



# GSC PATRIMONIUM SRL

## CAHIER GÉNÉRAL DES CHARGES

Projet de 11 habitations basse énergie situé à Baugnies Rue de Mortagne.



## Table des matières

Préambule

Les études

Installation de chantier

Terrassement

Gros oeuvre

Charpente

Couverture

Menuiseries extérieures

Chauffage

Sanitaire

Ventilation

Electricité

Isolation de toiture

Plafonnage

Chapes

Carrelage

Aménagement Ext

Menuiseries intérieures et cuisine

Remarque

## Préambule

GSC PATRIMONIUM srl a développé ce cahier des charges afin de répondre aux exigences de ses clients. Néanmoins, celui-ci n'est pas figé. La volonté de GSC PATRIMONIUM étant de concevoir, de réaliser et de proposer des constructions de qualité, basse énergie, durables, confortables et personnalisables afin qu'ils puissent constituer leur patrimoine immobilier.

Concernant la mise en œuvre précise de tous les matériaux ci-dessous, la société s'engage à respecter scrupuleusement l'ensemble des NIT du CSTC correspondant à la réalisation de chaque poste. Elle agit également en pleine collaboration avec les marques référencées dans le cahier des charges, afin de mettre en œuvre l'ensemble des produits dans le respect absolu du protocole prescrit.

## Les études réalisées

### L'étude de percolation du sol :

Le test de percolation, test de sol ou essai de conductivité hydraulique est, dans le langage courant, l'action permettant d'évaluer la facilité avec laquelle un liquide (en l'occurrence de l'eau usée) traverse une couche de sol. C'est, par analogie, le même principe qu'une cafetière à filtre utilisant la lixiviation (percolation lente de l'eau à travers...) de l'eau traversant un filtre pour nous donner un café.

Les résultats obtenus à la suite de ce test permettent de statuer sur le niveau de perméabilité du sol, de très perméable à imperméable.

Différentes méthodes ou appareils peuvent être utilisés pour calculer la perméabilité d'un sol.

## **La coordination et le suivi de chantier :**

Depuis le 1<sup>er</sup> mai 2001, il existe des prescriptions minimales en matière de gestion des aspects de sécurité, de santé et de bien être sur les chantiers. Le chantier sera supervisé par notre architecte en charge. Le DIU (Dossier Intervention Ultérieur) sera fourni en fin de chantier ainsi que la réception de fin de chantier par l'architecte.

## **L'étude PEB :**

Pour chaque projet de construction, une étude PEB (Performance Energétique du Bâtiment) doit être prévue. Celle-ci est composée de 2 volets: l'étude de faisabilité et le rapport définitif. Cette étude comprend la gestion administrative, comme décrit dans le métré, de l'étude PEB (Performance Energétique du Bâtiment) du bâtiment du maître de l'ouvrage.

## **Installation de chantier**

### **Installation de chantier :**

L'installation comprend le nettoyage du terrain. Un nivellation et un empierrement auront été nécessaires pour le bien être, la sécurité et les accès au chantier. Ensuite, vient la préparation pour la fermeture des accès au public et l'approvisionnement au chantier en eau et en électricité (à charge de GSC PATRIMONIUM jusqu'au gros oeuvre fermé, sans raccordement. Une fois les habitations raccordées au réseau, ces charges seront à charge des futurs propriétaires afin d'éviter des ouvertures et des fermetures compteur ainsi que pour mettre en activité les appareils électriques et tester tous les systèmes : eau, électricité, chauffage.).

### **L'implantation :**

L'implantation et la pose des chaises sont réalisées par GSC CONSTRUCTION et par un géomètre expert.

L'implantation est contrôlée et soumise à l'approbation de la Commune qui a émis un procès verbale avant le démarrage du chantier.

### **Mesures de sécurité :**

Le poste comprend les mesures de sécurité à prendre pour une mise en œuvre conforme aux normes. Il s'agit donc des échafaudages, garde-corps, équipements de protection individuels et collectifs.

## Terrassement

### **Terrassement général :**

Cela concerne les déblais de la terre arable sur une couche de 20 cm, le terrassement de la zone à construire pour le radier ainsi que celui des différents systèmes d'infiltration et d'épuration des eaux, des tranchées périphériques de hors gel d'une profondeur de 80 cm et des tranchées pour les canalisations et impétrants.

Un nivelingement de fin de chantier est également à effectuer pour la finition des abords.

Lors du terrassement une tranchée sera réalisée avec la mise en place des courbes de raccordements 4 gaines : deux de diamètre 110 mm, une de diamètre 75mm et une de diamètre 50mm pour le passage des énergies (eau, électricité, gaz et téléphone).

### **Accès chantier :**

Un empierrement pour l'accès au chantier est prévu et réalisé prioritairement dans la voie d'accès au garage ou autre zone de parking.

### **Egouttage et épuration :**

Une cuve d'infiltration de 3000 L en béton prévue comme volume tampon des eaux de pluie avant rejet vers le fossé avant .

Les eaux usées sont dirigées vers la micro station d'épuration 5 EH avant rejet vers le fossé avant ( Micro station d'épuration avec système intégré dans la cuve )

Le réseau d'égouttage sera réalisé en une tuyauterie PVC de 110 mm conforme aux prescriptions BENOR.

## Gros-œuvre

### Fondations et Radier :

Réalisation des semelles de hors gel de 25 cm de large et 60 cm de profondeur en béton C25/30 300 KG CIMENT BENOR, ainsi qu'un radier de 23 cm en béton armé (Dramix) C30/37 AVEC 25 Kg de fibres 3D 65/60 BL.

Une boucle de terre en cuivre de 35mm<sup>2</sup> sera posée au fond des tranchées du périmètre de la construction. Cette boucle de terre aura une résistante inférieure à 30 ohms.

### Maçonnerie extérieure :

Les maçonneries d'élévation extérieure sont composées comme suit :

- Blocs terre cuite Porotherm PLS 500 10N, épaisseur 14 cm jusqu'aux combles perdus,
- Isolant rigide en panneaux de mousse polyuréthane 10 cm d'épaisseur ( $\lambda = 0.022 \text{ W/mK}$ ) de marque Unilin,
- Creux ventilé de plus ou moins 3 cm,
- Parement de briques format 21/10/6,5.

Dans le cas d'une construction mitoyenne, l'isolation acoustique est réalisée à l'aide de panneaux de laine de roche ACOUSTIFIT de minimum 5 cm d'épaisseur avec une valeur de 0.037W/mK.

Les briques de parement modèle BAROQUE , AFFLIGEM ,Néo-Magnolia ,ROMANCE et VIELLE MEUSE sont des briques de marque Vandersanden.

Celles-ci sont rejoints par un joint pigmenté Gris Clair et le contour des menuiseries extérieures est siliconé.

Afin de lutter contre l'humidité ascensionnelle, des bandes d'étanchéités DIBA protègent les maçonneries.

### Planchers :

Les planchers sont réalisés en hourdis apparent lisses de 120 cm en béton d'une résistance aux charges permanentes 2.30KN/m<sup>2</sup>, exploitations 2.00 KN/m<sup>2</sup> et cloisons 1.00 KN/m<sup>2</sup> de marque NERVA. Ils répondent aux critères de conformité BENOR, ISO9001, ISO 2000, PROBETON...

Leur épaisseur est de 15 cm selon le bureau d'étude du fabricant.

Les hourdis Pré-contraints sont posés sur une barre de 8 mm et un lit de mortier.

## **Maçonnerie intérieure :**

Les murs intérieurs porteurs et mitoyens (jusqu'aux combles perdus) sont réalisés en blocs terre cuite Porotherm PLS 500 10N, épaisseur 14 cm Wienerberger.

Les cloisons intérieures sont également réalisées en blocs terre cuite Porotherm PLS 500 10N, épaisseur 10 cm.

Les linteaux sont de type STALTON.

Afin de garantir une continuité de l'isolation, un bloc d'assise hydrophobes YTONG ou équivalent est mis en place en pied de mur du rez-de-chaussée.

## **Pierre bleu :**

Les seuils de fenêtres sont réalisés en pierre bleu de 5cm d'épaisseur dont toutes les faces visibles sont meulées avec un débordement de 5cm de chaque côté.

Une pierre bleu de 10 cm x 10 cm est prévue en contour de la porte d'entrée selon l'habitation sélectionnée.  
Les seuils de porte sont munis d'un talon.

## **Charpente :**

De façon générale, des charpentes préfabriquées en A sont posées. Une plaque pare-feu sépare les combles perdus mitoyens. Celles-ci sont soumises sous la réserve de l'étude de l'ingénieur et de l'étude du fabricant Charpentes BRUNET.

## **Couverture :**

La couverture est réalisée en tuiles terre cuite noir TRADIVA Wienerberger.

La couverture est exécutée sur une structure de lattes et contre-lattes en épicéa, elles sont droites, bien équarriées et d'épaisseur régulière.

Une sous-toiture souple Aero 2 est déroulée sous ces lattes, parallèlement aux façades avec superpositions des bandes.

Les planches de faces sont en sapin du nord moulurées.

Afin de récolter les eaux de pluies, une gouttière en zinc de type « MOPAC » de couleur naturelle est placée sur chaque versant de la toiture, les eaux s'écoulent à travers des tuyaux ronds de descente en zinc de 80 mm.

## Menuiseries extérieures

Les châssis PVC ALUPLAST double vitrage super isolant avec un Uw max de 1,6 W/m<sup>2</sup>K. Les profilés utilisés disposent de 5 chambres.

Les châssis, les portes avant avec tirant Inox et les portes des garages sectionnelles motorisées (quand il y a des garages) sont GRIS extérieurs et blancs intérieurs , en PVC.

Nous travaillons avec des profilés Allemand, ALUPLAST ideal 5000 avec 3 joints d'étanchéité.

Une ventilation mécanique est choisie, des aérations de type RENSON sont ajoutées aux châssis "dans le vitrage".

Aucun garde corps n'est prévu sur les fenêtres du haut .

### **OPTIONS comprises :**

- croisillons dans le vitrage selon l'habitation

## Chauffage

Une chaudière gaz Propane à condensation de marque VAILLANT .

Celle-ci est équipée d'une sortie murale ventouse, d'un circulateur, d'une ventilation haute et basse. La chaudière fournit également de l'eau chaude pour le sanitaire.

Les radiateurs blancs standards de marque Bel rad, Stel rad, Superia, Desco ou équivalent nécessaires au volume à chauffer. La tuyauterie des radiateurs est en bi-tube et sortant du mur.

## Sanitaire

Les équipements sanitaires choisis :

- Douche type Italienne avec receveur sol blanc 100x150 avec paroi en verre
- Meuble de 80 cm avec une vasque, avec sous meuble, miroir, et un mitigeur.
- 2 WC sol standard
- Lave-mains avec robinet eau froide dans le wc du bas
- Robinet extérieur arrière et Robinet dans le garage ( quand il y en a un )

## Ventilation simple flux

Une ventilation est installée dans la salle de bain, dans le wc, ainsi que dans la buanderie. L'arrivée d'air frais est assurée naturellement par les ouvertures d'aménée d'air réglables (OAR) prévues dans les châssis de fenêtres des locaux dits secs.

L'extraction se fait de manière mécanique avec une sortie aux pignons ou dans les combles perdus ou en façade.

## Électricité

L'installation complète des prises et interrupteurs est de marque NIKO, le coffret à fusibles de marque GEWISS ou équivalent. Cette installation est réalisée en conformité au règlement général des installations électriques (R.G.I.E.).

### Rez-de-chaussé - points électriques:

- lave-vaisselle
  - four
  - chaudière + ventilation
  - machine à laver
  - séchoir
  - L1 :5 prises, 3 lumières
  - L2 :5 lumières, 3 prises
  - L3 :6 prises dont 1 ext. + 1 lumière ext.
  - L Garage:3 prises, 2 lumière (si il y a un garage)
- 

### Étage - points électrique :

- L4 :2 prises, 2 lumières + ventilation
- L5 :3 prises, 1 lumière
- L6 :3 prises, 1 lumière
- L7 :3 prises, 1 lumière
- L8 :3 prises, 2 lumières

## Isolation de toiture

Laine de verre de marque KNAUF d'une épaisseur de minimum 20 cm ainsi qu'un par-vapeur et d'un lattage pour fixer les plaques de plâtre KNAUF 13AK 2600X1200 . Une trappe de 500x500 mm pour accéder aux combles non aménageable perdus est prévue pour un regard technique.

## Plafonnage

Le plafonnage des murs par un enduit monocouche de plâtre de marque KNAUF MP 75. Rez de chaussée, Hourdi 120 apparent (non plafonné). Des cornières sont scellées dans le plafonnage pour renforcer les angles sortants de la maçonnerie.  
(A charge du client après réception de l'habitation : ponçage, finition du plafonnage, joint élastofill périphérique et la pose de la peinture.)

Sous la charpente et dans les pièces de vie, des plaques de plâtre de type GYPROC sont fixées aux lattes et enduites afin d'avoir une finition propre et lisse.

Le poste comprend l'enduit avec accrocheur et Gytex des poutrelles. Les tablettes de fenêtres sont prévues en bois Hevea.

En résumé, il restera aux futurs acquéreurs le travail du peintre pour avoir un rendu optimal (ponçage des murs et des plafonds en gyproc, finition plafonnage, joint élastofill et l'application de la peinture).

## Chapes

L'isolation du sol posé au rez-de-chaussée est de la marque SOPREMA XPS.

Les chapes de finition sont réalisées au mortier de sable de Rhin armées avec des fibres synthétiques sur une épaisseur d'environ 8 cm sur tous les niveaux.

## Carrelage

La fourniture et la pose d'un carrelage au sol ainsi que les plinthes assorties sont prévues dans les pièces suivantes : l'ensemble des pièces du rez-de-chaussée.

L'offre propose un carrelage sol dans un format 60/60 cm, pleine masse, rectifié (à choisir parmi notre sélection).

## Aménagement extérieur

Les clôtures arrières de séparation extérieure entre habitations sont des clôtures chataigniers de 1m50.

Mur de séparation entre terrasses en briques avec couvre-murs en pierre bleue (2m de hauteur sur 4m de large).

Les terrasses +- 6m x 4m sont en pavé béton sans bordure MARLUX 15 x 15 x 6 (gris anthracite).

Aucun caniveau ou sterfput n'est prévu pour les terrasses.

Les abords avant sont en gravier beige , aucune bordure n'est prévue entre le gravier et la pelouse. Les séparations des parcelles en façade avant sont des haies entre habitations.

## Menuiseries intérieures et cuisine

Les portes intérieures sont des portes à peindre avec poignées et charnières en alu naturel.

Notre offre standard comprend un escalier droit en béton, finition carrelage (ou en bois Hevea en option)

Sur le palier, les gardes-corps nécessaires sont prévus (murets).

Un parquet type QUICKSTEP, gamme classic hydro CLM est prévu à l'étage.

Cuisine équipé IXINA comprise avec îlot central et sans meuble haut  
(selon notre aménagement et personnalisable parmi notre sélection uniquement).

Electroménagés compris parmi notre sélection : four, hotte avec charbon, taque vitro-ceramique, frigo-congelateur, lave-vaisselle.

## Remarque

Afin d'améliorer constamment nos constructions, nous nous réservons le droit de modifier les produits et marques présentées dans ce cahier des charges et de les remplacer sans préavis par d'autres d'une qualité similaire ou supérieure. Les cotes intérieures figurant sur les plans sont données à titre indicatif et sont sujettes à de légères variations ainsi que le nombres de prises dans le cahier des charges .



GSC PATRIMONIUM SRL