



Phase 1 : 8 Maisons neuves

Cahier des charges
Mai 2025



CONSTRUCTIONS NEUVES DANS UN QUARTIER RÉSIDENTIEL

PROCHE DE TOUTES LES COMMODITÉS

Chers futurs propriétaires,

Nous sommes ravis de vous présenter notre nouveau projet de 16 maisons, implanté dans un environnement moderne et attrayant.

Le terrain est doté d'infrastructures prêtes à l'emploi. Une voirie équipée garantit une accessibilité immédiate, tandis que des stationnements facilement accessibles répondent aux besoins des futurs résidents. Une aire de jeu à proximité contribue à créer un cadre de vie familial et convivial. De plus, les études de sols ont été réalisées et les plans sont disponibles, permettant une mise en œuvre rapide et sécurisée du projet.

La situation géographique constitue l'un des atouts majeurs de ce programme. Idéalement situé à proximité des autoroutes Mons-Charleroi et Bruxelles, le site facilite les déplacements régionaux et quotidiens. La gare de Thieu, accessible en quelques minutes, offre un accès direct aux réseaux ferroviaires, et le hall sportif de Thieu enrichit le cadre de vie grâce à ses activités sportives et récréatives. Par ailleurs, l'ascenseur à bateaux de Strépy-Thieu et le pont-canal, situés à seulement 2 km, apportent une dimension touristique et culturelle remarquable à l'environnement.

Ce projet propose des maisons conçues pour optimiser les espaces de vie et offrir des finitions modernes, intégrées dans un environnement dynamique et en constante évolution. Chaque logement comprend un séjour avec un espace cuisine, ouvert ou séparé selon vos préférences, une buanderie, trois chambres, une salle de bain et/ou une salle de douche, deux WC, un garage ainsi qu'un agréable jardin.

Grâce à nos procédés de construction traditionnels associés à une architecture contemporaine et aux dernières innovations technologiques, nous vous offrons des logements à faible consommation d'énergie. Une attention particulière est portée à l'isolation thermique et acoustique, vous garantissant ainsi un habitat passif et économique. Nous attachons une grande importance à la qualité des matériaux utilisés, ce qui se traduit par un excellent niveau de finition. Les maisons sont livrées clé en main, à l'exception des luminaires, des peintures et des autres options spécifiées en annexe du cahier des charges.

Ce projet représente une opportunité exceptionnelle d'investir dans un cadre de vie de qualité, alliant confort, accessibilité et valorisation pérenne du patrimoine immobilier. Nous vous invitons à découvrir ce programme unique qui allie modernité, efficacité énergétique et esthétisme, pour un futur quotidien empreint de bien-être et de sérénité.

TABLE DES MATIERES

1. Situation du projet
2. Description des matériaux de gros œuvre
 - Terrassement et fondations
 - Ouvrages en béton armé et maçonneries
 - Planchers bruts entre les étages
 - Couverture du bâtiment
 - Menuiseries extérieures et seuils
 - Réseau d'égouttage
 - Isolation thermique et acoustique
 - PEB
3. Equipements et finitions des maisons
 - Cuisine équipée
 - Equipement des salles d'eau
 - Revêtements des sols et tablettes de fenêtres
 - Finition des murs intérieurs
 - Menuiseries intérieures
 - Grenier partiellement aménageable
4. Informations techniques relatives aux maisons
 - Installation électrique
 - Système de chauffage
 - Système de ventilation
5. Les extérieurs
6. Remarques générales
7. Les intervenants

SITUATION DU PROJET

- A 5 minutes des grands axes autoroutiers routiers E19/E42
- A proximité de nombreuses commodités : les l'ascenseurs à bateau de Strépy-Thieu, supermarchés, écoles, crèches, gare SNCB/TEC



MATERIAUX DE GROS ŒUVRE

- **Terrassement :**

Il s'agit de réaliser tous les travaux de déblais ou de remblais nécessaires pour les fondations, les accès et le nivellement conformément aux plans fournis. Les terres excédentaires devront être évacuées.

- **Fondations :**

Les fondations devront être déterminées et exécutées en fonction de la résistance du sol, en suivant les plans fournis par le bureau d'étude spécialisé. Des sondages et essais de sol ont déjà été réalisés pour garantir la stabilité des bâtiments. Les études sur les fondations et les ouvrages en béton armé seront confiés à un bureau d'études d'ingénieurs conseils spécialisés. Ces études devront répondre aux prescriptions en vigueur et aux normes de l'Institut Belge de Normalisation.

- **Maçonnerie en élévation :**

La maçonnerie en élévation sera réalisée en blocs de terre cuite ou bloc béton, conformément aux prescriptions du bureau d'ingénieurs.

- **Finition en façade :**

Les façades devront être recouvertes de briques terre cuites teinte brun/rouge ou équivalent et de bardages en bois.

- **Planchers bruts :**

Les planchers du rez-de-chaussée seront constitués d'une dalle de béton, tandis que ceux des étages seront réalisés avec des hourdis et d'une dalle de compression, selon les prescriptions du bureau d'ingénieurs.

- **Réseau d'égouts :**

Le réseau d'égouts sera réalisé en PVC de diamètre approprié aux évacuations. Il devra comprendre les chambres de visite nécessaires à son bon fonctionnement.

- **Toiture :**

La toiture plate est composée d'une membrane étanche de type "Roofing".

L'isolation et l'étanchéité sont deux points auxquels nous accordons beaucoup d'attention lors de la réalisation et de l'installation d'une toiture plate.

La toiture à versant est composée de tuiles plates en terre cuite teinte oranger/rouge ou similaire. Deux fenêtres de toitures sont comprises.



**images données à titre informatif et non contractuelles*

- **Châssis :**

Le châssis des fenêtres et des portes d'entrée sera en PVC de 75 mm de largeur, de couleur gris structuré à l'extérieur et blanc à l'intérieur. Ils seront équipés d'une battée pour accueillir un double vitrage. Les profilés utilisés respectent les normes d'étanchéité et de résistance mécanique établies par le C.S.T.C. Les châssis peuvent être fixes, ouvrants, oscillo-battants. Toutes les fenêtres et portes-fenêtres seront équipées d'un double vitrage avec un coefficient de transmission thermique (k) de 1.1.



**images données à titre informatif et non contractuelles*

- **Seuils :**

Les seuils des portes principales et des fenêtres sont en pierre bleue ou en aluminium selon les prescriptions techniques.

- **Isolation :**

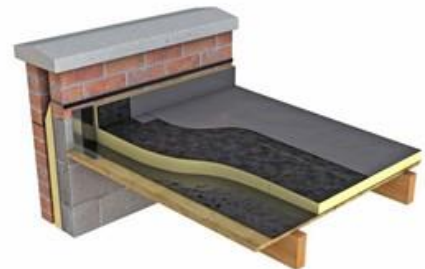
Une attention toute particulière est portée à la mise en œuvre des matériaux isolants afin d'assurer un niveau supérieur d'isolation tant thermique qu'acoustique.

Le choix scrupuleux des matériaux et leur mise en œuvre dans les règles de l'art nous permettent d'obtenir un certificat PEB vert de catégorie A au minimum, ce qui promet une consommation énergétique très faible.

L'isolation acoustique est assurée entre les habitations par la pose d'un isolant souple à l'intérieur du double mur en béton séparant les maisons.

L'isolation thermique est assurée de la manière suivante :

- Façades en briques : Polyuréthane Recticel ou équivalent de 14 cm.
- Sol : Une chape thermique d'environ 16 cm sera projetée avant la chape de recouvrement au niveau du rez-de-chaussée.
- Toiture plate : Isolation PIR de 16 cm en toiture.
- Toiture à versants : Isolation en laine de verre 20 cm ou similaire avec frein-vapeur intérieur.
- Châssis : Profil PVC.
- Vitrages : Double vitrage avec un coefficient U de 1.1W/m2K, équipé d'un intercalaire à rupture thermique Chromatech Ultra « Warm Edge ».



**images données à titre informatif et non contractuelles*

- **Certificat PEB:**

Un certificat énergétique excessivement bas vous sera délivré par un certificateur agréé pour votre nouveau logement grâce aux éléments suivants :

- Chaudière au gaz à condensation
- Chauffage par le sol,
- Châssis double vitrage k1.1, avec facteur solaire réduit afin de maîtriser le risque de surchauffe.
- Isolation du sol, des murs et de la toiture
- Ventilation mécanique de type « D »
- Garantie d'obtenir un « A » au minimum.

EQUIPEMENT ET FINITIONS

- **Cuisine équipée :**

Toute la pré-installation est réalisée, et si vous le désirez, nous mettons à votre disposition notre cuisiniste qui vous accueillera de manière personnelle et individuelle.

Vous pourrez choisir votre cuisine parmi divers coloris de façades et de structures de plan de travail.

La cuisine sera équipée d'un four traditionnel, un frigo combi, un lave-vaisselle, une table de cuisson et une hotte. Le tout de marque « Electrolux » ou équivalent. Le budget alloué à la cuisine est variable en fonction du type de logement entre 5.500 et 6.000 € HTVA en fonction du type de logement.

L'acquéreur a la possibilité de choisir les teintes, les modules et les électroménagers à ses frais, tout en respectant les dispositions imposées par le promoteur.



****images données à titre informatif et non contractuelles***

- **Sanitaire salle de bains :**

Baignoire 180x80 blanc

Mitigeur avec douchette

Meuble lavabo 2 vasques avec miroir, 3 coloris au choix.

Miroir avec éclairage

- **Sanitaire salle de douche :**

Tub ultra plat 90 x 120 cm ou similaire.

Mitigeur avec barre de douche

Meuble lavabo avec miroir

Paroi vitrée

- **WC :**

WC suspendu chasse économique

Pack Lave-mains avec robinet eau froide et meuble de toilette dans le WC du rez de chaussée

Dans le cas d'un bain/douche, une paroi sera également installée.

- **Carrelage des sols :**

Carrelage au sol 60 x 60 et plinthes à peindre pour les halls d'entrée, WC, débarras, buanderies, livings, cuisines, halls de nuit, salle de bain, salle de douche et garage.
Trois coloris disponibles.



**images données à titre informatif et non contractuelles*

- **Faïences murales :**

Les murs du contour des baignoires et douches sont recouverts de faïences murales 30 x 60 cm sur environ 200 cm sur les douches et environ 90 cm sur les douches. Trois coloris disponibles.

- **Parquet stratifié :**

Le sol des chambres est couvert d'une sous-couche et d'un parquet de type « Quick Step » ou équivalent avec plinthe à peindre.

- **Tablettes de fenêtres :**

Les tablettes de fenêtres intérieures seront en pierre naturelle ou en grès ou équivalent.

- **Escaliers :**

L'escalier vers le 1^{er} étage sera en hêtre de premier choix. Les marches en hêtre massif sont constituées de lames continues collées entre elles, de toutes largeurs. Le hêtre se caractérise par une teinte homogène claire et naturelle. Les escaliers ne sont pas traités. Un escalier escamotable donne accès aux combles aménageables.

En option : Escalier en hêtre vers les combles. Uniquement possible quand l'option COMBLE est choisie.

INFORMATIONS TECHNIQUES

- **Installation électrique :**

Hall d'entrée :

- Un point lumineux au plafond.
- Une prise de courant.
- Un interrupteur

Bureau (en fonction du type de la maison) :

- Un point lumineux au plafond commandé par un interrupteur
- Quatre prises de courant
- Prises Ethernet – Coaxiale : (TV Tel Internet)

Living :

- Deux points lumineux au plafond commandé par deux interrupteurs
- Cinq prises de courant dont un double
- Prise Ethernet (TV)– coaxiale (TV Tel Internet)
Thermostat
- Un interrupteur bipolaire commandant un point lumineux extérieur (appareil d'éclairage non fourni)

WC :

- Un point lumineux au plafond commandé par un interrupteur

Cuisine :

- Un point lumineux au plafond commandé par un interrupteur
- Deux doubles prises de courant à hauteur du plan de travail
- Raccordement des appareils électriques (hotte, lave-vaisselle, four, taque de cuisson, frigo)

Chambres :

- Un point lumineux au plafond commandé par un interrupteur
- Quatre prises de courant
- Prises Ethernet – Coaxiale : (TV Tel Internet) dans toutes les chambres, au choix selon avancement des travaux

Salle de bains :

- Un point lumineux au plafond commandé par un interrupteur bipolaire
- Un point lumineux au-dessus du lavabo
- Deux prises de courant

Buanderie et/ou garage (voir plans) :

- Un point lumineux au plafond commandé par un interrupteur.
- Une prise pour machine à laver

- Une prise pour sèche-linge à condensation
- Deux prises de courant
- Alimentation porte de garage
- Une alimentation chaudière
- Une alimentation modem

Extérieur :

- 2 points lumineux (un avant et un arrière)

Généralités :

- **La mise en œuvre est conforme aux réglementations belges et aux prescriptions de la société distributrice d'électricité**

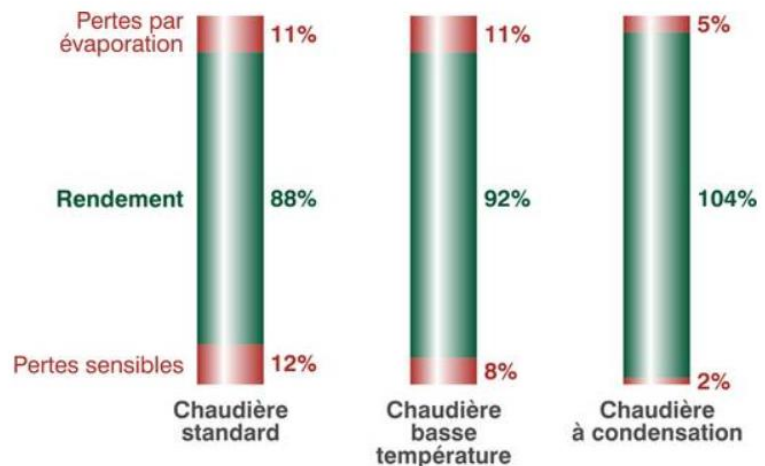
- **Chauffage et eau chaude sanitaire :**

- Système de chauffage par le sol via une chaudière à condensation de marque « VAILLANT » ou équivalent. Production d'eau chaude.
- Chauffage sol au rez-de-chaussée et l'étage
- Thermostat d'ambiance dans le living. La puissance en calories par local est calculée pour une température extérieure de -10 °C (living et cuisine : 20 °C - étage : 18 °C)

NB :

Possibilité d'ajouter un chauffage de type « sèche-serviettes » électrique dans la salle de bain.

Possibilité d'ajouter un Boiler de 100 litres raccordé à la chaudière.



**images données à titre informatif et non contractuelles*

- **Ventilation mécanique contrôlée de type “D”(VMC) :**

Le système de ventilation de type D permet de ventiler l'ensemble du logement en assurant l'extraction de l'air vicié dans les pièces humides (cuisine, salle de bains, WC...) et l'insufflation d'air neuf filtré dans les pièces de vie (salon, chambres...).

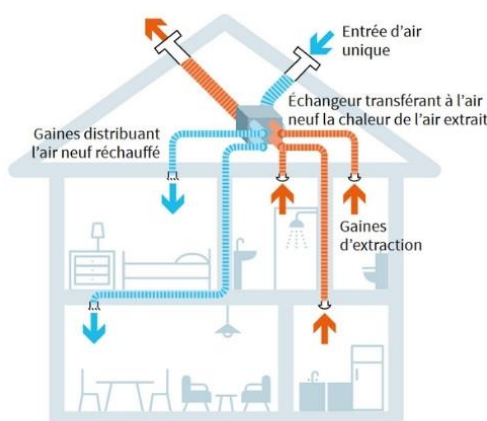
Grâce à un échangeur de chaleur intégré, la chaleur de l'air extrait est transférée à l'air entrant, ce qui limite les pertes énergétiques et améliore le confort thermique intérieur.

Ce système fonctionne de manière continue, garantissant une qualité d'air constante tout en réduisant la consommation de chauffage grâce à la récupération de chaleur. Il est particulièrement adapté aux bâtiments performants sur le plan énergétique.

Le caisson de ventilation (échangeur) doit obligatoirement être placé dans un volume isolé, à l'abri des variations de température.

Toutes les gaines traversant un volume non isolé doivent être calorifugées, afin d'éviter la condensation et les pertes thermiques.

Le module doit également rester accessible pour permettre un entretien régulier, notamment le remplacement des filtres et le nettoyage de l'échangeur.



LES EXTERIEURS

- **Récupération des eaux pluviales :**

Les eaux pluviales issues des toitures sont collectées via des descentes en zinc, puis acheminées vers une citerne de récupération d'eau de pluie d'une capacité de 10.000 litres, intégrée au projet. Cette citerne est équipée d'un préfiltre destiné à retenir les impuretés avant stockage.

Le système mis en œuvre constitue une préinstallation complète en vue de la récupération et de l'utilisation des eaux de pluie. Les travaux structurels essentiels sont déjà réalisés, notamment la pose de la citerne et des conduites d'amenée. L'installation est prête à recevoir, à votre convenance, un groupe hydrophore ou une pompe, permettant l'alimentation en eau de pluie de certains postes non sanitaires tels que les chasses d'eau, le robinet extérieur ou encore la machine à laver.

Tous les points d'eau du logement sont alimentés en eau de ville par défaut, conformément aux normes en vigueur. La bascule vers l'utilisation de l'eau de pluie pour les postes autorisés pourra être effectuée ultérieurement, sans travaux lourds, grâce aux préinstallations déjà prévues.



**images données à titre informatif et non contractuelles*

- **Jardin et devanture :**

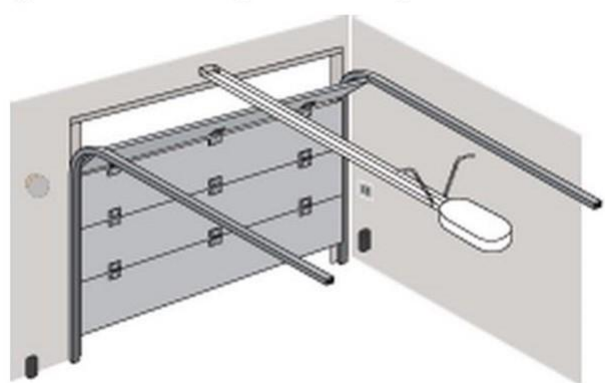
Les devantures seront en gravier gris aménagées avec les bordures béton afin d'accéder à la maison devant la porte d'entrée et en pavés le garage de la largeur du passage.

Les maisons disposent d'un jardin privatif, les clôtures ne sont pas comprises sauf un écran occultant en bois ou similaire entre les terrasses mitoyennes des différents lots. Une bordure de béton stabilisée délimite la terrasse d'environ 10 m².

Nous proposons la pose d'une finition de terrasse de 10 m² en pavé de type « Klinkers » ou équivalent pour un montant forfaitaire de 1.500 €/HTVA en option et chaque m² supplémentaire à 125€/m² HTVA.

- **La porte de garage :**

Toutes les maisons possèdent leur propre garage. Il sera sécurisé par une porte sectionnelle et motorisée. L'ouverture et fermeture de la porte sera assurée par 2 télécommandes.



**images données à titre informatif et non contractuelles*

REMARQUES GENERALES

Les plans du bâtiment transmis aux acquéreurs sont établis de bonne foi par l'architecte. Cependant, si des écarts sont constatés dans les dimensions lors de la prise de possession des logements, ils doivent être considérés comme des différences acceptables et ne peuvent justifier des demandes de décompte ou de dommages et intérêts.

Le cahier des charges décrit la qualité générale des maisons en construction. Le maître de l'ouvrage se réserve le droit d'apporter des modifications de détail au cahier des charges et aux plans, avec l'approbation de l'architecte ou pour répondre à des prescriptions des autorités compétentes et/ou techniques.

Les travaux seront réalisés par les entrepreneurs avec les matériaux décrits dans le cahier des charges. Cependant, le maître de l'ouvrage se réserve le droit de modifier le choix des matériaux, avec l'approbation de l'architecte, tant que cela n'affecte pas la qualité prévue dans le cahier des charges.

Les marques mentionnées dans le cahier des charges sont données à titre indicatif de performances et de qualité, en se référant aux fiches techniques des fabricants.

Les acquéreurs ont la possibilité **de personnaliser certaines finitions** en fonction de leurs goûts et des disponibilités, comme les couleurs des meubles de salle de bain, les revêtements de sol, les points lumineux ou les prises. Ces modifications doivent être actées dans un document écrit et signé par les parties, et aucun changement ne sera pris en compte sans cet accord et sans paiement anticipé.

Les honoraires des architectes, ingénieurs et autres techniciens spécialisés, ainsi que la rédaction du Dossier d'intervention ultérieur par un coordinateur chantier agréé, sont inclus dans le prix de vente. Les frais relatifs au certificat de performance énergétique sont également inclus.

Les travaux supplémentaires et les modifications demandés par les acquéreurs, qui dérogent aux plans et/ou au cahier des charges, ne seront exécutés qu'après accord écrit du maître de l'ouvrage et des acquéreurs. Cet accord doit être donné dans les 8 jours suivant la remise de l'étude de prix des travaux ou modifications. Si cet accord n'est pas donné dans ce délai, le maître de l'ouvrage se réserve le droit de poursuivre les travaux selon le plan initial.

Cependant, le maître de l'ouvrage peut refuser ces travaux s'ils interfèrent avec l'état d'avancement du chantier et mettent en péril la stabilité et la structure. Un délai raisonnable sera ajouté au délai initialement prévu pour l'exécution de ces travaux, avec un minimum de 15 jour ouvrable.

Pour ces travaux et/ou modifications, un forfait de 500 euros sera demandé pour l'ouverture du dossier et la mise à jour des plans, dans la limite de 2 plans. Un supplément de 20% du prix des modifications (matériaux et main d'œuvre) sera demandé pour la gestion administrative des modifications.

En cas de suppression de parachèvements prévus dans le programme initial, cela n'entraînera pas de réduction de prix.

Raccordements :

Les frais de raccordement aux différents réseaux (eau, gaz, électricité, égouts) sont à la charge des acquéreurs et seront facturés lors de l'acte d'achat au prix de 5.950€ HTVA. Pour les raccordements à la téléphonie, à internet et à la télévision, des câbles en attente seront installés. Les acquéreurs sont libres de souscrire un abonnement auprès du fournisseur de leur choix (Proximus, VOO, Base...) qui leur fournira les modalités de raccordement.

Frais de géomètre :

Un montant forfaitaire de 950€ HTVA par logement sera facturé à l'acquéreur lors de l'acte d'achat pour couvrir les frais de mesurage de chaque parcelle.

Frais d'acte de division :

Les frais d'acte de division sont à la charge de l'acquéreur et doivent être payés lors de l'acte d'achat de 750 € htva.

Paie ment du prix :

La vente est soumise à la Loi Breyne.

L'échelle de paie ment sur la construction est la suivante :

- 20% à la dalle du Rez-de-chaussée
- 20% à la dalle du 1er étage
- 20% après la mise sous toit
- 10% placement des châssis et vitrages
- 10% après réalisation des plâtrages et des chapes
- 5% après réalisation des revêtements de sols.
- 5% après la réalisation des Faïences et pose matériel sanitaire
- 5% après la pose des cuisines et menuiseries intérieures.
- 5% à la réception provisoire des parties privatives.

Veillez noter que le présent descriptif est fourni à titre informatif et n'a pas de valeur contractuelle. Des ajustements et des modifications peuvent être apportés. Il est recommandé aux acquéreurs de se référer aux documents officiels et aux contrats de vente pour obtenir des informations précises sur les frais et les modalités de paie ment.

INTERVENANTS

- Bureau d'architecture : **Open Architectes 067 41 16 40 – Stéphane VERMEIRE**
s.vermeire@openarchitectes.be
- Bureau d'étude Medici : **info@bureaumedici.be**
- Notaire rédacteur : **Debouche Antoine et Frédéric**
- Assurances Tous Risques Chantier : **AXA, bureau losange Dhont**
- Coordinateur sécurité : **In-Plano 0495/460 780**

OPTIONS*

HTVA

- | | |
|---|-----------|
| 1. Combles | 7.900 EUR |
| Comprend un escalier en hêtre non traité vers les combles. Cloisonnement finition Q2 et 1 porte (M10 à M15) ou 2 portes (M9 et M16) à clef prépeintes ou stratifiées avec chambranles « MDF » à peindre et/ou stratifiés. L'escalier escamotable n'est pas livré et l'espace d'ouverture est comblé proprement de part et d'autre (plafond/sol). Le sol fini est une chape afin de pouvoir y installer un parquet (non compris) par exemple. Une alimentation électrique arrivera dans les combles. | |
| 2. Adoucisseur d'eau « Duralen » ou similaire | 1.750 EUR |
| 3. Boiler complémentaire 100 litres « Vaillant » ou équivalent | 1.050 EUR |
| 4. Prise simple ou point lumineux | 100 EUR |
| 5. Prise double..... | 110 EUR |
| 6. Terrasse de 10 m ² sans bordure, stabilisé et pavage béton type « Klinkers » | 1.500 EUR |
| 1.Par m ² supplémentaire | 125 EUR |
| 7. Groupe hydrophore « Neptune » ou similaire..... | 1.250 EUR |
| 8. Station automatique de remplissage « WiloRainSysteme » ou similaire | 3.350 EUR |
| 9. Radiateur sèche serviette électrique..... | 650 EUR |

* Toutes les options seront réalisables pour autant que les travaux ne soient pas entamés et que la mise en œuvre soit encore réalisable.