

Construction de maisons à Engis aux Terres Rouges

CAHIER DES CHARGES DES TRAVAUX

Situation :

Rue du Bois à 4480 Engis

Cahier des charges :

Les constructions répondent aux normes et règlements en vigueur en matière d'isolation, de ventilation et d'épuration des eaux usées.

Le présent descriptif se réfère aux cahiers des charges établis par le CSTC et aux normes en vigueur.

Il est indissociable du métré descriptif lié au bâtiment concerné.

Table des matières :

- 1 : terrassement
- 2 : gros œuvre
- 3 : charpente
- 4 : couverture
- 5 : menuiserie extérieure
- 6 : rejointoyage
- 7 : électricité
- 8 : sanitaire
- 9 : chauffage
- 10 : plafonnage
- 11 : chape
- 12 : carrelage
- 13 : menuiserie intérieure

1. Terrassement :

-] Les terrassements concernent les déblais des terres de l'assiette du bâtiment, des fondations, de l'égouttage, des accès extérieurs et des terrasses éventuelles.
-] Les terres sont nivelées autour des maisons et l'excédent est évacué.
-] Le revêtement des accès garage et entrée est réalisé au moyen de graviers de finition et d'une sous couche empierrée d'épaisseur 15cm avec une membrane géotextile.
-] Une chambre de visite de jonction ainsi qu'un siphon disconnecteur sont prévus, suivis du rejet à l'égout.

2. Maçonnerie :

-] Le type de fondations sera adapté à la nature du sol. Elles sont hors gel (minimum 80 cm).
-] Les semelles de fondation sont en béton avec armatures (ou dalle/radier sur sol) suivant indications de l'étude d'ingénieur.
-] Les protections contre l'humidité montante et de contact seront soigneusement réalisées.
-] Tous les murs contre terre sont protégés contre l'humidité au moyen d'un enduit de ciment et un produit bitumineux.
-] Les canalisations de l'habitation sont réalisées dans le vide-ventilé et réunies à leur sortie.
-] Les vides-ventilés sont de hauteur minimum 60 cm. Ils sont ventilés par des T en PVC dépassant le niveau du sol fini.
-] La pose des fourreaux de raccordement est comprise suivant indications des sociétés distributrices.
-] Un trou d'homme de 60 x 60 cm est prévu dans le garage ou la buanderie pour l'accès aux vides ventilés.
-] Les planchers sont en hourdis ou dalles en béton armé selon portées et complexité des lieux. Y compris le sol de l'étage 2.
-] Les murs et cloisons sont en blocs de béton de type lourd pour la maçonnerie des sous sol et des locaux apparents, ainsi que des murs intérieurs et extérieurs. Tous les blocs porteront le label Benor.
-] L'étanchéité contre l'humidité ascensionnelle et les rejets d'eau en pied de mur et en linteau est assurée par une membrane en polyéthylène (type Diba).
-] Les parements de façades seront en briques de terre cuite ton brun-rouge, prédéfinies, par bloc. Des panneaux entre baies seront réalisés avec une brique de ton gris.
-] L'isolation des murs creux extérieurs est en panneaux isolants rigides (type pu ou pi), de 12 cm d'épaisseur.

-) Les seuils de portes et de fenêtres sont en pierre naturelle de type petit granit.
-) Dans les garages (et les buanderies y accolées ou incluses), les blocs restent apparents et rejointoyés. Les hourdis sont lisses apparents.

3. Charpente :

-) Charpente en bois résineux, traité fongicide/insecticide. L'ossature est en fermes préfabriquées en usine et assemblées sur place ; l'entraxe est de 60 cm.
-) Les pieds de fermes sont conçus pour que la zone disponible commence à +/- 1.0m' de haut.

4. Couverture :

-) Sous-toiture souple, ventilée et permettant la diffusion de la vapeur d'eau.
-) Lattes et contre-lattes en sapin, traité fongicide - insecticide.
-) Tuiles en béton, de forme ondulée, de type Sneldek et de ton noir ou gris anthracite.
-) Les rives sont réalisées avec la tuile profilée de même fabrication.
-) Gouttières et tuyaux de descente en zinc.
-) Les fenêtres incorporées dans la pente du toit (option) sont de marque Vélux ou équivalent.
-) Les planches de gouttière sont recouvertes d'une finition en zinc de ton foncé

5. Menuiserie extérieure :

-) Les châssis de portes et de fenêtres sont en pvc, profil à 5 chambres avec joint d'étanchéité, de ton gris à l'extérieur et blanc à l'intérieur. La couleur extérieure est uniforme pour tous les bâtiments d'un même bloc et est définie par le métré.
-) Le vitrage est double et de type super isolant.
-) Le choix du verre est conforme à la norme NBN S 23-002.
-) La porte de garage est sectionnelle avec panneau isolé 45mm. La face extérieure est laquée comme les autres châssis. En option : motorisation et télécommande.
-) Les portes sont munies d'une serrure à 3 points de fermeture avec 3 clés.
-) Ventilation intérieure selon norme au moyen de grilles intégrées dans certains châssis.

6. Rejointoyage :

-) Le rejointoiement des briques est de ton gris moyen.

7. Electricité :

-) L'équipement varie suivant les lots et le descriptif complet est repris sur le métré.

Exemple d'un équipement électrique de base :

- Hall rez :
 - 1 PL à 2 ou 3D (suivant nombre de portes).
 - 1 bouton de sonnette extérieur et une sonnerie dans le hall du rez.
- WC :
- Cuisine :
 - 1 PL central à 1 ou 2D (suivant nombre de portes).
 - 1 prise four.
 - 1 prise micro-ondes.
 - 1 prise table de cuisson.
 - 1 prise frigo.
 - 1 prise lave-vaisselle.
 - 1 prise hotte.
 - 2 prises double pour petit électroménager.
- Séjour :
 - 1 PL à 1 ou 2D.
 - 3 prises doubles.
 - 1 prise TV + 1 prise téléphone + 1 prise internet + 1 tubage thermostat
- Garage et/ou: coin buanderie
 - 2 prises simples.
 - 1 PL à 1 ou 2D.
 - 1 prise machine à laver.
 - 1 prise séchoir.
- Chauffage :
- Hall de nuit :
- Chambres :
 - 1 PL à 2D.
 - 2 prises.

- Salle de bains :
 - 2 PL à 1D.
 - 1 alimentation pour meuble.
 - 1 prises.
- Grenier :
 - 1 PL à 1D.
 - 1 prise.
 - 1 boîte de dérivation pour extension réseau et aménagement futur de l'étage 2.
- Extérieur :
 - pour façade avant : 1 PL à 1D.
 - pour façade arrière : 1 PL à 1D.
 - 1 prise hermétique.

-) L'ensemble de l'installation est conforme aux directives du Règlement Technique en vigueur.
-) Le tubage est encastré dans les locaux plafonnés, et apparent dans les locaux non plafonnés (garage, grenier,...).
-) L'installation comprend:
 - les liaisons équipotentielle (raccordements à la terre).
 - la réception par un organisme agréé.
 - le coffret divisionnaire pour la disposition des circuits.
 - la protection des circuits par fusibles automatiques (disjoncteurs).
 - le câble principal de raccordement du bâtiment jusqu'à l'emplacement désigné par les sociétés distributrices.

8. Sanitaire :

Les travaux concernent :

Le réseau de distribution d'eau froide et d'eau chaude, l'évacuation des eaux usées y compris la ventilation, tous les appareils sanitaires et équipements. Les tuyauteries d'évacuation sont en PVC et les tuyauteries d'alimentation en métal souple de type « sandwichepipe » ou en polypropylène copolymérisé.

La robinetterie est de marque GROHE ou équivalent.

Les arrivées d'eau sont coupées par des robinets d'arrêt.

Equipement sanitaire de base :

-) WC : cuvette en porcelaine vitrifiée de ton blanc à poser, avec réservoir à vidange économique.
-) Lave-mains : vasque en porcelaine vitrifiée de teinte blanche (uniquement dans le WC du rez) avec robinet standard.
-) Cuisine : arrivées avec robinets d'arrêt et décharges pour lave vaisselle et évier de cuisine (lave vaisselle et évier non compris).
-) Pour machine à laver (non comprise) : 1 alimentation + 1 décharge.
-) Si baignoire : modèle rectangulaire acrylique de teinte blanche + mitigeur bain/douche avec douchette.
-) Si douche : receveur acrylique de teinte blanche 90/90 + mitigeur avec flexible & douchette. La paroi et la porte sont en option.
-) 1 lavabo mural, en porcelaine blanche avec un robinet mélangeur.

Ventilation mécanique centralisée (VMC) :

Celle-ci est composée d'une unité d'aspiration de type Ventilne MVS-15RHB simple flux système C. Chaque bouche est équipée d'un récepteur et capteur d'humidité standard. L'aspiration ne se déclenche qu'en cas d'augmentation de l'hygroscopie, (Economie de chauffage).

Le moteur est fourni avec une télécommande ou un interrupteur de variation

9. Chauffage :

-) Installation calculée pour répondre aux normes en vigueur
-) Installation de chauffage central avec production d'eau chaude.
-) Installation de la tuyauterie en chape et en bi-tube, sorties murales.
-) Radiateurs en acier ton blanc avec vannes thermostatiques.
-) Régulation par thermostat dans le séjour et vanne thermostatique à chaque radiateur.
-) Chaudière au gaz de marque RADSON ou BULEX, avec sortie ventouse en façade ou en toiture selon le cas, y compris tous les accessoires.
-) La production d'eau chaude est instantanée sans boiler.

10. Plafonnage :

-) Plafonnage sur murs et hourdis dans tous les locaux sauf garage, grenier et combles.
-) Plafonnage sur plaques de plâtre (type Gyplat) aux plafonds des combles, si ceux-ci sont aménagés.
-) La surface finie est destinée à recevoir un revêtement tel qu'un papier peint ou une peinture. Ce qui ne dispense pas le peintre du ponçage et de l'enduisage.
-) Tablettes en marbre aux fenêtres et sur murets plafonnés.
-) Isolation de la toiture par matelas de laine minérale (ép. 220mm) avec pare-vapeur, dans le versant de toiture. Dans le cas de combles aménageables. ce dernier travail est accompagné d'un pare-vapeur mais sans lattage ni plâtre

11. Chape :

-) Chape lissée et glacée dans les garages.
-) Chape isolante dans toutes les pièces habitables du rez-de-chaussée. L'isolant est une mousse polyuréthane projetée en ép. 80mm.
-) Chape en attente d'un revêtement dans les pièces de l'étage précisé par le métré.

12. Carrelage :

-) Carrelage sol sur toute la surface du rez-de-chaussée (sauf garage), ainsi que dans les salles de bains, WC et hall d'étage (valeur d'achat de 30 €/m² HTVA / pose droite / format standard 30x30cm ou 40x40cm non rectifié).
-) Faïences murales pour les contours de douche et de baignoire (valeur d'achat de 20 €/m² HTVA / pose droite / format standard), frise et dessins sur demande.
-) Plinthes (valeur d'achat de 5 €/mct HTVA) assorties au carrelage dans les pièces carrelées, sauf dans les salles de bains.

13. Menuiserie intérieure :

-) Portes planes à âme tubulaire, faces et chambranles laquées blanches.
-) Escalier et garde-corps en hêtre première qualité.

A noter :

❖ Raccordements :

Font partie d'un complément chiffré en bas de récapitulatif général (prix indicatif) :

-) Chaque maison est raccordée directement à l'égout construit en bord de parcelle et qui rejoint l'égout communal situé en voirie.
-) Les raccordements privatifs sont l'eau, électricité, gaz, téléphone et télédistribution.

❖ Choix :

L'acheteur est libre de choisir un autre matériel que celui prévu, dans le métré détaillé, aux postes **7** à **13**, mais cela devra se faire uniquement dans les catalogues ou magasins désignés par le constructeur, à condition que le matériel de base ne soit pas commandé. A cette fin, une liste des sous-traitants sera remise sur demande. Un calcul de la différence de prix par rapport à l'offre de base sera soumis pour approbation à l'acquéreur.

Quelques exemples de finitions non comprises (liste non exhaustive) :

-) Les revêtements de sol et les plinthes dans les chambres.
-) La décoration intérieure (stores, rideaux, papier-peint,...).
-) Le mobilier et les appareils électroménagers de la cuisine.
-) Les pelouses.
-) Les plantations et les clôtures, lesquelles devront être exécutées conformément aux prescriptions urbanistiques.
-) Les peintures.
-) La boîte aux lettres.

- ❖ L'accès au chantier est formellement interdit à quiconque, en dehors de la direction des travaux et des entrepreneurs.
 - ❖ A tout moment de la construction, le promoteur et l'architecte se réservent le droit d'apporter des modifications techniques ou esthétiques, tant au niveau de la mise en œuvre que dans le choix des matériaux et ce dans le but d'améliorer la qualité du bâtiment.
 - ❖ Les délais annoncés sont estimatifs et dépendent :
 - De la confirmation de vos choix définitifs, devis à renvoyer dûment signés pour accord.
 - Du délai de fabrication des châssis.
 - Du temps de séchage pour le plafonnage et pour les chapes... En effet, pour poser le carrelage, l'escalier, les portes ou du parquet, il faut un certain degré d'hygrométrie maximum.
 - De l'intervention des Compagnies distributrices d'énergie (RESA, VOO, PROXIMUS, SWDE...) qui interviennent selon leur propre planning.
 - De la météo.
 - ❖ Les documents publicitaires ont été redessinés par un graphiste. Ils ne sont pas contractuels. Toute différence entre les dessins de la brochure et la réalité ne pourra être prise en compte. Seuls les plans de permis et/ou d'exécution de la construction ainsi que la situation réelle peuvent être pris en compte pour le contrôle d'exécution ou tout autre comparatif.
- Dans tous les cas, le métré prime sur tous les autres documents : plans, cahier des charges etc...**

Maître d'ouvrage :

SEPIA sprl

Place Emile Dupont 5 - B-4000 Liège
 • Mail : michael.gereon@aximore.be

Constructeur :

AXE CONSTRUCTION SA

En Féronstrée, 133 bte 03 - B-4000 Liège
 • Tél.: 04/273 76 28 • GSM : 0479/30.13.63
 • Mail : info@axeconstruction.be • site : www.axeconstruction.be

Auteur de projet :

BUREAU D'ARCHITECTURE ALAIN GIRS SA

Rue de Henne, 48 - B-4053 Embourg
 • Tél.: 04/367 06 62 • Fax: 04/366 02 52
 • Mail : bureaugirs@skynet.be

+ + +