



**Cahier des
charges**
23 juin 2026

Phase 2 : 18 Maisons neuves

Commercialisation: 7 Maisons du LOT 28 à 34

IMMOSPHERE



CONSTRUCTIONS NEUVES DANS UN QUARTIER RÉSIDENTIEL

PROCHE DE TOUTES LES COMMODITÉS

Nous avons le plaisir de vous présenter la phase II de notre projet immobilier, un programme de 18 maisons unifamiliales implantées rue de la Malogne, qui fait suite aux 20 maisons déjà construites sur ce site calme et stratégiquement positionné à La Louvière.

Ce nouvel ensemble, conçu dans un esprit résidentiel familial, conjugue qualité architecturale, performance énergétique et confort de vie. Le projet comprend trois typologies de maisons (types 1, 2 et 3) permettant de répondre à différents besoins familiaux. Les terrains sont équipés et les études de stabilité, de sol et architecturales ont été préalablement réalisées, garantissant une mise en œuvre rapide et maîtrisée du chantier.

La situation géographique constitue l'un des atouts majeurs de ce programme. La Louvière, ville centrale du Hainaut, bénéficie d'un accès direct aux axes autoroutiers E19/E42 reliant Mons, Charleroi et Bruxelles. La gare SNCB de La Louvière et le réseau TEC desservent l'ensemble du bassin du Centre. Le projet se situe à proximité immédiate des écoles, crèches, commerces, hôpital, hall sportif et de tous les services administratifs et culturels du chef-lieu de l'arrondissement.

Chaque maison propose un séjour avec un espace cuisine, ouvert ou séparé selon vos préférences, une buanderie/local technique, trois chambres, une salle de bain et/ou une salle de douche selon possibilité en option, deux WC, un garage privatif ainsi qu'un agréable jardin. Les volumes ont été pensés pour optimiser l'espace de vie quotidien tout en assurant une finition contemporaine. 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, garantissant ainsi un habitat serein 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 peintures intérieures, des luminaires et des aménagements extérieurs (abords, terrasses, clôtures), proposés en options détaillées en fin de 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.

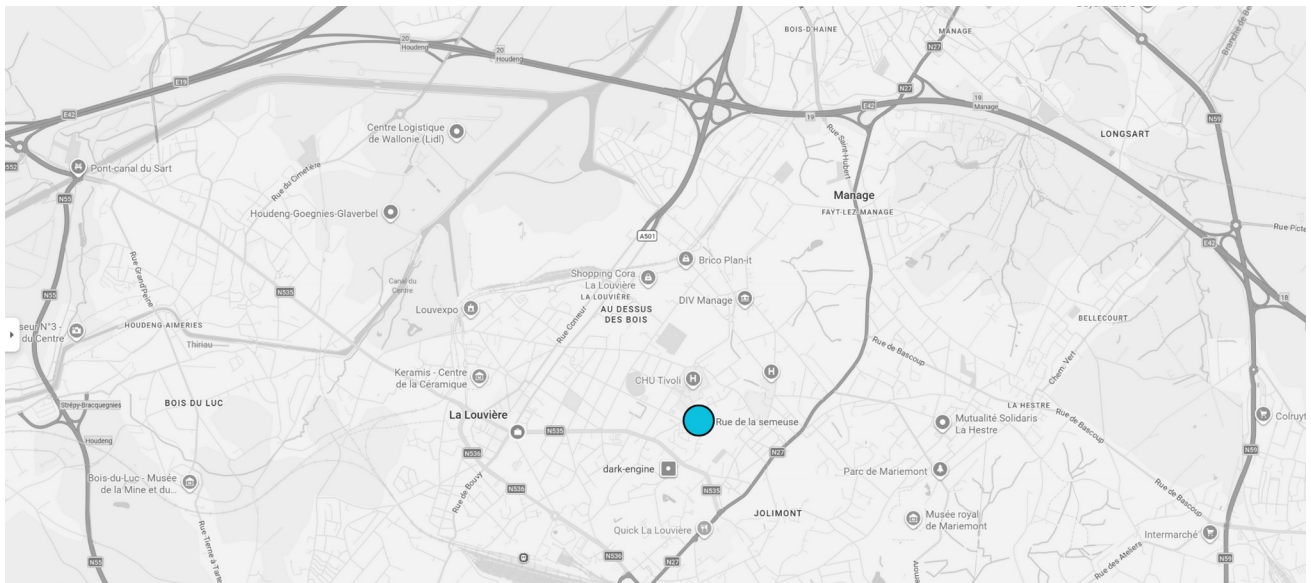
Nous vous invitons à découvrir ce programme unique qui allie modernité, efficacité énergétique et esthétisme, pour un futur quotidien empreint de bien-être et de sérénité.

TABLE DES MATIÈRES

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

- À 3 minutes des grands axes autoroutiers
E19/E42
- À proximité de nombreuses commodités : les
Hôpitaux de Jolimont Helora et l'hôpital
Universitaire CHU Tivoli, supermarchés, écoles,
crèches, gare SNCB/TEC



MATÉRIAUX 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.

● 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 du NBN (Bureau de Normalisation).

● Maçonnerie en élévation :

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

● Finition en façade :

Les façades devront être recouvertes de briques de façade teinte claire de type QUITO de chez Vandersanden ($\pm 21,5 \times 10 \times 6,5$ cm) rejointoyées, avec joint ou équivalent, et de bardages en bois. Le crépi n'est pas retenu pour ce projet.

● Planchers bruts :

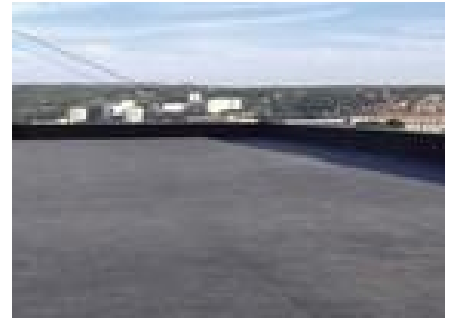
Les planchers du rez-de-chaussée seront constitués d'une dalle de béton, tandis que ceux des étages seront réalisés avec des hourdis et d'une dalle de compression si nécessaire, selon les prescriptions du bureau d'ingénieurs.

● 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 "EPDM".
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.



**images données à titre informatif et non contractuelles*

● Châssis :

Les fenêtres et des portes d'entrée seront en PVC, de couleur RAL 9011 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 Buildwise. 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. Le bordereau du fabricant sera conforme aux exigences PEB.



**images données à titre informatif et non contractuelles*

● Seuils :

Les seuils des portes principales et des fenêtres sont en pierre bleue selon les prescriptions techniques, encastrés latéralement.

● 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 (λ_d : max 0.022 W/m.K).
- Sol : Une chape thermique d'environ 12 cm sera projetée avant la chape de recouvrement au niveau du rez-de-chaussée.
- Toiture plate : Isolation PIR de 16 cm en toiture, avec emballage par membrane d'étanchéité type Dekta Thene ou équivalent.
- Châssis : Profil PVC.
- Vitrages : Double vitrage avec un coefficient U super isolant de 1.1W/m²K



**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 (type et puissance à confirmer par le bureau PEB)
- Chauffage par le sol au rez de chaussée
- Châssis double vitrage super isolant 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 « C+ »

- Garantie d'obtenir un « A » au minimum.



IMMOSPHERE

ÉQUIPEMENT 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 de 5.000 € HTVA.

En option, 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.

● Sanitaire salle de douche :

Bac à douche plat 90 x 140 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.

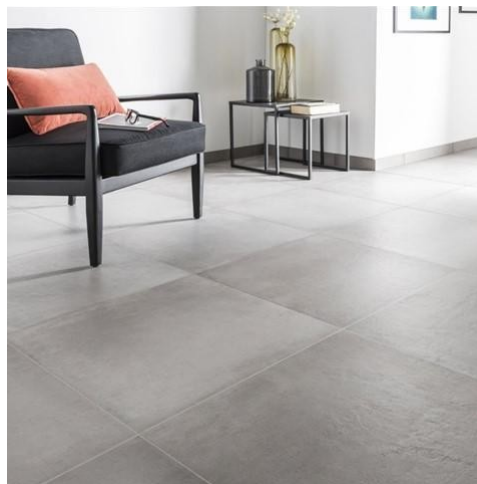
● Extérieur :

Un robinet extérieur est compris.

● Carrelage des sols :

Carrelage au sol 60 x 60 et plinthes à peindre pour les halls d'entrée, WC, débarras, buanderies, livings, cuisines, salle de bain, salle de douche. Dans le garage un carrelage au sol de 30 x 30 cm est prévu.

Trois coloris disponibles.



**images données à titre informatif et non contractuelles*

● Faïences murales :

Les murs entourant les baignoires et les douches sont revêtus de faïences murales au format 30x60cm, posées du sol au plafond. Un retour est également prévu autour des douches, et les baignoires, tablier compris, sont entièrement carrelées.

● Parquet stratifié :

Le sol des chambres et hall de nuit sont couverts 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.

INFORMATIONS TECHNIQUES

● Installation électrique :

Hall d'entrée :

- Un point lumineux au plafond
- Un point lumineux extérieur
- Une prise de courant

Living :

- Deux points lumineux au plafond commandé par deux interrupteurs
- Quatre prises de courant et une triple prise
- Tubage Multimédia
- Thermostat
- 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, trois simples prises et 3 lignes directes.
- Un point lumineux extérieur (appareil d'éclairage non fourni)

Chambres :

- Un point lumineux au plafond commandé par un interrupteur
- Trois prises de courant
- Tubage Multimédia

Hall de nuit :

- Deux points lumineux
- Une prise de courant

- Tubage Multimédia

Salle de bains :

- Deux points lumineux commandés par un interrupteur bipolaire
- Une prise de courant

Garage :

- Un point lumineux au plafond avec détecteur de présence.
- Une prise de courant
- Alimentation porte de garage

Buanderie :

- Un point lumineux
- Une prise pour machine à laver

- Une prise pour sèche-linge à condensation
- Une prise de courant
- Une alimentation chaudière

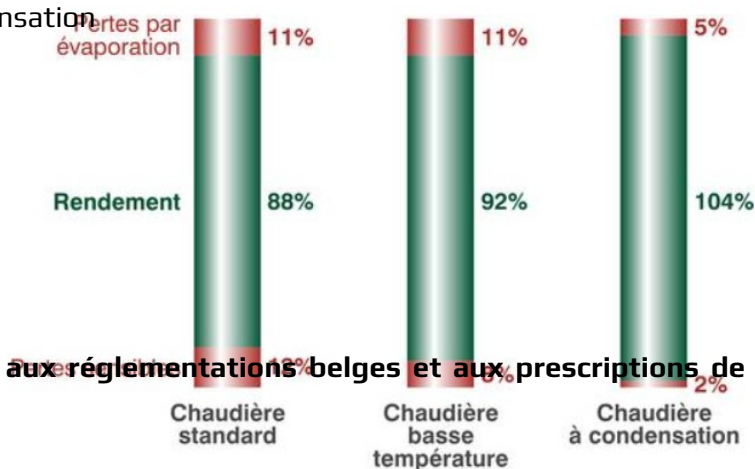
Généralités :

- 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.
- Thermostat d'ambiance dans le living. La puissance en kilocalories par local est calculée pour une température extérieure de -10 °C (living et cuisine : 20 °C - étage : 18 °C)

Un radiateur de type « sèche-serviettes » électrique est prévu dans la salle de bain/salle de douche.



**images données à titre informatif et non contractuelles*

● Ventilation mécanique contrôlée de type « C+ »:

Le système de ventilation C+ permet de réduire le volume d'air frais introduit en ventilant uniquement là où c'est nécessaire, en fonction de l'usage des locaux.

Elle permet aussi de réduire le temps de fonctionnement du ventilateur d'environ deux tiers par rapport à un fonctionnement en continu, abaissant d'autant sa consommation électrique. À noter que le caisson doit obligatoirement se trouver en volume isolé.

De plus, toutes les gaines qui passent en volume non isolé doivent être calorifugées, pour éviter l'apparition de condensation qui serait dangereuse pour la santé des occupants.

Le module doit également rester accessible pour que l'entretien puisse être réalisé régulièrement.

LES EXTÉRIEURS

● Récupération des eaux pluviales :

Les eaux pluviales issues des toitures sont collectées via des descentes en PVC, puis acheminées vers une citerne de récupération d'eau de pluie d'une capacité de 5.000 litres, intégrée au projet.

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.

● Jardin et devanture :

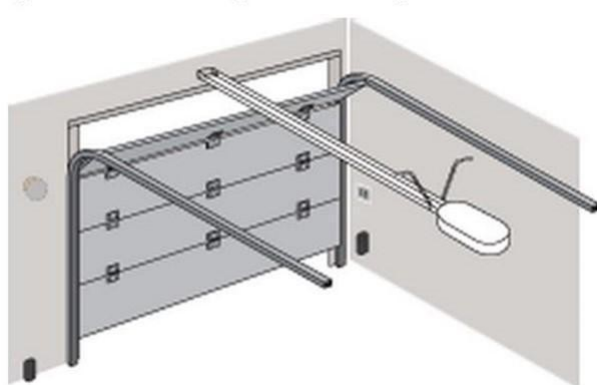
Les devantures seront en gravier gris aménagées avec des bordures béton pour l'accès à la maison, devant la porte d'entrée et sur la largeur du passage vers le garage.

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 14 ou 20m² en fonction du type de maison.

Nous proposons la pose d'une finition de terrasse de 14 m² ou 20 m² en pavé de type « Klinkers » ou équivalent pour un montant de 150€/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.



contractuelles

**images données à titre informatif et non*

IMMOSPHERE

REMARQUES GÉNÉRALES

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 jours ouvrables.

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, pour un montant de 750 € HTVA.

Païement du prix :

La vente est soumise à la Loi Breyne.

L'échelle de paiement 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
- 5% après réalisation des plâtrages
- 5% après réalisation des chapes
- 5% après réalisation des revêtements de sols.
- 5% après la réalisation des Faïences et pose matériel sanitaire
- 2,5% après la pose des menuiseries intérieures.
- 2,5% après la pose des cuisines
- 5% à la réception provisoire

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 paiement.

IMMOSPHERE

INTERVENANTS

- Bureau d'architecture : **Open Architectes 067 41 16 40 – Stéphane ROUSSEAU**
s.rousseau@openarchitectes.be
- Bureau d'étude Medici : 0476 32 02 05 – **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. Adaptation partielle de la buanderie en salle de douche | 6.500 EUR |
| Création d'un cloison légère avec OSB pour séparation de la buanderie/salle de douche, porte, alimentation en eau et électricité, douche avec paroi, lavabo avec miroir et meuble bas. | |
| 2. Panneaux photovoltaïques | |
| 1. | + - 2700 Wc (6 panneaux)
4.000 EUR |
| 2. | + - 3600 Wc (8 panneaux)
5.000 EUR |
| 3. Adoucisseur d'eau | 1.750 EUR |
| 4. Prise simple ou point lumineux | 150 EUR |
| 5. Prise double | 180 EUR |
| 6. Préparation murs et plafonds (garage exclu) en primer blanc. | 4.950 EUR |
| 7. Terrasse au stabilisé et pavage béton type « Klinkers » | |
| Par m². | 150 EUR |

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

IMMOSPHERE