

PROMOTEUR : PROJECT INVEST.

## **CAHIER DES CHARGES**

### **PROJET RUE DU RUISSEAU A 7540 KAIN**

#### **INTRODUCTION**

L'entreprise a pour but l'exécution du projet de construction mentionné dans le présent cahier des charges, y compris tous les services et les fournitures qui en font partie intégrante, et ce suivant les indications des plans techniques, des détails techniques éventuels, du descriptif repris dans le cahier des charges, ou, à défaut, des règles de l'art.

#### **PROMOTEUR**

PROJECT INVEST  
Grand Route 22  
7530 GAURAIN RAMECROIX  
T 0495 92 74 34

#### **ARCHITECTE**

Albane NYS  
29 rue Oscar Roger  
7522 BLANDAIN  
T 0477 69 52 38

#### **BUREAU D'ETUDE**

FCI SPRL – François CARBONNELLE  
16 rue Joseph Gorin  
7540 KAIN  
T 069 22 90 30

#### **COORDINATION DE SECURITE**

Quentin LAMARCHE  
1 rue des sœurs noires  
7500 TOURNAI  
T 0493 63 34 34

#### **SITUATION**

Six habitations unifamiliales.  
27-29-31-33-35-37 rue du Ruisseau  
7540 KAIN



**Un cadre résidentiel à proximité de TOURNAI et proche des axes routiers. Projet de 10 maisons neuves. Une situation unique offrant à chacun son propre espace de vie...**

#### **DESCRIPTIF GENERAL.**

Maisons trois façades avec trois chambres au premier étage et un espace multifonctionnel au deuxième étage sous combles.

Terrains de 330 m<sup>2</sup> à 600 m<sup>2</sup>.

Car-port une voiture. Emplacement une voiture. Accès latéral.

Grande luminosité.

#### **REZ DE CHAUSSEE.**

Hall d'entrée, cellier, WC avec lave-mains.

Séjour avec cuisine semi-ouverte équipée. Coin repas indépendant sur le jardin aux multiples fonctions possibles : jouer, regarder la TV, ranger, bureau familial...

#### **PREMIER ETAGE EN BEL ETAGE.**

Hall de nuit desservant trois chambres et la salle de bains avec baignoire, tub de douche, meuble lavabo complet, et WC.

#### **DEUXIEME ETAGE SOUS COMBLES.**

Accès par escalier de meunier depuis la chambre 3.

Deux pièces aux divers usages : jouer ; ranger, repasser, placer un canapé-lit ou l'ordinateur familial et grenier. Bel éclairage.

#### **ORIENTATION**

Maisons 27 et 29 : Entrée NORD, pièces de jour plein SUD.

Maisons 31 à 37 : Pièces de jour plein OUEST.

#### **PROJET BASSE ENERGIE. ISOLATION ACOUSTIQUE SOIGNEE.**

## **CLAUSES GENERALES.**

### **LES MATERIAUX.**

Les habitations sont conçues et construites avec des matériaux de première qualité et durables. Le choix des matériaux est défini par l'architecte et le promoteur.

### **LES PLANS DE CONSTRUCTION ET LE CAHIER DES CHARGES.**

S'il y a des modifications à la construction, elles n'auront trait qu'à des parachèvements ou des finitions et non à la structure portante.

### **L'ARCHITECTE, L'INGENIEUR, LE COORDINATEUR SECURITE, LE CONSEILLER PEB.**

Les honoraires de l'architecte, de l'ingénieur, du coordinateur sécurité santé chantier et du conseiller PEB sont inclus dans le prix de vente à l'exception des travaux de décoration ou de modifications aux plans demandés par l'acheteur.

### **FISSURES DE RETRAIT ET D'AFFAISSEMENT.**

Des fissures de retrait et d'affaissement causées par l'affaissement normal du bâtiment pendant sa période de mise en tassement sont à prévoir. Il s'agit de phénomènes propres à la nature du bâtiment et ils ne peuvent dans la mesure du raisonnable être mis sous la responsabilité des constructeurs.

## **1 . TERRASSEMENTS / FONDATIONS / EGOUTS.**

### **IMPLANTATION.**

L'implantation se conformera strictement aux prescriptions du permis d'urbanisme.

### **FONDATIONS.**

Après l'implantation, enlèvement de la terre arable sur toute la zone de construction.

La fondation déterminée par les essais de sol et les calculs de l'ingénieur est de type radier armé sur semelles bèches armées.

Pose de la boucle de terre, interposition d'une membrane d'étanchéité, et coulage de la dalle du radier.

### **EGOUTTAGE.**

Réalisation du réseau d'égouttage complet.

Tuyaux PVC gris de type BENOR de diamètre 110.

Une citerne 10 000 l est prévue ainsi qu'un trop plein vers la canalisation IPALLE en fond de propriété et conformément aux prescriptions. La pompe n'est pas installée mais le tuyau SOCAREX est prévu.

Crosse de raccordement pour les régies électricité, eau, gaz, TV Distribution.

## **2 . GROS ŒUVRE / MACONNERIES / BETON.**

L'élévation de la maçonnerie des façades en murs creux composites est composée comme suit : Briques en terres cuites de différentes teintes suivant les dessins des façades.

Structure portante en panneaux de blocs super isolants type PREFAXIS épaisseur 14 cm et 19 cm.

Creux isolé par du polyuréthane épaisseur 12 cm.

Membranes d'étanchéité et ouvertures d'interstices en pied de murs.

Les murs intérieurs sont construits en parois PREFAXIS de 9 cm ou 14 cm suivant les plans.

Tous les ouvrages en béton sont calculés par l'ingénieur et sont agréés par l'architecte avant le commencement des travaux. Sont prévus : les dalles, les colonnes et les poutres.

Poutre de chaînage en ceinture de stabilité du bâtiment sur deux niveaux.

Les rejointoiements ont été effectués dans la même teinte que les briques de façades.

Pierres bleues : tous les seuils et appuis des fenêtres et des portes sont en pierre bleue avec casse-goutte.

## **3 . HOURDIS.**

Les planchers des différents niveaux sont en hourdis béton La dalle de béton de compression coulée sur les hourdis est armée d'un treillis d'armatures.

#### **4 . CHARPENTE / COUVERTURE / EAUX PLUVIALES.**

La charpenterie est composée de pannes porteuses section 8 x 23, avec ancrages sur les murs et de panneaux auto-portants UNILIN hautement isolés (thermique et acoustique) avec sous-face aggro. L'espace est dégagé jusqu'au faîte du toit permettant l'utilisation du plein volume.

La couverture sera exécutée en tuiles terre cuite MONIER FONTENELLE 211 plates teintées dans la masse de couleur noire.

Fenêtres de toitures type VELUX pivotante GGL 114 x 118..

Gouttières carrées et descentes d'eaux pluviales 80 x 80 en alu couleur gris RAL 9007.

Toiture plate isolée en DERBIGUM avec dôme à ouverture électrique.

#### **5 . MENUISERIES EXTERIEURES.**

Elles sont réalisées en PVC de haute qualité, profilés SALAMANDER, ton RAL gris quartz 7039 à l'extérieur et ton blanc à l'intérieur. Les ouvrants sont conformes aux plans des façades et la porte d'entrée est semi vitrée. Le double vitrage est de type super isolant et anti-effraction 331/14/4.

Deux coulissants au rez de chaussée ; Autres châssis oscillo-battants.

Garde-corps vitré fixe à l'étage.

Grilles d'aération suivant les normes.

#### **6 . MENUISERIES INTERIEURES.**

Les portes intérieures sont des portes tubulaires à peindre pourvues de quincailleries nécessaires, chambranles prépeints, poignées inox. Les serrures sont à clé ou à condamnation pour les pièces sanitaires.

Les escaliers sont en hêtre de premier choix (premier étage) et HEVEA (deuxième étage) et sont munis de rambardes et garde-corps à balustres verticales. Ils sont protégés jusqu'à la réception provisoire et ne sont pas vernis.

#### **7 . PLAFONNAGE.**

Dans toutes les pièces, les murs et plafonds seront plâtrés de manière traditionnelle.

Les blocs treillis du cellier seront rejointoyés et le plafond sera plâtré.

A l'étage 2, les sous-faces des plafonds sont composés de panneaux plafonnés (hors grenier).

Un travail de plafonnage n'est pas un produit fini, un ponçage et un enduisage des murs et plafonds ainsi que les joints souples entre les jonctions de plâtre sur support de différents matériaux sont toujours à réaliser avant la mise en peinture.

Par ailleurs des fissures peuvent apparaître autour des portes et des fenêtres.

#### **8 . CARRELAGE / FAIENCES / TABLETTES DE FENETRES.**

Les carrelages seront collés sur une chape anhydrite ou ciment.

Ils sont en grès cérame et de grand format (52 x 52 ).

Ils sont localisés sur tout le rez de chaussée et dans les pièces sanitaires de l'étage.

Les plinthes sont assorties

Les faïences (20 x 40) seront collées sur les murs et sur une bande d'étanchéité adéquate en douche.

Les tablettes de fenêtres seront en pierre naturelle.

#### **9 . CHAUFFAGE.**

Chauffage central par chaudière murale à condensation avec ventouse, type VAILLANT ECOTEC PRO.

Production d'eau chaude instantanée par échangeur à plaque.

Chauffage sol et radiateur sèche-serviette en salle de bains.

Un thermostat global sera placé dans le hall d'entrée.

#### **10 . ADDUCTION D'EAU. SANITAIRES.**

L'installation répond aux exigences techniques du distributeur d'eau.

Le raccordement au réseau public se fait à l'abri du gel.

## PROMOTEUR : PROJECT INVEST.

Les canalisations eau froide et eau chaude seront en polyéthylène réticulé.

La distribution de l'eau de ville se fera à partir du compteur vers les points suivants :

Evier de la cuisine, le lavabo, le raccordement de la chaudière, le raccordement de la douche et de la baignoire.

Les WC, le robinet de puisage extérieur en terrasse, le lave-linge en cellier.

Les Sanitaires sont raccordés au réseau d'évacuation par des tubes PVC de diamètre adapté.

Les sanitaires sont composés de :

Deux WC suspendus.

Un lave-mains .

Une baignoire 70 x 170 avec mitigeur. Vidage à chaînette.

Une douche italienne 90 x 90 avec mitigeur.

Une vasque en acrylique dans un plan de travail en stratifié.

### **11 . ELECTRICITE. VENTILATION.**

L'installation électrique part du compteur bi-horaire et sera exécutée selon les normes et prescriptions techniques de la compagnie d'électricité.

Un contrôle-réception par un organisme agréé sera effectué.

Toutes les conduites seront encastrées dans les murs sauf en buanderie.

Le tableau électrique sera équipé des différentiels et des disjoncteurs automatiques nécessaires.

Un schéma de position et un schéma unifilaire seront fournis.

Les points lumineux sont munis de soquets et d'ampoules.

Un groupe de ventilation SIMPLE FLUX est prévu.(VASCO C400 RF type C).

### **12 . CAR-PORT.**

Il est adossé à l'habitation.

Le car-port est réalisé en aluminium ton RAL 7039.

Il comporte quatre éclairages LED. Bandeau finition AUTEUIL.

Largeur 6 m, profondeur 6 m.

### **13 . ABORDS.**

Les terres autour des constructions seront nivelées en préparation des travaux de jardinage complet à charge de l'acquéreur.

Les abords et terrasses sont réalisés en béton caverneux avec une réservation de 10 cm pour la finition à charge de l'acquéreur.

Les terrasses sont séparées par une palissade de gabions et les terrains sont clôturés par une plinthe béton et clôture métallique hauteur 153 cm.

### **14 . CUISINE EQUIPEE**

Une cuisine d'une valeur de 7500 euros TTC est comprise.

Un plan type de cuisine a été défini dans la gamme de notre cuisiniste.

Choix entre différentes couleurs de façade, plan de travail et poignées.

Evier en INOX et robinet mitigeur.

La cuisine est équipée d'appareils électroménagers suivants :

Taque de cuisson vitrocéramique, four intégré multifonctions, frigo et congélateur, hotte murale, lave-vaisselle.

### **15 . RACCORDEMENTS /BRANCHEMENTS.**

Les raccordements de l'eau, de l'électricité, du gaz, de la TV distribution et du téléphone seront demandés par le promoteur auprès des sociétés respectives et facturés à l'acquéreur.

Tous les frais de raccordement et de compteurs seront à charge de l'acheteur.