



Phase 2 : 18 Maisons neuves

Cahier des charges
01 Septembre 2026

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.

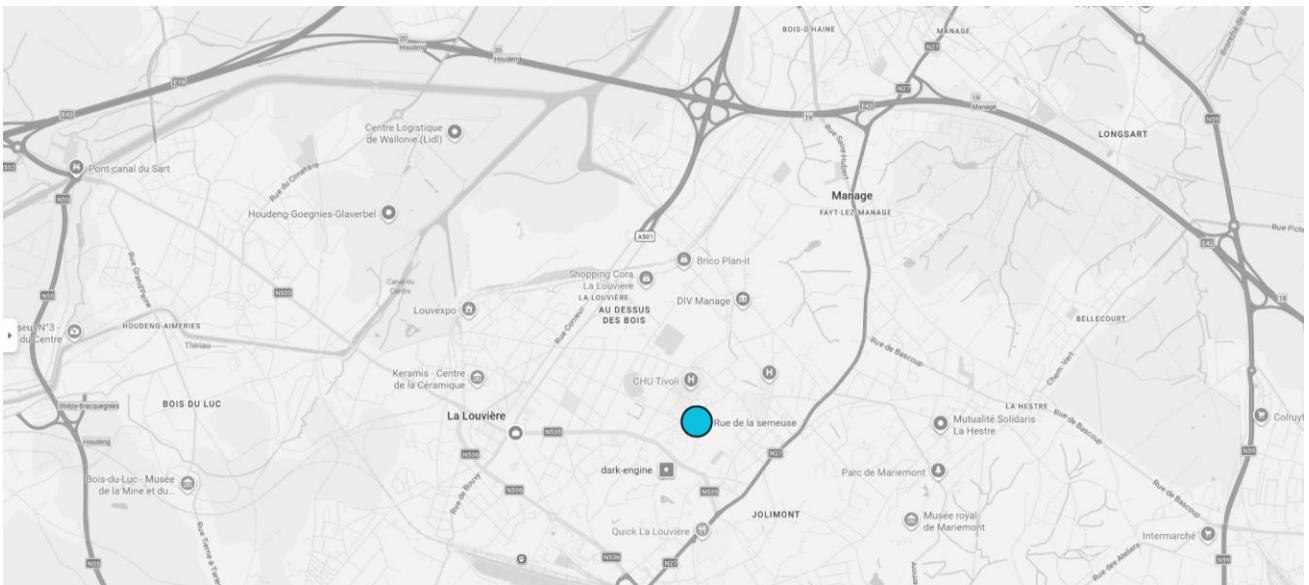
Nous vous invitons à découvrir ce programme unique qui allie modernité, efficacité énergétique et esthétisme, pour un futur quotidien empreint de bien-être et de sérénité.

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
 - Réseau d'égouttage
 - Couverture du bâtiment
 - Menuiseries extérieures et seuils
 - 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
 - Menuiseries intérieures
4. Informations techniques relatives aux maisons
 - Installation électrique
 - Système de chauffage
 - Système de ventilation
5. Les extérieurs
6. Remarques générales
7. Les intervenants
8. Les options

1. SITUATION DU PROJET

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



2. 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 de l'Institut Belge 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 sont recouvertes de briques teintes grises avec joint ou équivalent et de bardages en bois.

- **Planchers bruts :**

Les planchers couvrant du rez-de-chaussée et du 1^{er} seront constitués d'hourdis en béton de type ECHO ou similaires 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 "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 7016 à l'extérieur gris anthracite 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 selon les prescriptions techniques.

● Isolation :

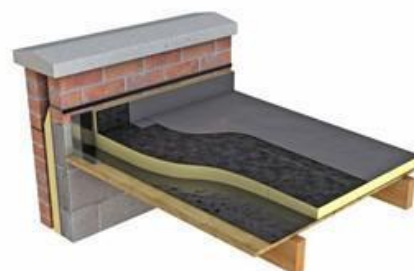
Une attention toute particulière est portée à la mise en œuvre des matériaux isolants afin d'assurer un niveau supérieur d'isolation tant thermique qu'acoustique.

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 d'une épaisseur de +/- 5 cm à l'intérieur du double mur en terre cuite séparant les maisons.

L'isolation thermique est assurée de la manière suivante :

- Façades en briques : Polyuréthane Recticel ou équivalent de 12 cm.
- 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 12 cm en toiture.
- Châssis : Profil PVC.
- Vitrages : Double vitrage avec un coefficient U super isolant de 1.5 W/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
- Chauffage par le sol au rez de chaussée
- Ventilation mécanique de type « C+ »
- Garantie d'obtenir un « A » au minimum.

3.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 180 x 75 blanc

Mitigeur avec douchette

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

- **Sanitaire salle de douche :**

Tub plat 90 x 120-140-160 cm (selon plans) 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 dans le WC du rez de chaussée.

Dans le cas d'un bain/douche, une paroi peut être installé suivant option.

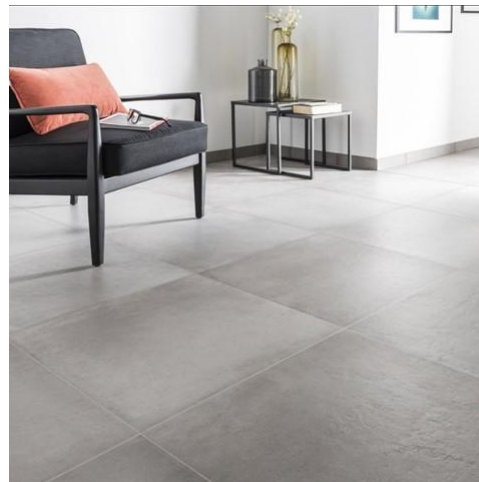
- **Extérieur :**

Un robinet extérieur est compris.

Revêtement

A. Carrelage des sols :

Trois coloris de carrelage au sol 60 x 60 et plinthes assorties pour les halls d'entrée, WC, débarras, buanderies, livings, cuisines, salle de bain, salle de douche. Dans le garage un carrelage au sol 30 x 30 cm de teinte gris foncée est prévu. Trois coloris disponibles.



**images données à titre informatif et non contractuelles*

B. Faïences murales :

Le pourtour des baignoires et les douches sont revêtus de faïences murales au format 30 x 60 cm, posées du sol au plafond. Un retour est également prévu autour des douches, et les baignoires, tablier compris, sont entièrement carrelées.

C. Tablettes de fenêtres :

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

Menuiseries intérieures

A. Escaliers :

L'escalier vers le 1^{er} étage est réalisé en bois naturel non traité (hêtre ou movingui) avec rampe à fuseaux droit assortie conformément au plan d'exécution. Il est équipé d'office de contremarches s'il surplombe un local. La balustrade éventuelle le long d'une zone de « vide sur rez-de-chaussée » sera identique à la rampe.

B. 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.

C. Portes intérieures

Les portes intérieures sont de type « bloc porte » à âme tubulaire avec revêtement en mélaminé, de style ou design, à surface lisse ou nervurée avec quincaillerie en alliage léger et serrure à pêne dormant demi-tour. 3 choix possibles (blanc, bois clair, bois foncé).

4. INFORMATIONS TECHNIQUES

A. Installation électrique :

Maison – Types 1, 2 et 3

1. Hall d'entrée

Points lumineux :

- 1 point lumineux à 2 directions
- 1 point lumineux extérieur

Prises :

- 1 prise avec terre

Alimentations :

- 1 alimentation pour sonnerie « Ding Dong »

2. Living

Points lumineux :

- 2 points lumineux à 2 directions
- 1 point lumineux extérieur

Prises :

- 4 prises avec terre
- 1 prise triple avec terre
- 1 tubage multimédia UTP Cat. 5 + câble coaxial

Alimentations :

- 1 tubage pour thermostat (ou Varimatic)

3. WC (RDC)

Point lumineux :

- 1 point lumineux simple

4. WC (étage Type 2)

Point lumineux :

- 1 point lumineux simple

5. Escaliers :

Point lumineux :

- 1 point lumineux à 2 directions

6. Cuisine

Points lumineux :

- 1 point lumineux simple
- 1 point lumineux extérieur

Prises :

- 3 prises avec terre
- 2 prises doubles avec terre
- 3 prises sur ligne directe

7. Chambre PR

Points lumineux :

- 1 point lumineux à 2 directions

Prises :

- 3 prises avec terre
- 1 prise sur ligne directe
- 1 tubage multimédia UTP Cat. 5 + câble coaxial

8. Chambre 2

Points lumineux :

- 1 point lumineux simple

Prises :

- 3 prises avec terre
- 1 prise sur ligne directe
- 1 tubage multimédia UTP Cat. 5 + câble coaxial

9. Chambre 3

Points lumineux :

- 1 point lumineux simple

Prises :

- 3 prises avec terre
- 1 prise sur ligne directe
- 1 tubage multimédia UTP Cat. 5 + câble coaxial

10. Hall de nuit

Points lumineux :

- 2 points lumineux à 2 directions

Prises :

- 1 prise avec terre

11. Salle de bains (Type 1 et 3) et Salle de douche (Type 2)

Points lumineux :

- 2 points lumineux bipolaires

Prises :

- 1 prise avec terre

12. Garage

Points lumineux :

- 1 point lumineux avec détecteur

Prises :

- 1 prise avec terre

Alimentations :

- 1 arrivée pour moteur de porte de garage

13. Buanderie

Points lumineux :

- 1 point lumineux à 2 directions

Prises :

- 1 prise avec terre
- 2 prises sur ligne directe

Alimentations :

- 1 arrivée pour chaudière
- 1 arrivée pour extracteur de ventilation conformément à la NBN D 50-001

Généralités :

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

B. Chauffage et eau chaude sanitaire :

- Système de chauffage par le sol via une chaudière à condensation de marque « BULEX » ou équivalent. Production d'eau chaude.
- Chauffage sol au rez-de-chaussée.
- Thermostat d'ambiance dans le living. La puissance en calories par local est calculée pour une température extérieure de -8 °C (living et cuisine : 20 °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*

C. Ventilation mécanique contrôlée de type « C+ »:

Le système de ventilation est de type C+ simple flux selon la NBN D50-001. La VMC a pour rôle d'apporter des conditions d'ambiance intérieure permettant d'assurer le confort des occupants tout en préservant le bâtiment. Ses missions fondamentales sont : Apporter de l'air hygiénique nécessaire aux occupants, évacuer les odeurs et les polluants générés par l'activité humaine et éliminer l'excès d'humidité.

5.LES EXTÉRIEURS

A. 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 5.000 litres, intégrée au projet.

Le système mis en œuvre constitue une pré-installation complète en vue de la récupération et de l'utilisation des eaux de pluie. 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 pré-installations déjà prévues.

B. Jardin et devanture :

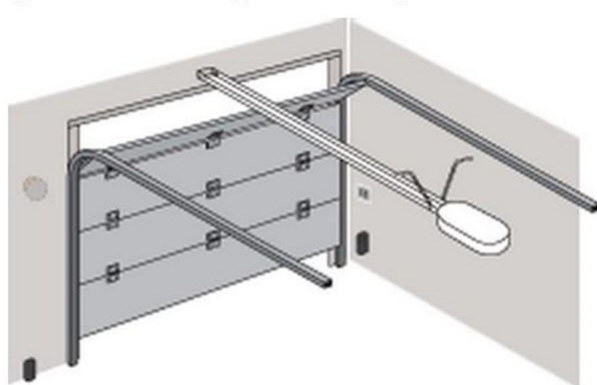
Les devantures seront en gravier gris aménagées avec les bordures béton afin d'accéder à la maison devant la porte d'entrée et sur la largeur du passage vers le garage.

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 en pavé de type « Klinkers » ou équivalent pour un montant de 150€/m² HTVA.

C. 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*

6.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 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
- 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

Veuillez 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.

7.INTERVENANTS

- Bureau d'architecture : **Open Architectes 067 41 16 40 – Stéphane ROUSSEAU**
s.rousseau@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. 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	
- 2700 Wc (6 panneaux)	4.000 EUR
- 3600 Wc (8 panneaux)	5.000 EUR
3. Adoucisseur d'eau	1.750 EUR
4. Préparation murs et plafonds (garage exclu) en primer blanc.	4.950 EUR
5. 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.

