



CAHIER DE CHARGES

VOUS EN RÊVEZ, NOUS LE RÉALISONS

2026 – Calle Las Parras 20, 03680 Aspe, Alicante





0 . O B J E T D U D E S C R I P T I F T E C H N I Q U E

Le présent Descriptif de Qualités a pour objet de définir avec précision les systèmes constructifs, les matériaux, les finitions ainsi que les installations prévus pour la réalisation de la maison individuelle faisant l'objet de ce projet.

L'ensemble des travaux de construction sera exécuté conformément aux normes en vigueur, en respectant rigoureusement les exigences du Code Technique de l'Édification (CTE) et du Code Structurel, ainsi que l'ensemble des règlements, dispositions légales et normes techniques applicables.

Ces spécifications garantissent une construction réalisée selon des standards élevés de qualité, de sécurité, d'efficacité énergétique et de confort. L'objectif est d'assurer une parfaite cohérence entre la conception architecturale et l'exécution technique, offrant ainsi une structure durable et parfaitement adaptée aux besoins de ses futurs occupants.



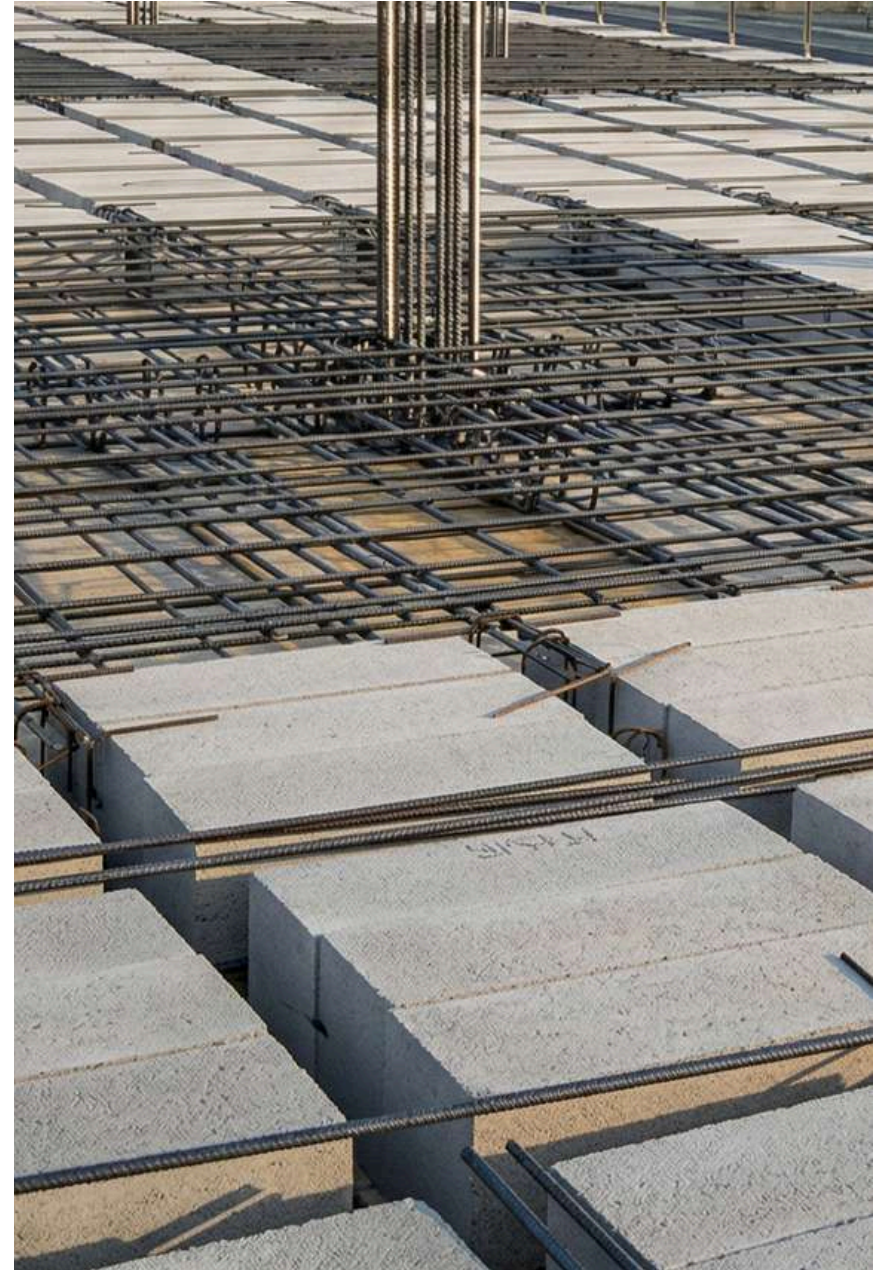
1 . F O N D A T I O N S

Les fondations seront réalisées par des semelles filantes en béton armé, dont le dimensionnement sera établi conformément aux préconisations de l'étude géotechnique et dans le strict respect du Code Structurel. Ce système garantit une assise solide et stable, parfaitement adaptée aux caractéristiques du terrain pour assurer la pérennité de l'ouvrage.

2 . S T R U C T U R E

La structure de l'habitation sera constituée d'une ossature en béton armé, comprenant des poteaux en béton et un système de plancher réticulé, dimensionnés selon les calculs de l'étude géotechnique y relatifs et les exigences du Code Structurel.

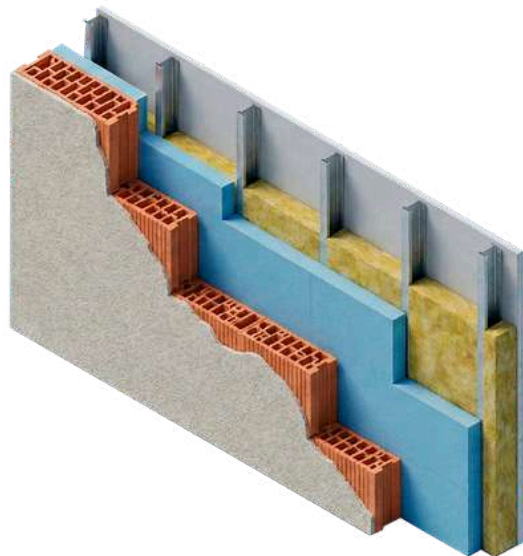
Le plancher réticulé sera mis en œuvre avec des nervures coulées « in situ » et des caissons perdus, pour une épaisseur totale de 30 cm (25+5). **Pour l'ensemble des éléments structuraux, l'utilisation de béton et d'acier** de haute qualité garantira une résistance, une rigidité et une durabilité optimales de l'ensemble de l'édifice.





3. ENVELOPPE ET FAÇADES

La façade de l'habitation sera réalisée au moyen d'une paroi principale en briques de terre cuite à haute performance thermique (termoarcilla), revêtue à l'extérieur d'un enduit monocouche et doublée à l'intérieur par une cloison sèche autoportante en plaques de plâtre. Ce système intègre une double isolation thermique composée d'une couche continue de polystyrène extrudé derrière les montants et de laine minérale entre ces derniers. Cette configuration permet de supprimer les ponts thermiques et d'améliorer considérablement l'efficacité énergétique de l'enveloppe du bâtiment.

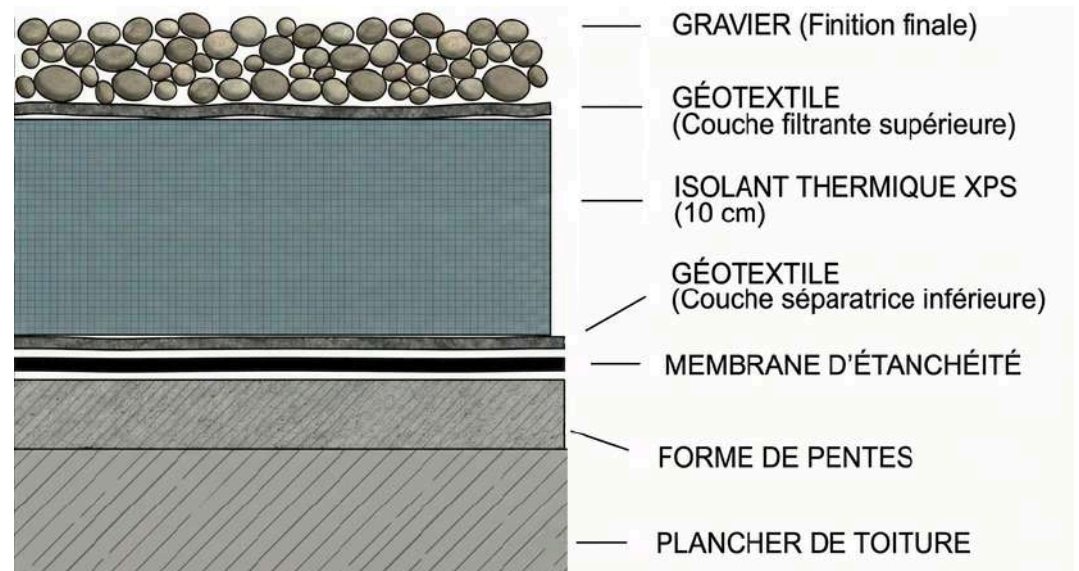


Le revêtement extérieur de la façade sera généralement constitué d'un **enduit monocouche hydrofuge, avec une finition grattée de couleur blanche**. Toutefois, certains pans de murs extérieurs pourront être habillés de pierre naturelle ou de grès cérame, selon les spécifications propres au modèle de la villa. Enfin, la partie inférieure de la façade sera traitée avec un soubassement de 30 cm de hauteur, exécuté avec le même matériau que celui utilisé pour le trottoir périphérique.



4. TOITURE

La maison sera dotée d'une toiture-terrasse inversée non accessible, constituée d'un plancher de toiture avec forme de pente. Sur cette structure sera mise en œuvre une membrane d'étanchéité, suivie d'un feutre géotextile et d'une isolation thermique en polystyrène extrudé (XPS) de 10 cm d'épaisseur. Une seconde couche de géotextile sera ensuite posée avant l'application de la finition finale en gravillons.





5 . M E N U I S E R I E S E X T É R I E U R E S

La menuiserie extérieure sera réalisée en aluminium à **rupture de pont thermique**, avec différentes options de gammes au choix. Les menuiseries coulissantes présenteront une transmittance thermique $U_w \geq 1,5 \text{ W/m}^2\text{K}$, tandis que les fenêtres ouvrantes à la française et oscillo-battantes seront exécutées avec une transmittance thermique $U_w \geq 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$. Toutes les fenêtres seront équipées de volets roulants motorisés, à l'exception de la buanderie et des salles de bain.

Les ouvertures seront équipées d'un **double vitrage avec lame d'air**, conformément aux exigences du Code Technique de l'Édification.

La maison disposera d'une **porte d'entrée de sécurité** comprenant un châssis renforcé, un cadre en acier laqué et un vantail fabriqué en tôle d'acier injectée de mousse haute densité. Elle intégrera une **serrure de sécurité multipoint** à 3 points avec pènes de 12 mm, un cylindre de haute sécurité, une rosace de protection, une gâche réglable, ainsi que 3 paumelles et 3 ergots de sécurité anti-dégondage et un joint d'étanchéité périphérique. La finition extérieure sera de couleur RAL identique à celle des menuiseries extérieures.



8 0 0 3

8 0 1 7

7 0 1 6

7 0 3 5



VILLA PALMYRA



6. ÉLECTRICITÉ, ÉCLAIRAGE ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

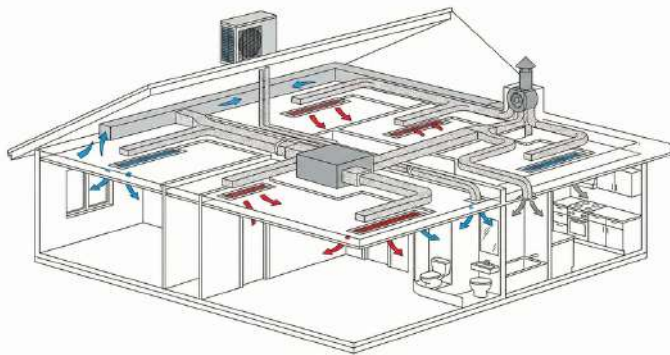


L'installation électrique sera réalisée conformément au Règlement Électrotechnique de Basse Tension. Les points lumineux et les prises de courant seront implantés selon les indications figurant sur les plans du projet.

Les appareillages électriques seront de couleur blanche. Par ailleurs, des **gorges lumineuses avec éclairage indirect** seront intégrées au plafond du salon, conformément à la conception architecturale de l'habitation.

7. CLIMATISATION ET VENTILATION

L'habitation sera équipée d'un système de **climatisation par pompe à chaleur air-air**, avec une distribution par conduits et reprises en plénum dans les chambres, les zones de passage et le salon-salle à manger.



L'installation de climatisation gainable intégrera un système de zonification de type **Airzone**, permettant un contrôle indépendant de la température dans chaque pièce. Ce dispositif optimise le rendement de l'installation en ne climatisant que les zones occupées, ce qui **garantit un confort thermique élevé et une économie d'énergie pouvant atteindre 25 %**. La ventilation sera réalisée conformément au CTE, avec une ventilation mécanique contrôlée (VMC) dans les pièces humides.

8 . P L O M B E R I E E T A S S A I N I S S E M E N T

L'installation de plomberie sera réalisée en tube multicouche pour les réseaux d'eau froide et d'eau chaude sanitaire. La production d'eau chaude sanitaire (ECS) sera assurée par un **système d'aérothermie** Ariston NUOS PLUS S2 WIFI FS 150. Ce dispositif garantit une **économie d'énergie allant jusqu'à 80 %** par rapport aux systèmes conventionnels, grâce à sa technologie de pompe à chaleur à **haute efficacité (Classe A+)** et son compresseur inverter à basse consommation.

Par ailleurs, un **système de potabilisation** sera installé afin de garantir la qualité de l'eau destinée à la consommation humaine. Le réseau d'assainissement intérieur sera exécuté avec des canalisations en PVC, raccordées au réseau général d'évacuation de l'habitation.

9 . S Y S T È M E D E G E S T I O N D E S E A U X U S É E S

La gestion des eaux usées sera adaptée à l'emplacement de l'habitation : sur les **parcelles rurales**, elle disposera d'un système autonome par micro-station d'épuration à oxydation totale installé sous le niveau du sol, conformément à la réglementation en vigueur ; à l'inverse, sur les **parcelles urbaines**, le raccordement se fera directement au réseau général d'assainissement.

Sur les parcelles rurales ne disposant pas d'un accès à l'eau potable, un système de potabilisation sera mis en place. L'ensemble de ces mesures permet d'obtenir la **Certification Énergétique A**, garantissant ainsi des économies d'électricité et un engagement environnemental fort.



Protection hors-gel empêchant la congélation du circuit. Capable de fonctionner en mode pompe à chaleur jusqu'à -5°C.



Produit à haut rendement permettant des économies d'énergie et une réduction des émissions polluantes.



Anti-légionellose. Préviend la prolifération des bactéries grâce à un cycle de chauffage de l'eau automatique.



Ballon avec double protection contre la corrosion au moyen d'une anode électronique active et d'une anode en magnésium.

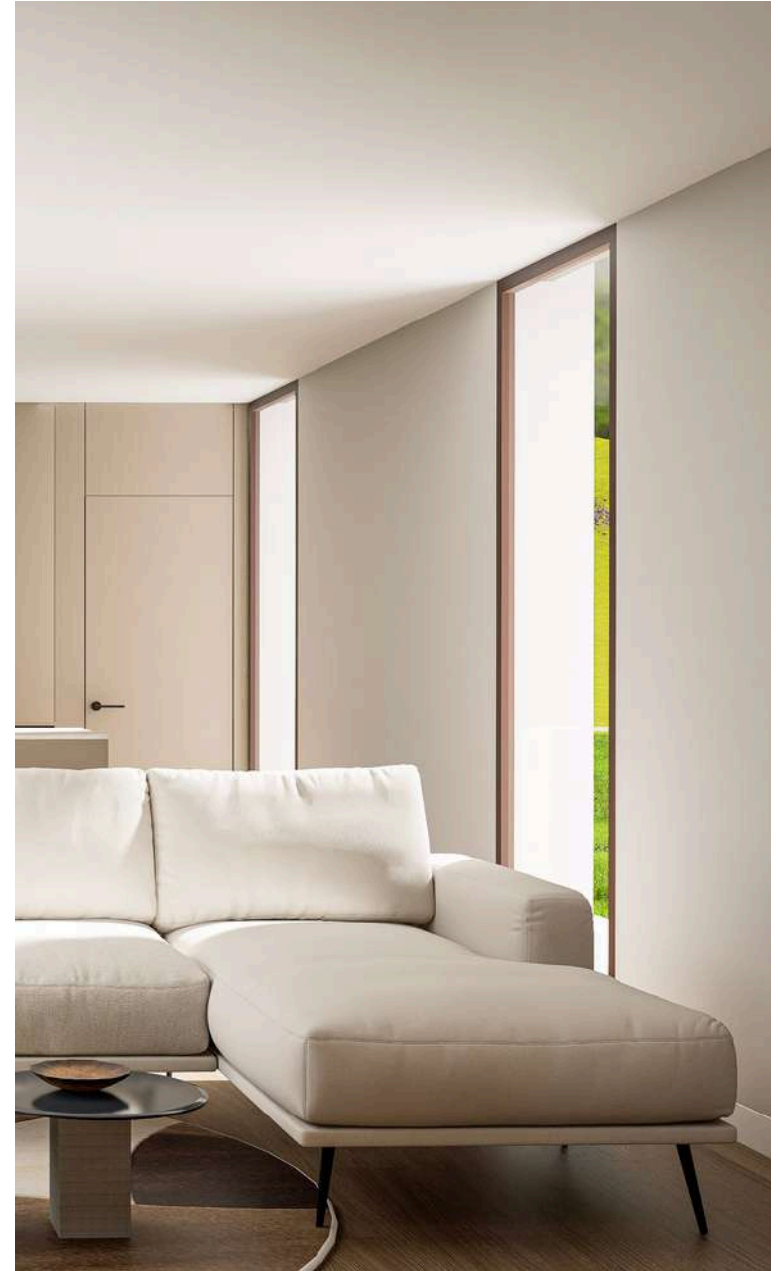




10. CLOISONS INTÉRIEURES ET FAUX PLAFONDS

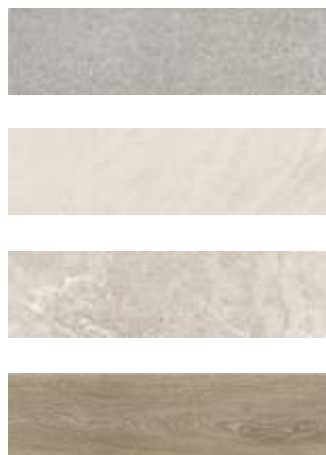
La distribution intérieure sera réalisée par des **cloisons sèches en plaques de plâtre**, montées sur une ossature métallique et intégrant un isolant acoustique et thermique en son sein.

Un faux plafond continu en **plaques de plâtre** sera installé dans toute l'habitation, complété par une **isolation thermique** sur sa face supérieure. Dans la buanderie, le faux plafond sera démontable afin de permettre l'accès technique à l'unité intérieure du système de climatisation.





REVÊTEMENT
DE SOL



REVÊTEMENT
MURAL



11. REVÊTEMENTS DE SOLS ET DE MURS

Les revêtements de sols intérieurs seront réalisés en **grès cérame de première qualité**, sélectionné en fonction du modèle de l'habitation. Dans les salles de bains et les pièces humides, un carrelage céramique antidérapant sera mis en œuvre.

Les parois verticales des salles de bains seront revêtues d'un carrelage céramique de première qualité, en accord avec le design de chaque typologie. Les autres parois intérieures recevront une finition lisse, préparée pour une mise en peinture ultérieure.





1 2 . M E N U I S E R I E S I N T É R I E U R E S

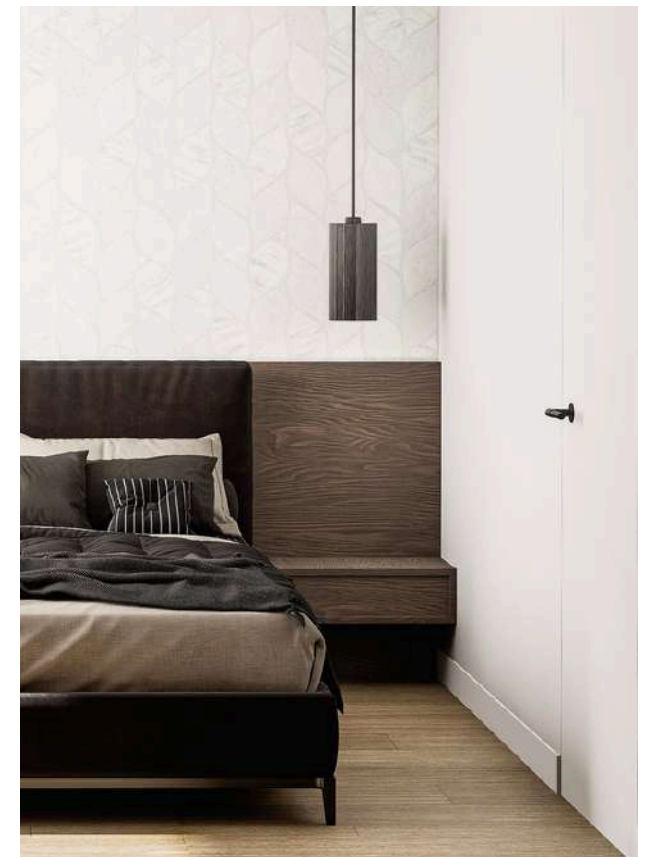
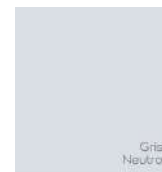
Pour les portes de passage intérieures, le choix s'est porté sur un système de menuiserie de type « **rasomuro** » (système à cadre invisible). Ces unités se caractérisent par l'absence de couvre-joints, de chambranles ou de moulures en saillie sur la paroi. Le vantail de la porte affleure parfaitement le nu du mur fini sur la face d'ouverture, permettant ainsi une intégration architecturale épurée et une continuité visuelle des parois verticales.

De même, des **armoires encastrées** seront installées dans les chambres selon les indications des plans, avec des portes coulissantes ou battantes en fonction de l'espace disponible ; leur intérieur sera entièrement aménagé avec des **étagères, des blocs-tiroirs et des penderies**. Quant aux dressings, ils seront conçus sans portes afin de favoriser l'accessibilité, tout en bénéficiant d'un aménagement intérieur composé **d'étagères, de blocs-tiroirs et de penderies**.



13. PEINTURES

Les parois verticales et horizontales recevront une finition en peinture acrylique lisse de haute qualité, de couleur blanche ou dans des tons neutres. Des peintures spécifiques, adaptées aux contraintes d'humidité, seront appliquées dans les pièces d'eau.





14. SALLES DE BAINS ET APPAREILS SANITAIRES

Les salles de bains seront équipées d'appareils sanitaires en porcelaine vitrifiée de première qualité, le modèle spécifique correspondant à chaque typologie d'habitation. **Les WC seront suspendus et dotés d'un système de double chasse** afin d'optimiser l'économie d'eau, tandis que les vasques seront intégrées au plan de toilette du meuble de salle de bains.

Au lieu de receveurs de douche préfabriqués, les douches seront réalisées sur mesure, en utilisant pour le sol le même matériau que le reste du revêtement de la salle de bains, garantissant ainsi une continuité visuelle et esthétique. Des parois en verre trempé seront installées, la robinetterie sera de type mitigeur avec une finition en acier inoxydable ou noir, et les miroirs seront rétroéclairés avec un système antibuée.



15 . C U I S I N E

La cuisine sera livrée entièrement meublée, avec un design moderne et fonctionnel adapté à chaque typologie de logement. Les meubles hauts et bas offriront une grande capacité de rangement, avec des finitions de haute qualité et des systèmes de fermeture amortie. Le plan de travail sera réalisé en matériau compact de type quartz ou similaire, offrant une haute résistance aux rayures et à la chaleur, et intégrera un évier en acier inoxydable avec robinetterie mitigeur extractible.

L'équipement électroménager comprendra une plaque de cuisson à induction, une hotte aspirante intégrée, un four électrique et un four à micro-ondes en colonne, ainsi qu'un réfrigérateur et un lave-vaisselle encastrés. L'implantation des prises de courant et des raccordements a été étudiée pour garantir une ergonomie maximale et faciliter l'utilisation quotidienne de cet espace.





16. EXTÉRIEURS ET AMÉNAGEMENT

Pour les **parcelles rurales**, une zone clôturée d'environ 3 000 m² sera délimitée par un grillage simple torsion. L'accès sera marqué par un mur de clôture de 2 m de hauteur, intégrant un **portail coulissant motorisé** pour les véhicules, le mur se prolongeant sur 2 mètres de chaque côté du portail. Une surface non pavée de 1 000 m² recevra une finition en **gravier blanc**.

Pour les **parcelles urbaines**, la façade sur rue disposera d'un mur de clôture composé d'un muret en blocs de béton, revêtu d'un enduit monocouche et surmonté d'une clôture décorative (longueur maximale de 10 mètres), avec portail coulissant motorisé et portillon piéton ; **le reste du périmètre sera clos par un grillage simple torsion**. Dans le cas où la réglementation locale ou les spécificités de la parcelle imposeraient une clôture particulière, un devis complémentaire détaillé sera établi.

Un trottoir périphérique de 1 m de large sera aménagé tout autour de l'habitation. Le porche, le trottoir et la plage de piscine seront revêtus du matériau défini pour chaque modèle de maison. **La piscine présentera des dimensions standards de 8x4 mètres** (sauf pour les modèles spécifiques où elle s'adapte au design de la villa) et bénéficiera d'un **revêtement intérieur en pâte de verre (gresite)**, avec plusieurs coloris au choix du client. L'installation sera complétée par **deux projecteurs subaquatiques à LED** basse consommation et un système de traitement par électrolyse au sel, garantissant une eau plus naturelle, saine pour la peau et efficace.



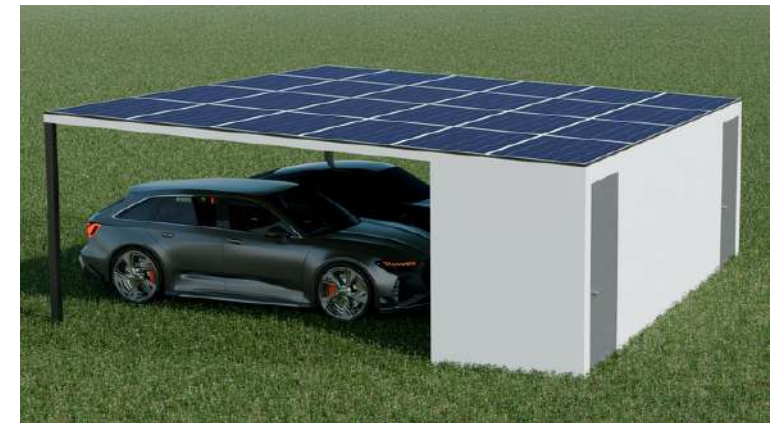


17. EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE ET CONFORMITÉ RÉGLEMENTAIRE

L'exécution des travaux respectera scrupuleusement les exigences du CTE et du Code Structurel, garantissant ainsi un haut niveau d'efficacité énergétique et de confort. À l'achèvement du chantier, le certificat **d'efficacité énergétique de classe A correspondant sera délivré.**

18. INSTALLATION PHOTOVOLTAÏQUE

Sur les parcelles rurales, l'habitation sera équipée d'une **installation photovoltaïque monophasée** avec une batterie de stockage de 25 kWh, lui permettant d'atteindre l'autosuffisance électrique. Cette installation sera implantée sur un abri de voiture de type « **carport** » d'une capacité de deux véhicules, dont la toiture accueillera les 24 panneaux solaires et disposera d'un espace technique dédié à l'emplacement des batteries ainsi qu'au système de potabilisation de l'eau.





19. NOUS SOMMES ECO



AUTOSUFFISANCE ET ÉNERGIES RENOUVELABLES

Autosuffisance :
Installation photovoltaïque avec batteries de 25 kWh sur les parcelles rurales.

Aérothermie :
Eau chaude sanitaire via le système Ariston NUOS permettant jusqu'à 80 % d'économie d'énergie.



ISOLATION THERMIQUE À HAUTE PERFORMANCE (ENVELOPPE)

Double Isolation:
Façade avec laine minérale et polystyrène extrudé (XPS) continu.

Isolation Maximale:
Toiture-terrasse avec 10 cm d'XPS et menuiseries à rupture de pont thermique.



CLIMATISATION INTELLIGENTE

Système Airzone:
Contrôle de la température par pièce permettant une économie d'énergie de 25 %.

Zonificación:
Climatisation par conduits optimisée pour ne traiter que les zones nécessaires.



GESTION RESPONSABLE DES RESSOURCES

Double Chasse :
Toilettes suspendues conçues pour optimiser l'économie d'eau.

Oxydation Totale :
Traitement autonome des eaux usées enterré pour les zones rurales.



SYSTÈMES DE CONTRÔLE EFFICACE

Gestion des équipements:
Accès à distance via App pour la configuration efficace des systèmes de climatisation et d'eau chaude sanitaire (ECS).

Étiquette A:
Garantie d'une efficacité énergétique maximale et d'un impact environnemental minimal.

LES IMAGES ET INFOGRAPHIES NE SONT PAS CONTRACTUELLES, ELLES SONT PRÉSENTÉES À TITRE DE RÉFÉRENCE UNIQUEMENT