

CAHIER DES CHARGES



6 Maisons

Rue de Branchon 99 – Forville

Maison 2 et 3 façades, 3 ou 4 chambres, 1 ou 2 sdb, salon/sàm., cuisine, buanderie et garage 2 voitures.



99A

99B

99C

99D

99E

99F

TABLE DES MATIERES

A. PREAMBULE	p.2
1. Situation	p.2
2. Permis d'Urbanisme	p.2
3. Les intervenants	p.2
4. Commercialisation	p.3
B. DESCRIPTION	p.4
1. Description des travaux et gros œuvre	p.4
1.1 Implantation, fondations et étanchéité	p.4
1.2 Parois verticales	p.4
1.3 Structure et planchers	p.5
1.4 Egouttage	p.5
1.5 Ventilation	p.5
1.6 Toiture	p.5
1.7 Menuiserie extérieure	p.6
2. Installation sanitaire	p.6
2.1. Distribution de l'eau	p.6
2.2. Appareils sanitaires et robinetterie	p.6
3. Installation de chauffage	p.7
4. Installation électrique	p.8
5. Cloisons, plafonnage et faux-plafonds	p.8
6. Chapes	p.8
7. Cuisine	p.8
8. Menuiserie intérieure	p.9
9. Carrelages, plinthes et faïences	p.9
10. Peintures	p.9
11. Aménagements extérieurs	p.10

A. PREAMBULE

1. SITUATION

La présente description des travaux concerne la réalisation de 6 maisons unifamiliales jumelées avec jardin privatif.

Ce lot de 6 maisons comprend des maisons 2 et 3 façades à 3 chambres et 4 chambres.

Chaque maison dispose d'un garage 2 voitures et une cave/chaufferie situés au rez de chaussée. L'accès au garage se fait par une porte sectionnelle à commande électrique.

Les maisons se trouvent dans un quartier résidentiel de villas et maisons avec jardin, à proximité de l'école communale maternelle et primaire. Les habitations sont seulement à 7km de la ville d'Eghezée, avec ses commerces et ses infrastructures, à 6,5km de la E42 (à hauteur de Fernelmont), à 13,8km de la E411 (à hauteur de l'échangeur de Daussoulx) et avec une position centrale par rapport aux axes Liège - Namur - Bruxelles.

2. PERMIS D'URBANISME

La construction a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme octroyée par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Fernelmont, en date du 9 mars 2010, registre permis d'urbanisme N°88/09.

3. LES INTERVENANTS

3.1. Maître de l'ouvrage

Le maître de l'ouvrage, propriétaire et vendeur est

LGD – LA GOETTE DEVELOPMENT sa - rue de la Goëtte 85 à 1420 Braine-l'Alleud, administrateur délégué, Paul RIBANT.

3.2. Architecte

L'architecte, auteur du projet et conseiller du maître de l'ouvrage, est **LUC DUBOIS - Chaussée de Namur, 172 à 5310 Leuze (Eghezée) – info@archidubois.be**

3.3. Bureaux d'études

Le Bureau d'Etudes en stabilité est le bureau de l'ingénieur

FREDERICKX - rue Lavaulx, 40 à 4357 Jeneffe – 0476/80 11 74.

3.4. Coordinateur de sécurité

Le coordinateur en matière de sécurité et de santé sur le chantier est le bureau **CANINFRA** représenté Mr Lefort - rue Dujardin, 4 à 5310 Bolinne (Eghezée) - 0475/77 62 10.

4. COMMERCIALISATION

4.1. Plans

Les dimensions reprises aux plans d'architecte et d'ingénieur sont des dimensions gros-œuvre, ne comprenant donc pas, par exemple, le plafonnage. Etant donné l'avancement actuel du chantier, les dimensions réelles d'exécution peuvent être constatées sur place.

4.2. Modifications

Le maître de l'ouvrage, en accord avec l'architecte, peut apporter des modifications de détails au présent cahier des charges pour se conformer à de nouvelles réglementations, pour améliorer les techniques et/ou le confort des acquéreurs ou par nécessité commerciale (par exemple, matériaux n'étant plus disponible sur le marché).

4.3. Modifications demandées par les acquéreurs

Les modifications éventuelles demandées par les acquéreurs ne seront exécutées qu'après examen, par l'architecte, de leur faisabilité et accord écrit sur un prix global, payé 50% à la commande et le solde à l'achèvement des travaux.

En ce qui concerne le choix prévu possible de certains parachevements (revêtements de sols et murs, de salle de bains,...), pour le dernier étage des maisons 3 et 4, il devra être fixé le plus rapidement possible.

4.4. Suppression de certains parachevements

Les maisons sont prévues entièrement parachevées et équipées, à l'exception des meubles de cuisine dans les maisons 1, 2, 3 et 4 et du dernier étage des maisons 3 et 4.

Selon l'option d'achat choisie par l'acquéreur, le dernier étage des maisons 3 et 4 est prévu :

- Fermé et isolé, raccordements compris (schéma de base électrique installé, mais non appareillé). Toutes autres finitions à charge de l'acheteur.
- entièrement parachevé.

4.5. Droits de bâtisse et frais divers

Les frais d'architecte, d'ingénieurs, de coordinateur sécurité, de géomètre, les frais de l'administration communale ainsi que le nettoyage complet des maisons en fin de chantier, sont compris dans le prix de vente.

Ne sont pas compris dans le prix de vente : les droits de bâtisse, les frais de raccordement aux égouts, à l'eau, à l'électricité, au gaz, au téléphone, à la télédistribution et les abonnements particuliers.

4.6. Garanties

Les maisons sont vendues terminées (à l'exception du dernier étage des maisons 3 et 4, en fonction de la formule d'achat choisie par l'acquéreur), la garantie décennale de chaque maison prend cours à la signature de la réception provisoire par le maître de l'ouvrage, l'acquéreur et l'architecte.

Le maître de l'ouvrage est assuré pendant le chantier et jusqu'à la vente des habitations, par une police d'assurance n°ZCN200320490 (99A) - ZCN200320491 (99B) - ZCN200320492 (99C) - ZCN200320495 (99D) - ZCN200320496 (99E) - ZCN200320497 (99F). (Assurance couverture Incendie)

4.7. Accès au chantier pendant les travaux

L'accès au chantier par le candidat acquéreur ou son délégué n'est autorisé que s'il est accompagné du maître de l'ouvrage ou d'un délégué de celui-ci.

B. DESCRIPTION

Tous les travaux sont réalisés par des entrepreneurs enregistrés, suivant les règles de l'art et toutes les lois, règlements et normes en vigueur.

1. DESCRIPTION DES TRAVAUX DE GROS OEUVRE FERME

1.1. Implantation, Fondations et Etanchéité

Les travaux d'implantation des ouvrages ont été réalisés suivant le permis de bâtir et l'implantation du géomètre communal.

L'exécution des travaux de fondations a été réalisée comme expliqué ci-dessous :

- radier de fondation en béton armé de 23 cm d'épaisseur;
- travaux d'étanchéité des maçonneries de caves comprenant le cimentage, l'application du produit d'étanchéité "dipex" et la mise en place de la membrane d'étanchéité "Platon";
- membranes "Diba" sur les murs de caves et au bas des creux des murs.

1.2. Parois verticales

Les maçonneries et parements sont réalisés avec les matériaux suivants :

- maçonneries des caves en blocs de béton lourd de 14, 19 et 29 cm d'épaisseur.
- maçonnerie extérieure d'élévation comprenant :
 - * le parement en briques terre cuite;
 - * le vide ventilé de 2 cm d'épaisseur;
 - * l'isolation en panneaux rigides de polyuréthane "Recticel-Eurowall" de 8 cm d'épaisseur, valeur λ 0,023 W/mK;
 - * bloc intérieur en béton d'argex de 14 cm d'épaisseur;
- maçonneries intérieures en blocs de béton d'argex, épaisseur 9, 14 ou 19 cm.;
- seuils et parements de façades (suivant plans) en pierre de taille.

1.3. Structure et planchers

Les travaux de structure et planchers ont été réalisés comme suit :

- poutres, colonnes en béton armé et/ou en acier suivant étude et plans de stabilité.
- planchers couvrant sous-sol et rez en béton armé (hourdis lisses pour le couvrant cave et garage).
- gîtage couvrant étage en Sapin Rouge du Nord et plancher en OSB.
- plancher couvrant 1^{er} étage des habitations 3 et 4 en béton armé (hourdis).

1.4. Egouttage

Les maisons sont équipées du système d'égouttage suivant :

- canalisations d'égouts en PVC suivant plans;
- chambres de visite préfabriquées complètes en béton avec taque double en fonte et/ou taque à carreler ;
- chambre de disconnection complète en béton;
- filtre à eau de pluie préfabriqué complet en béton;
- citerne à eau de pluie préfabriquée complète en béton d'une contenance de 5 000 litres ;
- fosse septique préfabriquée complète en béton « toutes eaux usées » de 6 équivalents habitant.

1.5. Ventilations

Les locaux dits humides (WC et salles de bains) sont équipés d'une Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC), hormis les WC du niveau rue à ventilation naturelle. Les ventilations des WC sont commandées par l'interrupteur de l'éclairage et avec temporisation, et les ventilations des salles de bains sont commandées par un hygromètre réglable.

Des amenées d'air frais sont prévues par les grilles situées dans les châssis.

Les décharges et ventilations sont en PHDE.

1.6. Toitures

1.6.1. Charpente

La charpente est réalisée suivant l'étude de l'architecte et du fabricant des charpentes préfabriquées.

Elle est composée d'une structure (poutres et chevrons) en Sapin Rouge du Nord pour les blocs gauche et droit; pour le bloc central, il s'agit d'une charpente préfabriquée en Sapin Rouge du Nord.

1.6.2. Evacuation des eaux de pluie

Tous les éléments de toiture, descentes, chéneaux, gouttières, raccords sont en zinc.

1.6.3. Couverture

La couverture est de type traditionnelle et se compose d'une sous-toiture du type D Foll ou similaire; d'une couverture en tuiles terre cuite Huguenot HP10 ardoisées avec pièces spéciales de faîtières et de rives; châtières pour l'aération de la toiture et ventilations primaires en terre cuite Huguenot. Le bardage des pignons surplombant les toitures est réalisé en ardoises artificielles ton noir et isolation en panneaux rigides de polyuréthane "Recticel-Eurowall" de 8 cm d'épaisseur, valeur lambda 0,023 W/mK. Les faîtes et pieds de versants sont composés de voliges 4/4/10 en Sapin Rouge du Nord. (Planches de face en voliges 3/4 x 15 en Sapin Rouge du Nord revêtues d'une ardoise artificielle ton noir).

1.6.4. Fenêtres de toiture (uniquement maisons 3 et 4 du bloc central)

Les versants comprennent des fenêtres de toit de marque VELUX, équipées de double vitrage super isolant : velux 134/140 en chambre 4 et velux 78/140 dans la salle de bain.

1.7. Menuiserie extérieure

1.7.1. Châssis et porte-fenêtres

Tous les châssis, portes et portes-fenêtres sont en PVC structuré "Renolite" ton bleu extérieur, lisse ton blanc intérieur; doubles vitrages 4-15-4. K=1,1 W/m².K; quincaillerie ton blanc adapté au type de châssis.

Les châssis coulissants sont munis de quincaillerie levant-coulissant offrant une étanchéité supérieure à de simples coulissants et présentant une protection, au point de vue sécurité, non négligeable.

Les châssis non coulissants sont pourvus de quincaillerie permettant une double ouverture oscillo-battante.

Les joints entre les châssis et la maçonnerie sont fermés par un joint en silicone.

1.7.2. Porte de garage

La porte de garage est en PVC, du même ton RAL que les châssis. Elle est de type sectionnel, à double parois isolée, avec commande d'ouverture électrique au moyen de clefs et de commande à distance.

2. INSTALLATION SANITAIRE

2.1. Distribution de l'eau

Les alimentations en eau chaude et froide sont en aluminium triple couche.

2.1.1. Distribution d'eau froide

L'installation comprend la distribution d'eau froide à partir d'un compteur individuel par maison, de la compagnie distributrice, VIVAQUA, situé dans la cave du rez-de-chaussée.

Tous les appareillages sanitaires sont alimentés en eau froide, y compris un branchement pour machine à laver le linge, situé dans la buanderie et un lave-vaisselle, situé dans la cuisine.

Un système d'utilisation d'eau de pluie avec groupe hydrophore est prévu pour les WC, robinet du garage, robinet en façade arrière et bac de buanderie.

2.1.2. Production et distribution d'eau chaude

La distribution d'eau chaude sanitaire se fait via la chaudière mazout ou via un chauffe-eau électrique de 300 litres placé en cave pour les habitations avec pompe à chaleur ;

Les baignoires, les douches, les cuvettes de lavabos, les éviers de cuisine et les bacs de buanderie sont alimentés en eau chaude.

2.2. Appareils sanitaires et robinetterie

Le nombre et le type d'appareils sont déterminés sur plan.

Les appareils sont de couleur blanche.

La robinetterie est en acier ou laiton chromé, de grandes marques sur le marché, GROHE, HANSGROHE, IDEAL STANDARD, ...

2.2.1. Appareillage pour toutes les maisons

WC : monobloc en porcelaine émaillée blanche, avec chasse d'eau avec grande et petite commande pour réduction de consommation d'eau, comprenant chasse et abattant formant un ensemble, au niveau rue et au niveau chambres;

Lave-mains : en porcelaine émaillée blanche pour le wc niveau rue ;

Lavabo : plan avec vasque moulée de 80cm de large et de couleur blanche, adapté au meuble tiroir, mitigeur en laiton chromé;

Baignoire : en acier émaillé blanc dans la salle de bain, mitigeur en laiton chromé;

Receveur de douche : 90x90 en acier émaillé blanc dans la salle de bain, cloison et porte en verre trempé, mitigeur thermostatique et pomme de douche en laiton chromé;

Dévidoir : en grès sanitaire blanc dans la buanderie

2.2.2. Appareillage maisons 3 et 4, 2^{ème} étage

Pour le bloc central avec les maisons 3 et 4, un complément est prévu pour la salle de bain et le wc supplémentaire au niveau du 2ème étage :

WC : monobloc en porcelaine émaillée blanche, avec chasse d'eau avec grande et petite commande pour réduction de consommation d'eau, comprenant chasse et abattant formant un ensemble, et ventilation automatique du local;

Lavabo : plan avec vasque moulée de couleur blanche, adapté au meuble tiroir, mitigeur en laiton chromé;

Baignoire : en acier émaillé blanc dans la salle de bain, mitigeur en laiton chromé;

3. INSTALLATION DE CHAUFFAGE

L'installation de chauffage avec production d'eau chaude sanitaire est réalisée en fonction de la formule d'achat choisie:

3.1. Maisons 1, 2, 3 et 4 – Chauffage par chaudière à Mazout

Le système de chauffage se compose d'une chaudière au mazout avec production d'eau chaude sanitaire; de radiateurs prépeints en usine munis chacun d'une vanne thermostatique correctement dimensionnée, d'un coude-raccord-réglable et d'un purgeur à clé correctement accessible. Le réseau de tuyauteries est en acier préenrobé de PVC du type bitube en chape. L'installation est pourvue d'un thermostat d'ambiance.

3.2. Maisons 5 et 6 – Chauffage par pompe à chaleur

Le système de chauffage fonctionne à l'aide d'une pompe à chaleur Air-Eau réversible assurant un confort thermique tant l'hiver que l'été (rafraîchissement par abaissement de t°).

Il s'agit d'un chauffage sol au niveau rue (WC et hall d'entrée) et au niveau jardin, à l'étage il s'agit de ventilo convecteurs sur PAC. La régulation électronique se fait par l'intermédiaire d'une sonde extérieure et d'un thermostat intérieur.

4. INSTALLATION ELECTRIQUE

L'électricien fera réceptionner son installation par un organisme agréé (AIB-Vinçotte, BTV ou autre). L'installation électrique est particulièrement bien équipée : chaque maison comprend un nombre important de prises, équipement télévision et téléphone, installation parlophone, des conduites sèches sont prévues pour liaisons informatiques ou autres usages, présence de câblage HiFi pour hauts parleurs. Les interrupteurs et les prises sont de couleur blanche, de marque NIKO, placés suivant les plans. Les points lumineux sont fournis « fils au plafond », les appareils d'éclairage ne sont pas compris.

Chaque maison est munie d'un tableau divisionnaire équipé de différentiels et de fusibles automatiques. (Raccordements à la terre avec les différentiels)

5. PLAFONNAGE ET FAUX-PLAFONDS

Les murs intérieurs maçonnés et les plafonds des planchers en béton sont revêtus d'un enduit au plâtre (monocouche) au niveau rue (hormis cave et garage), au niveau jardin et aux étages (sauf 2^{ème} étage des maisons 3 et 4).

Les plafonds des versants de toit et les planchers des greniers sont réalisés en en plaques de plâtre plafonnées et isolés au moyen de panneaux laine de roche "Delta" ép. 18 cm, valeur λ 0,036W/mK.

La couverture des tablettes de fenêtres et murets intérieurs est prévue en marbre.

Les plafonnages sont réalisés suivants les règles de l'art mais ne sont jamais à considérer "prêts à peindre".

6. CHAPES

6.1. Sols niveau rue

Les sols du wc et du hall d'entrée sont recouverts d'une chape flottante armée lisse, de +/- 9 cm d'épaisseur, avec l'isolation en PUR projeté de 5 cm d'épaisseur, valeur λ 0,035 W/mK.

Les sols du garage et de la cave sont recouverts d'une chape de +/-9cm d'épaisseur.

Ces chapes peuvent recevoir le revêtement collé de finition (carrelage et/ou parquet).

6.2. Sols niveau jardin

Tous les sols du niveau jardin sont recouverts d'une chape flottante armée lisse, de +/- 9 cm d'épaisseur, avec l'isolation en PUR projeté de 7 cm d'épaisseur, valeur λ 0,035 W/mK.

Cette chape peut recevoir le revêtement collé de finition (carrelage et parquet).

6.3. Sols étage(s)

Les sols du 1^{er} étage sont recouverts d'une chape de finition de +/- 7 cm d'épaisseur. Cette chape peut recevoir le revêtement collé de finition (carrelage et parquet).

Les sols du 2^{ème} étage (pour les maisons 3 et 4 du bloc central) sont réalisés en béton préfabriqué sans chape de finition. Ce support permet de placer du carrelage au mortier de pose ou de placer un plancher sur lambourdes avec insertion d'un isolant acoustique.

7. CUISINES

Les maisons sont prévues sans mobilier de cuisine, ni électro-ménager.

8. MENUISERIE INTERIEURE

8.1. Portes

Les portes intérieures sont des portes à peindre, prépeintes d'un enduit lisse, à âmes pleines, montées sur charnières de bonne qualité, équipées de béquilles et rosaces en inox mat.

8.2. Escalier

L'escalier d'accès niveau jardin et étage est ajouré en chêne et muni d'un garde-corps avec main-courante en chêne vernissé et sous-lisses en acier inoxydable. Dans les maisons 3 et 4 du bloc central, l'escalier vers le 2^{ème} étage n'est pas compris.

L'escalier pour accéder au grenier est un escalier escamotable, celui-ci est inexistant dans les maisons 3 et 4, celles-ci ne possédant pas de grenier.

9. CARRELAGES, PLINTHES ET FAIENCES

Les revêtements sols et murs sont prévus en carrelage de grande qualité technique. Ils proviennent de la société **CARIMAR sa** – rue de la Goëtte 85, 1420 Braine-l'Alleud – Tél. 02.389.01.90 – info@carimar.be

9.1.1. Sols

Cave et garage : Carrelages Grès Cérame. Pas de plinthes.

Hall d'entrée et wc (niveau rue), tout le sol niveau jardin, les paliers, les chambres et salle de bains (1^{er} étage) : Carrelages Grès Cérame. Les plinthes sont prévues en carrelage (assorties au sol), dans les salles de bains, les plinthes ne seront placées que sur les murs non carrelés.

9.1.2. Murs

Salles de bains : Tous les murs sont carrelés à dalles entières, sur une hauteur de +/- 2m sauf en cas de pente de toit, dans ce cas, le carrelage s'arrête lorsque la pente commence.

9.1.3 Maisons 3 et 4, 2^{ème} étage

Dans le cas où l'acquéreur choisit l'option d'achat avec finition du dernier étage, les choix devront se faire chez CARIMAR, fournisseur du carrelage pour tout le chantier.

Sols : carrelage d'un budget maximum de 40€/m² htva avec un format maximum carré de 60x60cm ou rectangulaire de 30x120cm. Plinthes assorties aux carrelages uniquement sur les murs non carrelés.

Murs salle de bains : carrelage ou faïence d'un budget maximum de 35€/m² htva avec un format maximum carré de 60x60cm ou rectangulaire de 30x60cm. Tous les murs sont carrelés à dalles entières, sur une hauteur de +/- 2m sauf en cas de pente de toit, dans ce cas, le carrelage s'arrête lorsque la pente commence.

10. PEINTURES

Il n'est pas prévu de peinture afin de laisser chaque acquéreur libre de sa décoration. Cependant, la vitrification des escaliers est prévue.

11. AMENAGEMENTS EXTERIEURS

11.1 A l'avant, côté rue

Les abords des bâtiments seront réalisés avec les aménagements suivants :

- * accès piéton en pavés de pierre naturelle sur empierrement et stabilisé;
- * accès véhicules et parcages en dalle béton gazon avec gravier de Meuse;
- * escalier d'accès jardin en béton et soutènement en rondins de béton pour les habitations extérieures 1 & 6;
- * plantation de haies de hêtre pourpre.

11.2 A l'arrière, côté jardin

Côté jardin, les terrasses sont revêtues de pavés de pierre naturelle sur dalle en béton armé, leur séparation/privatisation sera réalisée à l'aide d'écran de jardin en bois exotique type "Bangkirai" ou similaire.

Les Jardins seront engazonnés et délimités par des clôtures en treillis "Beckaert".
