PROJET AMBERLOUP

SAINTE-ODE

Rue de la Vallée de l'Ourthe – 6680 Sainte-Ode

MAISON TRADITIONNELLE

Cahier des charges de vente

10 maisons – Projet immobilier privé

DESCRIPTION DU PROJET

Situation

Rue de la Vallée de l'Ourthe, 6680 Sainte-Ode.

- Situé au cœur de la Commune de Sainte-Ode, en Région wallonne, province du Luxembourg.
- Situé le long de la rue de la Vallée de l'Ourthe.
- À proximité immédiate de la N4 reliant Arlon à Namur.

Description succincte

Le projet immobilier « Amberloup » comprend 10 maisons disposant chacune de 2 emplacements de parking. Une attention particulière a été portée à l'apport de lumière naturelle, au confort acoustique, à la quiétude et à la sécurité.

Atouts principaux

- Architecture contemporaine, esthétique intemporelle.
- Espace extérieur privatif (terrasse, jardin) pour chaque maison.
- Performance énergétique PEB A+, renforcée par une installation photovoltaïque.
- Chauffage par pompe à chaleur et chauffage au sol.
- Double vitrage et isolation renforcée.
- Utilisation de matériaux durables et finitions hautement qualitatives.
- Parachèvement sur mesure.
- Construction de petite échelle, 2 emplacements de parking par maison.

TRAVAUX PRÉALABLES & RACCORDEMENTS

Généralités

Le projet est construit en matériaux durables et qualitatifs. L'acquéreur accepte les constructions prévues par l'architecte et les bureaux d'études. En cas de contradiction entre les plans et le cahier des charges, le cahier des charges prime.

Raccordements

Les raccordements provisoires d'eau et d'électricité durant les travaux sont à charge du promoteur. Les raccordements définitifs aux réseaux (électricité – ORES, eau – SWDE) sont inclus dans le prix de vente et à charge du promoteur. La distribution radio–télé, internet et téléphonie reste à charge de l'acquéreur.

Clôture du chantier

Le promoteur veille, à ses frais, à la clôture provisoire du chantier jusqu'à la fin des travaux, afin d'en empêcher l'accès aux tiers. Il est habilité à y apposer des messages publicitaires.

Essai de sol & préparation du terrain

Avant les travaux, une étude de sol est réalisée afin de connaître l'état exact du terrain à bâtir ; la mise en œuvre est calculée par un bureau d'études sur base de ce rapport. La préparation comprend

la protection ou l'enlèvement des végétations, l'enlèvement de la bonne terre, le nivellement et tous travaux nécessaires au démarrage.

Coordination sécurité-santé

Conformément à la législation, un coordinateur Sécurité-Santé est désigné. Un dossier de sécurité est établi et transmis aux entrepreneurs ; en fin de chantier, un Dossier d'Intervention Ultérieure (DIU) est remis aux propriétaires.

Assurances & garanties

Pendant la construction, le bâtiment est assuré par le promoteur jusqu'à la réception provisoire. Les garanties légales s'appliquent : garantie décennale pour le gros-œuvre et la toiture ; garantie légale de 2 ans pour les installations de chauffage, sanitaire et électrique. Les délais courent à partir de la réception provisoire.

TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Fouilles et remblais

Les travaux comprennent les fouilles, le déblaiement, le stockage de la terre arable et l'évacuation des terres excédentaires nécessaires à l'exécution des fondations. La remise en place des terres est réalisée selon les niveaux indiqués aux plans.

Fondations

Les fondations sont de type semelles filantes en béton armé. Le type définitif et les plans effectifs sont déterminés par l'étude de l'ingénieur en stabilité, sur base de l'essai de sol et du calcul des descentes de charges ; les fondations figurant aux plans d'architecture sont indicatives. Les élévations de fondation sont réalisées en blocs de béton de 30 cm. Les maçonneries de fondation intègrent un cuvelage (enduit bitumineux / membrane type platon) et un drainage périphérique en gravier. La boucle de terre est placée sous le pourtour du bâtiment selon le RGIE.

Égouttage & gestion des eaux

Des canalisations en PVC assurent l'évacuation des eaux usées, avec regards réguliers pour contrôle et entretien ; diamètres, niveaux et pentes garantissent un écoulement normal. Le réseau est séparatif : les eaux usées et pluviales sont dissociées.

Les eaux usées transitent par une fosse septique avant raccordement au réseau public, conformément aux prescriptions communales et aux dispositions du gestionnaire de l'assainissement.

Les eaux pluviales sont dirigées vers une citerne de récupération de 3.000 litres ; le trop-plein est raccordé à un dispositif d'infiltration à la parcelle (anneaux de puits perdu et lit de gravier drainant).

Béton & acier

Les travaux en béton armé (colonnes, poutres, voiles, linteaux, dalles…) répondent aux normes en vigueur et sont exécutés selon les instructions de l'ingénieur en stabilité. Les colonnes et poutres peuvent être préfabriquées et/ou coulées sur place ; les aciers sont fournis selon les plans de

l'ingénieur et les éléments métalliques sont protégés contre l'oxydation. Les linteaux sont en béton ou en acier suivant les plans de stabilité.

Planchers

Le plancher du rez-de-chaussée est réalisé en hourdis béton posés sur un vide sanitaire ventilé. Les planchers d'étage sont réalisés en hourdis béton (14 cm) avec dalle de compression, assurant une bonne masse acoustique. L'ensemble est exécuté selon l'étude de stabilité.

Maçonnerie

Murs extérieurs

Les murs extérieurs sont en blocs de béton de 14 ou 19 cm d'épaisseur, suivant les prescriptions de l'ingénieur en stabilité.

Murs intérieurs porteurs

Les murs porteurs intérieurs sont en blocs de béton de 14 ou 19 cm, suivant les prescriptions de l'ingénieur.

Murs entre maisons mitoyennes

Pour garantir l'isolation acoustique, les murs entre maisons mitoyennes sont composés d'un bloc de maçonnerie de 14 cm d'épaisseur de chaque côté, désolidarisés et séparés par un isolant thermo-acoustique de 6 cm.

Cloisons intérieures non porteuses

Les cloisons intérieures non porteuses sont réalisées en blocs Argex (béton d'argile expansée) de 14 cm d'épaisseur. Le premier rang est hydrofuge ; les cloisons des salles d'eau sont traitées hydrofuges. La réparation des petites fissures et bosses relève des travaux de peinture.

Parements extérieurs

Les types de parement des murs en élévation sont précisés sur les plans du permis d'urbanisme. Les matériaux suivants sont mis en œuvre :

- Enduit sur isolant, de type crépi de couleur claire ;
- Brique de parement ;
- Tôles composites (type Alucobond) en habillage entre châssis.

Isolation thermique et acoustique

Une attention particulière est portée au confort thermique et acoustique.

- Façades enduites (crépi) : isolant de 16 cm d'EPS (système d'isolation par l'extérieur / ETICS) ;
- Façades en brique de parement : isolant de 14 cm de PUR avec vide (lame d'air) de 6 cm ;
- Toiture : isolation du plancher du grenier en laine minérale de 22 cm (grenier non chauffé) ;
- Rez-de-chaussée : isolation thermique projetée de 10 cm sous la chape ;
- Maisons mitoyennes : cloison doublée remplie d'isolant thermo-acoustique.

Le projet vise un niveau de performance énergétique PEB A+. L'isolation requise et les mises en œuvre associées sont déterminées en concertation avec le conseiller PEB pour atteindre cet objectif, conformément aux exigences en vigueur.

Menuiserie extérieure

Profilés

Menuiserie en PVC de teinte gris foncé, conforme au permis de bâtir (fourniture Servalux ou équivalent). L'ensemble des châssis se compose de parties fixes, d'ouvrants simples, d'ouvrants oscillo-battants et de châssis coulissants. Les châssis sont à double ou triple frappe avec joints assurant l'étanchéité. Les menuiseries extérieures sont équipées de serrures standards. Moustiquaires et/ou stores extérieurs peuvent être fournis en option, sur demande.

Porte d'entrée

La porte d'entrée est en PVC, assortie aux châssis (gris foncé), équipée d'une serrure de sécurité 3 points.

Vitrage

Tous les châssis sont équipés de double vitrage à haute performance d'isolation, conforme à la norme NBN S23-002 en vigueur. La combinaison des valeurs thermiques des profilés et du vitrage assure un confort thermique optimal.

Seuils

Les seuils de porte sont en pierre bleue de 4 ou 5 cm. Les seuils de fenêtre sont en aluminium, dans la teinte des profilés de châssis.

Travaux de toiture

La charpente est réalisée en fermettes préfabriquées, exécutées conformément aux plans de l'ingénieur en stabilité, les sections étant définies selon le type et le poids de la couverture. La couverture est prévue en ardoises artificielles de teinte foncée, conformément au permis d'urbanisme ; les accessoires sont assortis.

Le grenier est accessible mais non chauffé (hors volume protégé) ; il est desservi par un escalier escamotable isolé. Le plancher du grenier est isolé (laine 22 cm) et la sous-face reçoit une finition en plaques (type Gyplat).

L'évacuation des eaux de toiture se fait par chéneaux ; les chéneaux et descentes d'eau pluviale sont de teinte NOIRE et intégrés au plan des façades.

Enduits & plafonds

Des enduits à base de plâtre sont prévus sur les murs et plafonds, d'une épaisseur suffisante pour égaliser les surfaces ; un enduit fin est appliqué sur les blocs. Un faux plafond est prévu dans le couloir. La finition est de type « prêt à peindre », les derniers enduits fins et mastics restant à charge du peintre. Des fissures de retrait peuvent apparaître les premières années ; elles sont inhérentes aux techniques de construction actuelles et acceptées comme telles par l'acquéreur.

Chape

Les niveaux hors-sol reçoivent une chape traditionnelle au ciment (± 5 cm), renforcée par un treillis en acier galvanisé ou des fibres. Une isolation thermique projetée de 10 cm est prévue sous la chape du rez-de-chaussée. La chape est adaptée à la mise en œuvre du chauffage au sol.

Escalier

Les escaliers intérieurs sont en béton, prêts à recevoir la finition de sol prévue aux plans.

Menuiserie intérieure

Les portes intérieures (environ 10 par maison) sont de type pré-fini (plaquées ou laquées d'usine), sans travaux de peinture à prévoir. Pour la circulation de l'air, certaines portes sont détalonnées afin d'obtenir un jour en partie inférieure, suivant les débits de ventilation requis.

Mobilier

Le mobilier ne fait pas partie du contrat. Les armoires et meubles dessinés aux plans sont purement figuratifs.

TECHNIQUES SPÉCIALES

Installation électrique

L'installation électrique est réalisée suivant le RGIE et les normes belges, contrôlée par un organisme agréé. Les compteurs sont placés dans un local technique défini au plan. Une mise à la terre est installée sur les tuyaux de bain, d'eau et de chauffage. Chaque habitation dispose d'un tableau général en matière isolante ; la protection des circuits est assurée par des coupe-circuits à fusibles automatiques et par deux disjoncteurs différentiels.

Interrupteurs et prises

Les interrupteurs et prises encastrés sont des modèles standards de couleur blanche. Les interrupteurs sont placés à 1,10 m et les prises à environ 20 cm au-dessus du niveau de sol fini, sauf indication contraire aux plans techniques.

Appareils d'éclairage

Un nombre de points lumineux est prévu par pièce selon les plans techniques. Les luminaires intérieurs et extérieurs, ainsi que la provision pour un éventuel réseau basse tension, ne sont pas inclus.

Installation de base

Chaque maison est équipée d'une sonnette simple et d'une prise spécifique pour lave-linge et sèche-linge en buanderie (seuls les séchoirs à condensation sont admis). Le câblage téléphonie n'est pas prévu ; il n'y a pas de système d'alarme. Points lumineux, prises et dimmers supplémentaires peuvent être fournis en option, si l'avancement du chantier le permet.

Installation photovoltaïque

Chaque maison est équipée d'une installation photovoltaïque d'une puissance de 3,5 kWc, comprenant les panneaux (± 8 à 9 modules), l'onduleur et le système de monitoring de production, raccordée au tableau général. L'installation est incluse dans le prix de vente. L'implantation des panneaux est définie selon l'orientation de la toiture et l'étude PEB.

Ventilation

La ventilation de chaque maison est une ventilation mécanique contrôlée simple flux (système C+) : apport naturel d'air frais et évacuation mécanique de l'air vicié à la demande. L'air frais est amené par aérateurs de fenêtre autoréglables dans les pièces de vie et chambres ; l'extraction se fait mécaniquement dans les pièces humides, commandée par sondes (CO2, humidité, odeurs). Les bouches sont de type standard, teinte blanche.

Remarque : les hottes de cuisine sont de type recyclage et ne sont pas reprises dans la ventilation mécanique. Les séchoirs sont obligatoirement à condensation. Il n'est en aucun cas admis de brancher un séchoir ou une hotte sur le système d'extraction mécanique.

Chauffage & eau chaude sanitaire

Les maisons sont équipées d'une pompe à chaleur. Le chauffage au sol (basse température) est installé au rez-de-chaussée ainsi que dans le hall de nuit à l'étage. La salle de bain est chauffée par un radiateur électrique (sèche-serviettes). Toutes les maisons disposent d'un thermostat d'ambiance sans fil.

L'eau chaude sanitaire est produite par la pompe à chaleur, avec un ballon de stockage de 180 à 200 litres. La garantie du matériel correspond à celle du fabricant, moyennant un entretien régulier par un technicien agréé, à charge de l'acquéreur.

FINITIONS PRIVATIVES AU CHOIX DE L'ACQUÉREUR

Chaque acquéreur peut choisir, pour son lot privatif, d'autres matériaux de finition en remplacement de ceux prévus, dans la limite des possibilités techniques. Tout travail modificatif fait l'objet d'un devis, exécuté uniquement après signature « pour accord ». La procédure se déroule en trois phases : consultation initiale (plan technique, implantation électrique), choix techniques (cuisine, sanitaires) et finitions (revêtements). Les valeurs commerciales des postes au choix sont reprises au tableau ci-après et incluses dans le prix de vente.

Cuisine

La cuisine est proposée sous la forme d'un chèque-cadeau IDEO Cuisines, permettant à l'acquéreur d'adapter et de composer sa cuisine selon ses désirs auprès de ce fournisseur. Les cuisinières sont de type électrique et les hottes de type recyclage. Le coût de l'installation est inclus.

Appareils sanitaires

Toutes les conduites d'eau chaude et froide sont fournies ; les conduites d'eau chaude sont isolées. Chaque maison comprend une salle de bain, une salle de douche et deux WC. Les appareils sanitaires sont d'une gamme imposée définie par le promoteur et ne peuvent dépasser le débit d'eau initialement prévu. Le mobilier de salle de bain (meubles-lavabos), la porte et la paroi de douche (walk-in) sont fournis et posés. Les frais d'installation sont inclus dans le prix de vente.

Carrelage de sol

Un carrelage de sol en grès cérame de haute qualité, grand format (≥ 60×60 cm), est fourni aux emplacements indiqués aux plans de vente (rez-de-chaussée, salles d'eau et WC).

- Type : grès cérame, suivant la collection du promoteur ;
- Format : grand format, ≥ 60×60 cm (formats rectifiés, joints fins) ;
- Pose : droite, parallèle aux murs (traditionnelle, à joints continus).

Des plinthes assorties sont fournies avec les carrelages de sol.

Carrelage mural / faïence

La salle de bain est entièrement faïencée (murs du sol au plafond).

- Type : faïence / grès cérame, suivant la collection du promoteur ;
- Format : 60×120 cm, ton beige ;
- Pose : droite (traditionnelle, à joints continus).

Revêtement de sol – stratifié (étage)

Un sol stratifié de haute résistance est fourni en standard à l'étage (± 50 m²), aux emplacements indiqués aux plans de vente ; le sens de pose est défini en phase 3. Les plinthes assorties à peindre sont en MDF hydrofuge (peinture non incluse, disponible en option).

Abords, terrasse & aménagements extérieurs

Les abords sont aménagés en gazon, haies et plantations diverses ; les séparations entre parcelles sont réalisées en haies plantées. Une terrasse privative est réalisée en dalles céramiques posées sur plots. Les 2 emplacements de parking et leur accès sont réalisés en empierrement. Les divers revêtements de sol extérieurs sont spécifiés en plan.

Tableau des valeurs commerciales (HTVA)

Les montants ci-dessous, exprimés hors TVA, correspondent aux valeurs commerciales incluses dans le prix de vente pour les postes au choix de l'acquéreur.

Poste au choix	Valeur commerciale HTVA
Cuisine – chèque-cadeau IDEO Cuisines	**11.285 €**
Carrelage de sol, faïence murale & WC (fourniture)	**8.700 €**
Revêtement de sol stratifié – étage (± 50 m²)	**1.800 €**
Mobilier & équipement de salle de bain (meubles-lavabos, porte et paroi de douche)	**2.088 €**
Option peinture murs (tout compris)	**18 €/m²**
Option peinture plafonds (tout compris)	**20 €/m²**

Note : ces valeurs sont indicatives et servent de référence de choix. Un dépassement fait l'objet d'un supplément ; un choix inférieur ne donne pas lieu à ristourne.

CONDITIONS GÉNÉRALES

Inclus dans le prix (à charge du promoteur)

Sont à charge du promoteur : le terrain, l'étude de sol, les fondations, les maisons et leur finition complète selon le présent cahier des charges, les aménagements extérieurs repris aux plans et le nettoyage de fin de chantier. Sont également inclus les honoraires de l'architecte, des ingénieurs, du coordinateur sécurité-santé et du conseiller PEB, ainsi que :

- les raccordements définitifs aux réseaux publics (électricité – ORES, eau – SWDE) ;
- l'installation photovoltaïque de 3,5 kWc de chaque maison.

Non inclus (à charge de l'acquéreur)

Restent à charge de l'acquéreur : les frais d'acte notarié et la quote-part dans l'acte de base, les droits d'enregistrement et la TVA, les abonnements et compteurs privatifs, ainsi que la distribution

radio–télé / internet / téléphonie. Les luminaires intérieurs et extérieurs ainsi que l'entretien des installations techniques sont également à sa charge.

La mise en peinture des murs et plafonds n'est pas comprise (livraison « prêt à peindre »). Elle peut être réalisée en option, aux tarifs suivants (tout compris, HTVA) : 18 €/m² pour les murs et 20 €/m² pour les plafonds.

Planification

Les plans de vente servent de base au compromis. Les indications relatives à la finition sont indicatives ; la description du cahier des charges définitif prévaut toujours sur les plans. Des modifications dimensionnelles restent possibles pour raisons techniques ou de stabilité ; les petites différences sont considérées comme des écarts acceptables. Toutes les dimensions et surfaces sont approximatives.

Modifications apportées par le promoteur

Le promoteur peut procéder à des ajustements en cours de chantier pour des raisons techniques, structurelles, juridiques ou esthétiques, ainsi qu'utiliser d'autres matériaux de qualité équivalente, notamment lorsque ces modifications sont exigées par l'architecte, l'ingénieur, les autorités compétentes, les compagnies d'assurance ou les sociétés de distribution, ou en cas d'indisponibilité des matériaux prévus. Ces ajustements ne provoquent jamais une diminution de la valeur du projet.