé) de ± 2 cm.



- Une brique de façade en terre cuite de format 21 x 10 x 6,5 cm
- Pose en panneresses, briques et blocs, reliés par des crochets galvanisés

1.7. Murs intérieurs

Les murs intérieurs porteurs sont en blocs de béton, ils ont une épaisseur de 14 cm ou 19 cm selon le plan.

Toutes les cloisons non porteuses sont en blocs de béton de 9 cm.

Un bloc ytong haute densité sera placé à la base des murs pour la coupure thermique et ce, aux endroits imposés par l'étude PEB.

Une isolation phonique est prévue entre les appartements (double mur).

1.8. Seuils

Les seuils des portes-fenêtres et des fenêtres sont réalisés en pierre de taille (petit granit), épaisseur 5 cm avec débordement et larmier. Le chant vu est ciselé mécaniquement, la face supérieure meulée.

La pose est faite au mortier de ciment. Les seuils des portes d'entrée et de service sont en pierre de taille, épaisseur 5 cm avec talon de 2 cm.

1.9. Aciers et linteaux

Les poutrelles ou colonnes sont pré-peintes en deux couches de minimum de plomb. Les cornières des baies extérieures sont galvanisées.

Les linteaux des baies extérieures sont réalisés par des briques posées sur chant. Les linteaux des baies intérieures sont réalisés en béton armé préfabriqué, ou en poutrelle d'acier traitée.

1.10. Ventilation

La ventilation des murs extérieurs est assurée par des joints évidés au bas des murs ainsi qu'aux linteaux des fenêtres.

1.11. Particularité de l'appartement n°7

La structure extérieure de l'appartement n°7 sera composée d'une ossature bois avec isolation intérieure (cellulose IQ3) et d'une finition extérieure en panneaux de type « Cembrit Patina ».

2. COUVERTURE

Plate-forme isolée (12cm PUR), étanchéité deux couches de monoflex (4mm) avec pare-vapeur.

Les tuyaux des descentes de 80 mm de diamètre en zinc évacuent les eaux de pluie vers le réseau de canalisation. Chaque descente est fixée à la maçonnerie avec un écartement de celle-ci, à l'aide de fixations galvanisées.

Le tuyau de descente est introduit avec réducteur dans la décharge en PVC.

3. MENUISERIE EXTERIEURE

Les châssis et les portes extérieures sont exécutés en PVC bicolore, épaisseur 80 mm avec 5 chambres et renforts en acier.

Les portes extérieures sont prévues avec 5 points de fermeture. Tous les châssis ouvrants sont équipés d'une quincaillerie de type sécurité.

Les châssis sont prévus avec un double vitrage de 4/16/4 coefficient K = 1,0 et en verre sécurit pour les portes.

Une grille de ventilation (OAR), de type invisivent (Renson) est prévue aux fenêtres des locaux secs.

4. PLAFONNAGE

4.1. Plafonnage sur murs et hourdis

Plafonnage monocouche ordinaire, sur mur et hourdis rugueux, de type KNAUF ou similaire, d'une épaisseur comprise entre 7 et 12 mm.

Fourniture et pose de cornières d'angle pour toutes les arêtes saillantes.



4.2. Tablettes de fenêtres

Tablettes de fenêtres en marbre (Jura ou Moka) toutes faces vues polies, d'une épaisseur de 2 cm, arêtes soigneusement meulées.

Elles sont prévues dans toutes les pièces plafonnées.

5. CHAPES & ISOLATION SOL

5.1. Chape non isolée

Composée d'une chape d'égalisation de \pm 6 cm parfaitement de niveau, réalisée en sable de Rhin additionné de 250 Kg de ciment PZ30 par m³.

Une bande de polyuréthane de 2 mm et de 10 cm de hauteur est posée en périphérie afin de permettre la dilatation.

Une fibre d'armement est prévue dans les chapes de tous les locaux carrelés.

5.2. Chape isolée

Une chape isolante de 10 cm est réalisée en polyuréthane projeté au sol du rez-de-chaussée (niveau 00 : appartements n° 1, 2 et 3).

Une isolation phonique est prévue au sol des appartements n° 4, 5, 6 et 7.

6. CARRELAGE & FAÏENCES

Un carrelage au sol est prévu dans les halls communs ainsi que dans tous les appartements sauf dans les chambres (*à choisir auprès de notre fournisseur*) pour un prix de base de 35€ HTVA/m². Des faïences sont prévues dans les salles-de-bains sur une hauteur de 1,80m sauf dans la douche (hauteur plafond) pour un prix de base de 30€ HTVA/m².

Des plinthes sont prévues dans tous les locaux carrelés. Celles-ci sont posées sur un joint de silicone.

7. CHAUFFAGE

L'installation chauffage comprend :

- une pompe à chaleur individuelle dans chaque appartement, celle-ci sera couplée à un boîtier de 190 litres
- chauffage par le sol prévu dans la cuisine et dans le séjour
- Convecteurs électriques directs (1.500 W) dans les chambres
- Porte serviettes avec ventilo-convector (2.000 W) dans la salle-de-bains
- DéTECTEURS de fumée prévus dans les appartements ainsi que dans les communs

8. SANITAIRE

L'installation sanitaire comprend la fourniture et le placement :

- d'un compteur individuel pour chaque appartement
- du réseau complet de distribution d'eau froide depuis le compteur jusqu'aux appareils et robinets prévus
- du réseau de distribution d'eau chaude depuis le boîtier
- du réseau d'évacuation des eaux usées depuis les appareils jusqu'aux égouts

Toilette : WC suspendu en porcelaine émaillée de teinte blanche, réservoir de chasse à double commande, lunette complète et lave-mains en porcelaine de teinte blanche (eau froide uniquement).

Salle-de-bains : Douche 140/90 avec panneau fixe en verre avec mitigeur, barre de douche et douchette, meuble lavabo (120cm) deux vasques avec miroir équipé d'un mitigeur.

Concernant l'appartement n°7, une baignoire et un WC suspendu supplémentaires sont prévus.

Cuisine : Alimentation eau chaude et froide ainsi que les tuyaux de décharge pour évier et lave-vaisselle.



Les tuyauteries d'alimentation en eau chaude ou froide sont réalisées en Alpex.

Les canalisations des décharges sont prévues en PVC qualité « sanitaire ».

La ventilation primaire est prévue afin de permettre un fonctionnement normal de l'installation et éviter le dé-siphonage.

Une ventilation mécanique système C+ Evo 3.0 (Healthbox) de chez Renson est prévue.

9. ELECTRICITE

L'installation électrique complète et réceptionnée par un organisme agréé comprenant :

- Coffret général à fusibles automatiques pour chaque appartement avec différentiel général 300 mA et différentiel salle-de-bains 30 mA
- Tubage télédistribution, téléphonie et WiFi
- Vidéophone avec commande d'ouverture de la porte d'entrée
- Appliques lumineuses dans les caves, les locaux techniques, les communs ainsi qu'à l'extérieur

10. MENUISERIE INTERIEURE

Les portes d'entrée des appartements sont de type coupe-feu RF30 (résistantes au feu pendant 30 minutes) et peintes sur les deux faces.

Les portes intérieures sont de type mélaminé, à âme alvéolaire (*plusieurs possibilités de revêtement sont proposées*).

Les portes des caves sont de type tubulaire prépeintes.

Les portes des communs sont de type RF30, peintes deux faces.

Des garde-corps intérieurs et extérieurs sont prévus.

Parquet à clipser prévu dans les chambres (34 € HTVA/m²)

11. REJOINTOYAGE

Le rejointoyage des briques extérieures est prévu en gris.

Le resserrage des châssis de fenêtre et des portes se fera au moyen d'un joint de silicone.

12. DIVERS

Ascenseur desservant tous les niveaux.

Garde-corps des balcons (*modèle à définir*).

Peinture des parties communes (murs et plafonds), à l'exception des sous-sols et caves.

Raccordement à l'égout compris.

Cuisine équipée d'une valeur de 10.000 € TVAC.

Pelouses, parterres arborés et haie de séparation entre les appartements 1, 2 et 3.