Promotis
Immobilier Résidentiel

Cahier des charges

Version non définitive

- Les Éperviers -

Forville Route d'Éghezée 65

Version 10 mars 2020

NOTE
Le présent cahier des charges reste à la liberté du promoteur, et modifiable, dans le respect d'impératifs du chantier, et de qualité globale équivalente.

1 Fondations

- Semelles filantes armées, selon calcul ingénieur
- Dalle béton armée, selon calcul ingénieur
- Radiers, selon calcul ingénieur
- Reprise des eaux via drains périphériques

2 Egouttage

- Raccordement via station d'épuration conforme au permis unique délivré.
- 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 en blocs béton de 29 cm, et 39 cm selon étude d'ingénieur.
- Étanchéité : Membrane d'étanchéité type Derbigum
- Platon

4 Coupure thermique

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

5 Maçonnerie en élévation

- Bloc terre cuite, module 14 cm
- Bloc terre cuite, module 19 cm

6 cloisons

- Les cloisons intérieures seront du type bloc de plâtre, type Lafarge 10 cm, Terre cuite 10 cm, ou terre cuite 14.
- 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
- Chappe de compression, selon calcul ingénieur

PRE-DALLES

- Selon calcul ingénieur
- Reprise des balcons
- Rupteur thermique entre les deux éléments
- Pose selon calcul ingénieur

9 Revêtements de façades

BARDAGE BOIS

- Bardage bois, type Cedral Sidings Eternit, ou similaire.
- Membrane d'étanchéité
- Structure bois
- Isolant (PU 12)
- Concerne bâtiment principal

PANNEAUX FIBRE CIMENT

- Panneau Equitone Eternit ou identique
- Structure bois
- Isolant (PU 12)
- Concerne local poubelle et local vélo + carports.

CREPI

- Crépi teinté ocre / beige.
- Pose sur isolant type polystyrène 16cm d'épaisseur
- Sous-bassement en Quartz ou pierre bleue.
- Concerne bâtiment principal.

BRIQUE

- Brique type Vieux Condroz
- Membranes et dibas aux endroits nécessaires
- Devant complexe isolant type PU 12cm.
- Concerne bâtiment principal.

10 Toitures

I Bâtiment Principal – Toiture à versants

- Charpente sapin traité, type traditionnel, selon étude d'ingénieur
- Pare-pluie
- Lattage et contre lattage
- Ardoises artificielles

2 Local Vélos, poubelles et carports – Toiture plates

- Charpente selon étude d'ingénieur
- Construction type bois lamellé-collé, sapin traité.
- Étanchéité via membrane EPDM

11 Châssis et portes extérieures

- Châssis et portes.
- Structure PVC, teinté blanc crème ou gris moyen.
- Profilé de 70 à 85mm selon destination.
- Double vitrage type 1.1
- Châssis vers balcons et terrasses : levants – coulissants.

12 Balcons

- Les balcons seront en béton architectonique ou réalisé sur place.
- Les balcons coulés sur place dispose d'une étanchéité via membrane EPDM avec remontée périphérique. De même d'un système d'évacuation des eaux pluviales.
  Le revêtement de ces balcons sera réalisé via des dalles posées sur plots réglables.

13 Isolation thermique du bâtiment

- Murs :
  - Panneau polyuréthane, type Unilin, 12cm (bardage et brique)
  - Panneau Polystyrène 16cm (crépi)

- Dalle :
  - Dalles du rez-de-chaussée (sur caves) : polyuréthane projeté 12cm
  - Dalles du 1er et 2e étage: polyuréthane projeté 3cm (acoustique) + 2 cm polyuréthane thermique.

- 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 thermique Isotec entre balcons et dalles

14 Traitement acoustique

Le bâtiment respecte le mode constructif suivant :

- Murs :
  Tout mur mitoyen est de type double mur : chaque appartement dispose d'un bloc périphérique de 14cm ou 19 cm, les deux murs sont intégralement séparés. Au centre de la coulisse prend place un isolant (styrodur) de 4cm (effet masse / ressort / masse)

  Sols :
- Un isolant acoustique de 3 cm est projeté au sol, il est du type polyuréthane. Ceci concerne les niveaux du 1er et 2e étage. Il est complété par une couche de 2cm de PU thermique. x
- La chape de finition est désolidarisée des murs périphériques, via pose d'une membrane périphérique de désolidarisation.

- Les plinthes des différents revêtements sont posées sur un joint de silicone.

15 Ventilation

- Le bâtiment dispose d'un système de ventilation individuel, et écologique. C'est un système dit double flux à récupération de chaleur.
- La marque de l'unité de VMC est à la discrétion du Promoteur et de l'Architecte.
- L'air humide est extrait des pièces type : buanderie, wc, cuisine, salle-de-bains.
- L'ai neuf est insufflé dans les pièces de vie : chambres, séjour.

16 Chauffage et production d'eau chaude

- Le chauffage et la production d'eau chaude sont assuré par une chaudière gaz Vaillant à basse température. La chaudière est de marque Bosch, ou équivalent.

- La chaudière fonctionne sur gaz type propane. Le bâtiment est relié à 2 citernes extérieures enterrées. Chaque appartement dispose bien d'un décompte 100% individuel, selon sa consommation réelle. Les citernes sont remplies automatiquement via un dispositif de télémétrie.

- L'unité se trouve dans la buanderie.

- Contrôle de l'unité via boitier thermostat fixe, dans le séjour.

- Le chauffage des appartements est assuré par la distribution de chaleur via un réseau de type chauffage au sol.

17 Sanitaires

- Un WC suspendu dans chaque logement fond carrelé.
- Douche italienne, caniveau de douche, étanchéité et robinetterie encastrée de marque Grohe ou Hans Grohe. Pommeau large rainshower 30cm.
- Baignoire acrylique minimum 160/70, (Sauf appartements R01 et E11 sans baignoire), avec robinetterie Grohe ou Hans Grohe.
- Alimentation eau chaude et eau froide pour lavabo salle de bains.
- Lavabo dans le local WC , alimentation eau froide et robinet inclus.
- 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 Alpex 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. 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.

18 Prévention incendie

L'installation du matériel, 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, et contrôlé par le SRI NAGE compétent.

La prévention incendie des communs comprend :

- Une centrale d'alarme dans le hall d'entrée de chaque résidence (2).
- Un bouton d'urgence (déclencheur) à chaque niveau.
- Présence de sirènes en suffisance
- Éclairage de secours sur batterie
- Présence de dévidoirs incendie à chaque niveau

La prévention incendie des appartements comprend :

- Présence de détecteur incendie sur batterie.
- Resserrages RF selon législation
- Portes principale (porte d'entrée) RF.

19 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 pourvu d'un compteur individuel, qui se trouve dans un espace commun. L'ensemble de compteur est fourni par l'installateur.
Les boîtes fusibles individuelles se trouvent dans l'appartement. Elles sont prévues des fusibles automatiques et des disjoncteurs différentiels nécessaires.
Chaque terrasse est prévue d'un point lumineux.

Chaque appartement est équipé en suffisance de points lumineux, et prises, afin de garantir un bon niveau de confort.

Détail de la disposition : Voir Fiche Individuelle Électrique du Logement.

20 Chapes et revêtements de sols

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 :

- Caves : dalle de sol lissée hélicoptère.
- Hall des communs (hors cave) : Carrelage gris béton 60/60
- Hall des appartements : Carrelage gris béton 60/60
- Cuisine, wc : carrelage murale grés cérame. Format et couleur au choix du promoteur.
- Séjour : Carrelage imitation parquet bois
- Salle de bain : carrelage, format et couleur au choix du promoteur.

- Chambres : parquet stratifié type « Quickstep » ou équivalent

21 Menuiseries intérieures

- Portes
  - Porte couleur blanc mat, alvéolaire, ou porte en verre (séjour). Le bloc porte et la porte sont de type « finis », et ne nécessitent donc aucune mise en peinture.
  - Encadrement blanc mat
  - Clanches en inox.
  - 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 sur 3 points de fermeture.

- Meubles de Salle-de-bains

  Appartement 1 et 2 chambres :
  - Meuble SDB type mélaminé, laqué ou non, de 80 cm de large.
  - Vasque lavabo intégrée
  - Miroir de 80cm avec éclairage
  - Robinet mitigeur

  Appartement 3 chambres :
  - Meuble SDB type mélaminé, laqué ou non, de 120 cm de large.
  - Double vasque lavabo intégrée
  - Miroir de 120 cm avec éclairage
  - 2 Robinets mitigeurs

  Appartement avec une salle-de-douche en plus de la SDB
  - Meuble SDB type mélaminé, laqué ou non, de 80 cm de large.
  - Vasque lavabo intégrée
  - Miroir de 80cm avec éclairage

- Robinet mitigeur

La marque et les coloris sont au choix du Promoteur.
Si le matériel n'est pas déjà installé au moment de la vente, il pourra être adapté au choix du client.
Avec ou sans adaptation de prix selon modifications apportées.

- Cuisine tout équipée
  - La cuisine équipée est vraiment complète et de qualité.
  - Plan de travail
  - Couleur de façades blanc mat
  - Crédence murale incluse

  - Électros inclus :
    - Frigo / congélateur colonne (Bosch, AEG ou Siemens)
    - Plaque de cuisson vitrocéramique 60 cm (Bosch, AEG ou Siemens)
    - Lave-vaisselle (Bosch, AEG ou Siemens)
    - Four et four micro-onde (Bosch, AEG ou Siemens)
    - Hotte murale ou encastrée, fonctionnement sur circuit fermé (filtre charbon)

  - La marque et les coloris sont au choix du Promoteur (Kvik, Ixina, Eggo..). Le choix final appartient au Promoteur.
    Sauf accord écrit, l'Acheteur se conformera à la décision du Promoteur.
    Bien que très bien équipée de base, l'Acheteur peut modifier la cuisine selon ses propres attentes (sauf si cuisine déjà posée avant de la vente).

22 Plafonnages

- Plafonnage sur murs:
  Les murs intérieurs des logements sont plafonnés. Un ponçage peut-être à prévoir pour une mise en peinture du support afin d'éliminer 100% des projections éventuelles, et légers coups et fissures 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 cloisons (Carreaux de plâtre ou blocs en terre cuite) :
  Les murs intérieurs des logements sont plafonnés. Un ponçage peut-être à prévoir pour une mise en peinture du support afin d'éliminer 100% des projections éventuelles, et légers coups et fissures 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).

23 Ascenseurs

Les ascenseurs répondent 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.
La marque retenue est Kone.

Le choix final de la marque reste à l'entière discrétion du Promoteur.