



Place
CHAPELIER

RÉSIDENCES

ANGÉLYS & CHANTECLER

CAHIER DES CHARGES SYNTHÉTIQUE

1. PRÉSENTATION DU PROJET	4
2. GROS ŒUVRE	5
2.1. MATÉRIAUX	5
2.2. TERRASSEMENT ET FONDATIONS.....	5
2.3. PROTECTION CONTRE L'HUMIDITÉ	5
2.4. BÉTON ARMÉ ET PRÉFABRIQUÉ	5
2.5. MAÇONNERIES, VOILES BETON	6
2.6. PLANCHERS.....	6
2.7. FAÇADES	6
2.8. TERRASSES.....	7
2.9. TOITURE ET ACCESSOIRES.....	7
2.10. ISOLATION THERMIQUE ET ACOUSTIQUE DES PAROIS	7
3. PARACHÈVEMENT DES PARTIES COMMUNES.....	8
3.1. ACCÈS AUX APPARTEMENTS.....	8
3.2. PARKING SOUS-TERRAIN.....	8
4. PARACHÈVEMENT DES APPARTEMENTS	9
4.1. PORTES INTÉRIEURES	9
4.2. REVÊTEMENTS DE SOL.....	9
4.3. FINITIONS DES MURS.....	10
4.4. FINITIONS SUR PLAFONDS	10
4.5. CUISINE.....	10
4.6. EQUIPEMENTS SANITAIRES	11
4.7. RANGEMENTS SUR LES TERRASSES (OPTION).....	11
5. INSTALLATIONS TECHNIQUES	12
5.1. ELECTRICITÉ	12
5.2. ASCENSEUR.....	14
5.3. PHOTOVOLTAÏQUE (OPTION)	14
5.4. CHAUFFAGE.....	14
5.5. VENTILATION.....	15
5.6. RACCORDEMENTS SANITAIRES.....	15
6. CAVES	16
7. ABORDS	16
8. GÉNÉRALITÉS.....	16
8.1. GÉNÉRALITÉS ADMINISTRATIVES.....	16
8.2. GÉNÉRALITÉS TECHNIQUES.....	17
9. GÉRANCE.....	18

1. PRÉSENTATION DU PROJET

Le projet Place Chapelier se situe au cœur de Herve, entre la rue du Stade, la rue de la Clef et la rue Jardon.

Il est à un jet de pierre des commerces de la ville, de ses restaurants, des infrastructures sportives et autres lieux de loisirs, et des écoles maternelles, primaires et secondaires.

Le plateau du Pays de Herve offre des paysages typiques et un relief vallonné parcourus par de nombreux chemins de randonnée et l'accès à la ligne 38 du Ravel est à distance de marche. Aux alentours, ce sont des villages paisibles que l'on peut découvrir, dont quatre parmi les plus beaux de Wallonie.

En termes de mobilité, le site est desservi par plusieurs lignes de bus et se trouve au croisement des autoroutes E40 et E42. Liège, surnommée à juste titre « la cité ardente », est accessible en 20 minutes à peine, tandis que Spa, réputée pour ses thermes et son circuit, l'est en 30 minutes, tout comme Maastricht ou Aachen d'ailleurs, puisque Herve est idéalement situé aux portes des Pays-Bas et de l'Allemagne.

Implanté sur un site chargé d'histoire, le projet Place Chapelier rend hommage au passé.

Autrefois se tenait ici la siroperie-confiserie de la famille Chapelier, une entreprise emblématique de la région. L'intégration et la continuité avec le site historique étaient centrales dans la réflexion de ce projet. C'est pourquoi les nouvelles voiries rendent hommage au patrimoine. La Ville de Herve a en effet choisi de les nommer allée de la Siroperie, venelle des Carillonneurs et place Chapelier, qui a également donné son nom par extension à l'ensemble du projet.

Les résidences garderont elles aussi une trace de ce passé en arborant des noms de variétés de pommes et de poires : Angélyls, Belle-Hélène, Légipont, Reinette, Ariane, Williams, Chantecler,...

A terme, le site comprendra 7 nouvelles constructions, 2 bâtiments existants entièrement remis à neuf, des parkings sous-terrains et un parking public semi-couvert pour voitures et vélos.

Le projet propose un large éventail de logements :

des appartements et duplex de 1, 2 ou 3 chambres avec de grandes terrasses, et pour certains des jardins privés. Quelques surfaces commerciales complètent l'offre.

Les résidences seront construites au cours de plusieurs phases successives.

Ce document concerne la construction des immeubles suivants :

- Résidence Angélyls (bloc E)
- Résidence Chantecler (bloc F)

2. GROS ŒUVRE

2.1. MATÉRIAUX

Les matériaux utilisés pour la réalisation du gros-œuvre et de la toiture sont de qualité et comportent un agrément technique. Ils garantissent la solidité, la pérennité et l'esthétique de l'ensemble.

L'attention est attirée sur le fait que pendant les premières années, des fendilles de retrait peuvent se présenter, notamment à l'emplacement des joints entre les prédalles ainsi qu'à la jonction de différents matériaux (murs, voiles béton, cloisons, faux-plafonds, carrelages, tubs et baignoires, etc.).

Ces fendilles, qui ne présentent aucun danger du point de vue de la stabilité, sont propres à la mise en œuvre et doivent être acceptées telles quelles par les acquéreurs.

2.2. TERRASSEMENT ET FONDATIONS

Terrassements et tranchées nécessaires jusqu'aux niveaux définis aux plans de l'architecte et/ou de l'ingénieur.

La mesure de la résistance du sol est confiée à une firme spécialisée.

Les plans et les types de fondation nécessaires à la parfaite stabilité des bâtiments ont été étudiés par un bureau d'études spécialisé.

2.3. PROTECTION CONTRE L'HUMIDITÉ

L'humidité pouvant être présente au niveau des fondations ou des murs contre terres est contrée par un drainage ou par la création d'une barrière d'étanchéité adéquate en fonction de la configuration de la construction et des choix techniques de construction.

Une membrane drainante est appliquée sur l'ensemble de la surface contre terre.

2.4. BÉTON ARMÉ ET PRÉFABRIQUÉ

Tous les ouvrages en béton doivent être livrés dans les limites des tolérances dictées par les normes. L'entrepreneur est lié aux instructions de la dernière édition de la norme belge.

Pour les ouvrages en béton ordinaire, les coffrages sont réalisés afin d'obtenir une finition lisse. Pour les dalles de l'immeuble, l'entrepreneur emploiera des dalles préfabriquées du type hourdis/prédalle pour l'exécution des planchers. En guise de finition, chaque prédalle est recouverte d'un enduit lisse.

Les bétons apparents peuvent présenter certaines imperfections. Néanmoins, ces dernières sont tolérées dans le respect des normes en vigueur et ne constituent pas un motif de réclamation.

2.5. MAÇONNERIES, VOILES BETON

Les murs extérieurs et intérieurs structurels du sous-sol sont réalisés en BBL (Blocs de Béton Lourd) ou tout élément structurel en béton, d'épaisseur suivant les plans de stabilité. Un rejointoyage à plat en montant est prévu dans le cas de maçonneries apparentes. Ces différents murs pourront également être réalisés en blocs de coffrage, ou voile béton, ou prémurs, selon l'étude de stabilité de l'ingénieur.

Tous les travaux en béton armé sont réalisés conformément aux plans établis par l'ingénieur-conseil.

Les murs porteurs et mitoyens entre appartements sont réalisés en blocs de silico-calcaire ou voile béton, d'épaisseur suivant les plans et étude de stabilité de l'ingénieur.

Les murs intérieurs non porteurs sont réalisés en blocs de plâtre lissé, de 10 cm d'épaisseur.

2.6. PLANCHERS

La dalle du sous-sol est réalisée en béton lissé.

Les planchers des étages supérieurs sont réalisés en hourdis ou prédalles en fonction des indications de l'ingénieur.

Ces planchers reçoivent ensuite la chape de compression ou la dalle de seconde phase dans le cas des prédalles.

Sur chaque plancher est prévue une chape isolante répondant aux normes en vigueur. Sur celle-ci sera posée une natte de désolidarisation acoustique.

Enfin, une chape de pose en ciment sera coulée sur le tout.

2.7. FAÇADES

Les façades seront revêtues de briques de terres cuites et de bardage en fibre-ciment. Les teintes des briques et des bardages seront conformes au permis d'urbanisme.

Les seuils au niveau du sol seront en pierre naturelle. Les seuils situés aux étages sont prévus en aluminium, dans la même teinte que les menuiseries extérieures.

Tous les châssis sont en aluminium de teinte gris clair. Les profilés et la quincaillerie seront de marque renommée. Tous les châssis sont équipés de double vitrage à haute performance. Les dimensions et système d'ouverture sont conformes aux plans.

Certains logements pourvus de fenêtres exposées sud sont équipés de stores et/ou d'une banne solaire à un ou plusieurs endroits stratégiques.

Les portes d'entrée des appartements sont en aluminium de teinte gris clair. Selon les appartements, elles sont soit pleines, soit vitrées et dès lors constituées d'un vitrage double feuilleté. Elles sont toutes munies

d'un cylindre à combinaisons multiples.

Toutes les ferronneries seront conformes aux plans et détails de l'architecte. Les profilés sont en acier traité par métallisation et poudrage (thermolaqué), de teinte gris clair.

2.8. TERRASSES

Tous les appartements disposent de une ou plusieurs terrasse(s) privative(s).

Les terrasses privatives arrières et les terrasses privatives à l'avant au rez-de-chaussée sont réalisées en dalles céramique imitation pierre bleue, posées sur plots.

Les terrasses privatives à l'avant des étages supérieurs sont réalisées en béton préfabriqué.

2.9. TOITURE ET ACCESSOIRES

L'ensemble des toitures recevra une étanchéité réalisée dans les règles de l'art. Les toitures sont réalisées en EPDM ou matériau équivalent. Dans certains cas, les toitures seront revêtues d'un lestage ou d'une toiture verte.

Les tuyaux de descentes seront prévus en zinc. Toutes les finitions d'acrotères seront réalisées à l'aide d'une rive de toiture en aluminium.

Les toitures sont étudiées pour être en mesure de recevoir des panneaux photovoltaïques.

2.10. ISOLATION THERMIQUE ET ACOUSTIQUE DES PAROIS

Les murs d'élévation comporteront un isolant de type polyuréthane d'une épaisseur de 120mm.

Les toitures comporteront un isolant de type polyuréthane d'une épaisseur de 120mm

Tous les murs mitoyens entre les appartements seront doublés et comporteront un isolant acoustique en laine minérale.

Tous les travaux d'isolation thermique seront réalisés conformément au rapport PEB. Tous les travaux d'isolation acoustique seront réalisés conformément aux normes en vigueur et suivant le rapport de l'acousticien.

3. PARACHÈVEMENT DES PARTIES COMMUNES

3.1. ACCÈS AUX APPARTEMENTS

Le parachèvement du sol des zones d'accès aux appartements est réalisé selon les plans de détails de l'architecte.

Le palier du rez-de-chaussée est réalisé en dalles céramique imitation pierre bleue, posées sur plots..

L'accès aux appartements se fait à l'aide d'une cage d'escalier et d'un ascenseur couverts. Les murs de la cage d'escalier sont en brique. Les marches et contremarches de l'escalier seront réalisées en béton préfabriqué et munies de nez antidérapant.

Les paliers des étages sont extérieurs et protégés des intempéries. Ils sont réalisés en béton préfabriqué.

L'ensemble boîtes aux lettres, boutons d'appel et vidéo-parlophone est placé à l'entrée de l'immeuble. Les boîtes aux lettres sont réalisées suivant les plans de détails de l'architecte.

3.2. PARKING SOUS-TERRAIN

L'accès piéton au parking se fait par la cage d'escalier ou l'ascenseur de chaque résidence.

Au niveau du sous-sol, les sols des paliers ascenseur sont revêtus d'un carrelage en grès cérame de teinte neutre, avec plinthes assorties (hauteur prévue : +/- 7 cm).

Les escaliers sont exécutés en béton, suivant les plans et détails techniques de l'ingénieur et de l'architecte. Les paliers de la cage d'escalier en sous-sol sont revêtus d'un carrelage en grès cérame de teinte neutre, avec plinthes assorties (hauteur prévue : +/- 7 cm).

Les plafonds et les murs sont en béton.

Le parking est réalisé en béton lissé. Les emplacements de parking individuels sont délimités par des marquages au sol, selon les plans de l'architecte.

L'accès voiture au parking se fait par une entrée fermée par une porte sectionnelle.

4. PARACHÈVEMENT DES APPARTEMENTS

4.1. PORTES INTÉRIEURES

Les portes intérieures des appartements sont constituées d'un ébrasement et d'une huisserie à peindre, ainsi que d'une feuille de porte à âme tubulaire, également à peindre. Elles sont équipées de 3 charnières, de béquilles et de rosaces en inox.

Afin d'optimiser l'espace de certaines pièces, quelques portes sont parfois prévues coulissantes intégrées dans le système de cloisons. Ces dernières sont montées sur un profil aluminium anodisé avec jeux de roulettes. Le dispositif est muni d'un système pour freiner et fermé la porte doucement.

4.2. REVÊTEMENTS DE SOL

Tous les revêtements de sol et muraux sont exécutés sous réserve des éventuelles nuances de ton et des variations de dimensions par rapport aux échantillons présentés et des caractéristiques de référence, dans la limite des tolérances admises par les fabricants.

En cas de modifications souhaitées par l'acquéreur, le format du carrelage ou le type de pose peut engendrer un supplément à calculer par l'entrepreneur. La pose traditionnelle est prévue par l'entrepreneur dans le prix d'ensemble de l'appartement. Tout autre revêtement de sol devra être choisi chez un fournisseur agréé par l'entrepreneur.

Les revêtements de sol sont différenciés suivant la destination des locaux. Un profil métallique posé à l'entre-porte assure la transition entre les différents revêtements de sol, le cas échéant.

HALL D'ENTREE, PIÈCES DE VIES, BUANDERIE, WC, HALL DE NUIT, SOL SALLE DE BAIN

Un carrelage en grès cérame 60x60cm, avec plinthes assorties (hauteur prévue : +/- 7 cm) sera placé, en pose droite. Prix public de 30 EUR/m² HTVA. Un assortiment de teintes neutres claires à foncées est disponible, au choix de l'acquéreur. Les échantillons de la gamme sélectionnée sont visibles dans le showroom du fournisseur sélectionné.

Une variante en carrelage grès cérame imitation parquet 20x120cm est possible, placé en pose droite. Prix public de 35 EUR/m² HTVA. Les échantillons de la gamme sélectionnée sont visibles dans le showroom du fournisseur choisi par le maître d'ouvrage.

CHAMBRE(S)

Un carrelage grès cérame imitation parquet 20x120cm avec plinthes assorties (hauteur prévue : +/- 7 cm) sera placé en pose droite. Prix public de 35 EUR/m² HTVA. Les échantillons de la gamme sélectionnée sont visibles dans le showroom du fournisseur choisi par l'entrepreneur.

La variante carrelage en grès cérame 60x60cm, avec plinthes assorties (hauteur prévue : +/- 7 cm) est également possible dans les chambres, en pose droite. Prix public de 30 EUR/m² HTVA. Un assortiment de teintes neutres claires à foncées est disponible, au choix de l'acquéreur. Les échantillons de la gamme sélectionnée sont visibles dans le showroom du fournisseur sélectionné.

Parquet semi-massif finition huilé – épaisseur de +/- 10mm, composé d'une couche d'usure en chêne clair de +/- 3mm d'épaisseur avec plinthes assorties (hauteur prévue : +/- 7 cm). Pose collée, prix public +/- 55 €/m² HTVA pose comprise. L'acquéreur peut remplacer le parquet semi-massif par un carrelage imitation bois à proposer par l'entrepreneur.

4.3. FINITIONS DES MURS

Un plafonnage est appliqué sur les murs en maçonneries blocs de béton, de silico-calcaire ou voile de béton ; plâtre de première qualité pour les murs à tapisser et légèrement rugueux pour les surfaces à carrelers.

La préparation des murs pour la mise en peinture ou la pose de papier peint est à charge de l'acquéreur.

Les murs intérieurs en blocs de plâtre lissé auront également une finition dite « prête à peindre ».

Dans les salles de bain, une faïence murale est prévue dans les douches, uniquement. Il s'agit d'un carrelage 30x60cm blanc, placé en pose droite. Prix public de xx EUR/m² HTVA. L'échantillon sélectionné est visible dans le showroom du fournisseur choisi par l'entrepreneur.

4.4. FINITIONS SUR PLAFONDS

Un faux plafond est prévu dans certaines zones de l'appartement afin de permettre l'intégration de la ventilation.

Les hourdis seront plafonnés, les prédalles ou plaques de plâtre seront enduites. La finition prévue dans le prix de vente est une finition « prête pour le peintre ». La préparation de ces plafonnages pour appliquer la peinture ou poser le papier peint est à charge de l'acquéreur.

4.5. CUISINE

Une cuisine de fabrication allemande est prévue. Les électros sont de marque Electrolux avec une garantie étendue de 5 ans. La valeur de la cuisine est comprise entre 8.690 EUR et 11.310 EUR HTVA prix public, suivant l'appartement. Les plans détaillés de chaque cuisine sont disponibles chez le fournisseur sélectionné par le maître d'ouvrage.

Le cuisiniste se tient à disposition des acquéreurs pour parcourir le projet et y apporter les éventuelles modifications souhaitées. Chaque demande de modification devra faire l'objet d'un accord écrit préalable de l'entrepreneur qui doit attester de la faisabilité de ceux-ci. En fonction de l'avancée du chantier, un décompte pour des modifications de tuyauteries et/ou câblage peut venir s'ajouter.

Chaque cuisine est équipée de :

- meubles de rangement hauts et bas, dont certains avec tiroirs
- un évier en inox avec égouttoir
- une taque à induction
- une hotte
- un lave-vaisselle
- un frigo avec partie congélateur
- un four
- un micro-ondes

4.6. EQUIPEMENTS SANITAIRES

Un équipement sanitaire de marque renommée est prévu. La valeur de ces équipements est comprise entre 5.040 EUR et 8.190 EUR HTVA prix public, suivant l'appartement. L'implantation des équipements est repris à titre indicatif sur les plans commerciaux. Les plans détaillés sont disponibles chez le sanitariste sélectionné par le maître d'ouvrage.

Le sanitariste se tient à disposition des acquéreurs pour parcourir le projet et y apporter les éventuelles modifications souhaitées. Chaque demande de modification devra faire l'objet d'un accord écrit préalable de l'entrepreneur qui doit attester de la faisabilité de ceux-ci. En fonction de l'avancée du chantier, un décompte pour des modifications de tuyauteries et/ou câblage peut venir s'ajouter.

Chaque toilette est équipée de :

- un wc encastré
- un lave-mains

Chaque salle de bain est équipée de :

- un meuble évier simple ou double vasque
- une colonne de rangement
- une douche de type « walk-in » ou un bain, dans certains cas
- un paroi de douche, avec porte coulissante dans certains cas
- la robinetterie adéquate

Les équipements décrits sont visibles dans le showroom du fournisseur sélectionné.

4.7. RANGEMENTS SUR LES TERRASSES (OPTION)

Des rangements extérieurs sur-mesure peuvent être réalisés sur les terrasses avant ou arrière des logements, ou sur le palier à proximité dans quelques cas. Les rangements extérieurs sont proposés en option; les acquéreurs qui le souhaitent peuvent demander une offre à l'entrepreneur. Ils sont repris à titre indicatif sur les plans commerciaux. Pour garantir l'harmonie extérieure du bâtiment, ceux-ci seront exclusivement réalisés selon les plans des architectes et dans une teinte claire, en accord avec la teinte des garde-corps.

5. INSTALLATIONS TECHNIQUES

5.1. ELECTRICITÉ

L'installation est réalisée suivant les prescriptions des règlements et normes en vigueur.

Avant la mise en service, l'installation électrique de chaque appartement fera l'objet d'une réception par un organisme agréé. La réception est aux frais de l'acquéreur.

Les compteurs sont placés dans un local réservé à cet effet au sous-sol. L'installation comprend le placement de tous les câbles, tubes et accessoires électriques.

Par souci esthétique d'homogénéité, les luminaires des communs et des terrasses privatives sont inclus.

Une installation de vidéo-parlophonie est prévue. Celle-ci comprend :

- A l'entrée principale de la résidence: un poste extérieur équipé d'une caméra intégrée, d'un haut-parleur et d'un bouton d'appel par appartement.
- Au niveau de l'entrée privative de chaque appartement: un bouton-poussoir d'appel avec porte-étiquette.
- Dans le séjour (ou hall, ou cuisine) de chaque appartement : un vidéophone mural connecté avec commande de gâche et sonnerie délivrant une sonorité différente selon que l'appel provient de l'entrée principale de l'immeuble ou de l'entrée privative.

PARTIES COMMUNES

L'éclairage est partiellement commandé par des détecteurs de mouvement.

Des prises de service sont prévues dans les locaux techniques.

Les zones de dégagements, couloirs, cages d'escaliers de secours et locaux techniques sont équipés d'éclairage de secours autonomes.

Le parking sous-terrain sera équipé d'une installation de détection incendie centralisée, reprenant un réseau de boutons-poussoirs et de sirènes incendie. Il sera également pourvu d'un système automatique de désenfumage et de détection CO.

L'équipement électrique des communs est alimenté à partir d'un compteur commun, par l'intermédiaire d'un tableau divisionnaire.

PARTIES PRIVATIVES

Chaque appartement dispose de son compteur individuel, de son coffret au sous-sol et de son tableau divisionnaire propre au logement, situé dans la buanderie.

L'alimentation de chacune des caves privatives est prévue à partir du compteur logement, et par l'intermédiaire d'un coffret électrique regroupant une protection cave et une protection appartement.

Les interrupteurs et prises sont de type standard et de marque Niko ou équivalent, teinte claire. Dans les appartements, le plafond de chaque pièce est équipé d'un soquet avec une ampoule. Seuls les appareils d'éclairage du miroir de salle de bain, de la cave privative et des terrasses sont prévus.

Pour les fenêtres orientées sud et ouest qui ne sont pas protégées ou en retrait, une alimentation et un interrupteur pour store et/ou banne solaire est prévu.

Les logements bénéficient d'un accès télédistribution (data et tv), tant UTP que coaxial, à partir de l'amplificateur (non-fourni) situé dans le local buanderie. Le raccordement principal sera réalisé depuis la voirie jusque dans le local électrique commun en sous-sol, en fibre optique (Proximus) et en coaxial (VOO). Les raccordements privatifs seront à réaliser par l'acquéreur qui se chargera d'en faire la demande dans le cadre de son contrat data/tel. Ces frais de raccordement sont à sa charge.

L'implantation des équipements est reprise de manière indicative sur les plans techniques, qui reprennent le nombre de prises électriques, interrupteurs et points lumineux prévus. Ceux-ci sont adaptés en fonction des particularités de chaque appartement. Les plans priment sur le descriptif repris ci-après, mais reprennent en général :

Hall d'entrée

- 1 point lumineux en attente au plafond
- 1 interrupteur simple direction
- Alimentation 230V/380V pour pompe à chaleur et collecteur de distribution, le cas échéant (sinon installé dans la buanderie)

Séjour-salle à manger

- 2 points lumineux en attente au plafond
- 2 interrupteurs simple direction (points lumineux A et C)
- 2 interrupteurs double direction (point lumineux B)
- 2 prises de courant simples
- 1 prise de courant double
- 1 prise de courant triple
- 1 prise COAX (tv)
- 1 prise RJ45 (data/téléphone/tv numérique)

Cuisine

- 1 point lumineux en attente au plafond
- 1 point lumineux de raccordement en attente au niveau des meubles hauts
- 2 prises de courant doubles
- 5 prises de courant simples destinées aux alimentations suivantes : four, four à micro-ondes, frigo, hotte et lave-vaisselle
- 1 alimentation 230V/380V pour taques électriques de cuisine

Hall de nuit

- 1 point lumineux en attente au plafond
- 1 interrupteur simple direction

Chambre principale (double)

- 1 point lumineux en attente au plafond
- 1 interrupteur simple direction
- 2 prises de courant simples (dont 1 pour un éventuel convecteur électrique)
- 2 prises de courant doubles

Chambre secondaire (simple)

- 1 point lumineux en attente au plafond
- 1 interrupteur simple direction
- 2 prises de courant simples (dont 1 pour un éventuel convecteur électrique)
- 1 prise de courant double

Bureau (le cas échéant)

- 1 point lumineux en attente au plafond
- 1 interrupteur simple direction
- 1 prise de courant double
- 1 prise RJ45 (data/téléphone/tv numérique)

Salle(s) de bain

- 2 points lumineux (dont 1 intégré au miroir et l'autre en attente au plafond)
- 1 interrupteur bipolaire (raccordé aux 2 points lumineux)
- 1 prise de courant simple (pour un éventuel convecteur ou sèche-serviette électriques)
- 1 prise de courant double

WC

- 1 point lumineux en attente au plafond
- 1 interrupteur simple direction

Buanderie

- 1 point lumineux en attente au plafond
- 1 interrupteur simple direction
- 1 prise de courant double destinée à la télécom
- 1 prise de courant triple destinée aux alimentations suivantes : séchoir, machine à laver et congélateur

- Tableau électrique divisionnaire
- Alimentation 230V/380V pour pompe à chaleur et collecteur de distribution, le cas échéant (sinon installé dans le hall d'entrée)
- Alimentation 230V pour la ventilation

Terrasse avant

- 2 appliques décoratives sur détecteur
- 1 prise de courant simple extérieure

Terrasse arrière

- 1 applique murale extérieure
- 1 prise de courant simple extérieure

Cave privative

- 1 luminaire de type semi-hermétique apparent
- 1 interrupteur simple direction
- 1 prise de courant double
- Coffret électrique relié au compteur individuel

5.2. ASCENSEUR

Pour accéder aux étages des résidences, il est prévu un ascenseur électrique accessible aux personnes à mobilité réduite, de marque renommée et conforme aux normes en vigueur. Les finitions de cabine seront choisies par le maître d'ouvrage lorsque le fournisseur sera connu.

5.3. PHOTOVOLTAÏQUE (OPTION)

Le projet prévoit les réservations nécessaires à l'installation de panneaux solaires photovoltaïques en toiture, afin de faciliter leur placement ultérieurement.

L'installation de panneaux solaires est proposée en option. Les acquéreurs qui le souhaitent peuvent demander à recevoir une offre pour le placement de panneaux solaires, selon leurs besoins.

5.4. CHAUFFAGE

La sélection du matériel a été effectuée dans le but de répondre au niveau de performance énergétique le plus exigeant pour chacun des logements, tout en garantissant un maximum de confort.

Chaque logement dispose d'une installation de chauffage individuelle, assurée par une pompe à chaleur air-eau à haute performance énergétique (A+++). Les modèles sont spécifiquement sélectionnés pour des logements à basse consommation. L'unité intérieure hydraulique est composée de tous les composants techniques requis pour le fonctionnement de la pompe à chaleur. Elle intègre également un ballon ECS permettant de satisfaire aisément aux besoins des occupants.

Chaque logement est équipé d'un collecteur départ-retour chauffage au sol. Les tuyauteries de distribution sont encastrées dans les sols et/ou murs, hormis dans les locaux techniques où l'installation est apparente.

En option, un mode froid est possible en rajoutant un « kit rafraîchissement » à la pompe à chaleur.

Un chauffage au sol est prévu dans les pièces de vie de chaque logement, c'est-à-dire dans le séjour et la cuisine. Le réglage individuel de la température se fait par un thermostat d'ambiance programmable, prévu dans le séjour.

L'installation est prévue pour garantir les températures minimales indiquées ci-dessous dans des conditions climatiques extérieures extrêmes (-10°C) :

Séjour: 22°C

Cuisine: 22°C

Les chambres et la (les) salle(s) de bain sont chacune équipées d'une prise permettant l'installation ultérieure d'un convecteur électrique. Les salles de bain peuvent être équipées d'un sèche-serviettes électrique, en option.

5.5. VENTILATION

Chaque logement est équipé d'un groupe de ventilation de type plafonnier. Le groupe de ventilation est de type double flux afin d'optimiser le rendement énergétique de l'installation. L'air neuf aspiré étant réchauffé par l'air rejeté au travers d'un échangeur.

Ce système de ventilation individuel assure l'apport d'air neuf et l'évacuation de l'air vicié. Le réglage des groupes de ventilation assure l'équilibre entre air pulsé et air extrait par répartition des bouches de pulsion (séjour, halls, chambres) et d'extraction (salle de bain, cuisine, wc et buanderie).

5.6. RACCORDEMENTS SANITAIRES

La production d'eau chaude sanitaire se fait directement par le module hydraulique de la pompe à chaleur individuelle, intégrant un ballon eau chaude sanitaire.

Les tuyauteries d'alimentation en eau sont en polyéthylène réticulé ou en polypropylène. Un ou plusieurs collecteurs de distribution sont placés dans les appartements :

- Lave-mains, wc, machine à laver, lave-vaisselle : eau froide
- Lavabo, douche/bain, évier : eau froide et eau chaude

Les tuyauteries de décharge pour l'évacuation des eaux usées sont en polypropylène, polyéthylène haute densité ou PVC, selon que l'on soit en chape, en gaine technique, en suspendu au sous-sol ou en enterré. La plupart des tuyauteries sont encastrées ou dissimulées dans les gaines verticales. Ces canalisations assurent la jonction entre chaque appareil et le système d'égouts de la ville.

Dans la cuisine, la toilette et la (les) salle(s) de bain, les raccordements sont prévus conformément aux descriptions spécifiques de ces pièces pour chaque logement.

Dans la buanderie, une alimentation en eau froide et une décharge sont mis en attente pour une machine à lessiver.

6. CAVES

Le sol des caves est réalisé en béton poli.

Les murs de séparation sont en blocs de béton rejointoyés en montant ou en voile de béton, selon les plans de stabilité.

Les plafonds sont en dalles de béton ou en hourdis lisses laissés apparents

La porte d'accès est un bloc de porte pré-peint, conforme aux prescriptions du SRI. La quincaillerie comprend une double clenche et des rosaces avec serrure simple. Certaines portes seront coupe-feu, conformément aux prescriptions du service régional d'incendie.

7. ABORDS

L'aménagement des abords est réalisé conformément aux plans et détails des architectes, hors mobilier amovible. Un esthétisme commun sur l'ensemble du site est recherché et sera mis en œuvre.

8. GÉNÉRALITÉS

8.1. GÉNÉRALITÉS ADMINISTRATIVES

Le présent cahier des charges a pour but de décrire de manière succincte la fourniture et pose des différents éléments qui seront mis en œuvre lors de la réalisation de l'immeuble. L'architecte et le maître d'ouvrage se réservent le droit de modifier certains éléments en cours de chantier, pour autant que ce soit dans l'intérêt général du projet et que le niveau de qualité soit au moins équivalent à celui décrit dans le présent document.

En cas de contradiction, les plans d'exécution de l'architecte et de l'ingénieur ainsi que les prescriptions du service régional d'incendie et du service de l'urbanisme priment sur le présent cahier des charges.

Il est rappelé que les brochures, plans commerciaux, images 3D, site internet, panneaux de chantier et toute autre publicité sont donnés uniquement à titre informatif et illustratif, et ne sont en aucun contractuel.

8.2. GÉNÉRALITÉS TECHNIQUES

ETUDE PEB

L'étude PEB de l'ensemble de l'immeuble est incluse dans le prix de vente de l'entité. Le certificat de performance énergétique des bâtiments PEB est un document qui attribue un indice énergétique à votre logement sur une échelle allant du vert, lettre A (peu énergivore) au rouge, lettre G (très énergivore). Ces calculs sont effectués suivant des paramètres utilisés tels que les matériaux, l'isolation du toit, des murs, des châssis, de l'installation de chauffage et ventilations. Le certificat énergétique PEB est valable pendant 10 ans. C'est la carte d'identité énergétique de votre logement.

Tous les logements du projet affichent au minimum un PEB A. Pour atteindre le niveau PEB A+ des panneaux photovoltaïques peuvent être installés en option.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEURES (DIU)

La remise d'un dossier d'intervention ultérieure (DIU) est prévue suite à la livraison de l'appartement au plus tard à la réception définitive. Ce dossier reprend l'ensemble des descriptifs des travaux tels qu'ils ont été exécutés. Il est établi par le maître d'ouvrage ou par l'entrepreneur. Il contient les éléments utiles en matière de sécurité dont il faudra tenir compte lors de travaux ultérieurs. Il devra être conservé par les propriétaires qui devront le remettre à leur futur acquéreur lors de chaque vente.

RACCORDEMENTS

La vente ne comprend ni les canalisations, ni les appareils, ni les compteurs qui appartiendraient à des régies et des sociétés de distribution.

Pour information, tous les frais d'abonnement et taxes, pour le téléphone, la télédistribution, l'eau, l'électricité, l'égout et le gaz sont à charge de l'acquéreur en sus du prix indiqué dans le compromis de vente et refacturé au prix courant au prorata du nombre d'entité. Pour ce service, seuls les tubages adéquats (avec tire-fil) sont installés par l'entrepreneur. Ces frais seront facturés par l'entrepreneur à chaque acquéreur.

Les raccordements aux réseaux d'utilité publique (égouts, eau, électricité, gaz, tv et téléphone) ne sont pas compris dans le prix de vente et seront refacturés à chaque acquéreur sur base d'un prorata par logement.

DÉDUCTIONS DE POSTE ET MODIFICATIONS

L'ensemble des travaux mentionnés seront exclusivement réalisés par l'entrepreneur, et l'ensemble des équipements décrits seront uniquement installés par les fournisseurs sélectionnés. Pour des raisons de coordination de chantier et de responsabilité entre les intervenants, il n'est pas possible de retirer un poste en tout ou en partie.

En fonction de l'avancée du chantier, et pour autant que les changements soient faisables techniquement, n'entravent pas le bon déroulement du chantier et soient encore possible au moment de la demande, les acquéreurs ont toutefois la possibilité d'effectuer quelques modifications de type retrait de murs non-porteurs, ajout de cloisons, ajouts de prises électriques, modifications légères de l'agencement de la cuisine ou de la salle de bain. Les modifications ne pourront avoir aucune incidence sur l'aspect extérieur de l'immeuble. Toute modification doit être validée par écrit au préalable par l'architecte et/ou l'ingénieur et donnera lieu à un décompte qui sera facturé à l'acquéreur.

9. GÉRANCE

Dès que les travaux seront terminés, une gérance professionnelle sera désignée provisoirement. Cette gérance veillera au bon entretien de l'immeuble et règlera les frais communs à charge des copropriétaires en proportion de leurs dix millièmes de propriété.

Une assemblée générale des copropriétaires fixera les modalités de la gérance définitive.

ÉQUIPE DE RÉALISATION

MAÎTRE D'OUVRAGE

Chapelier SRL

Rue le Marais, 14 – 4530 Villers-le-Bouillet

☎ +32 85 27 42 60

ARCHITECTES

Baumans-Deffet SPRL

Rue Bois l'Evêque, 26 – 4000 Liège

☎ +32 4 229 25 50

INGÉNIEUR-CONSEIL EN STABILITÉ

Lemaire Ingénieurs

Rue du Fort, 7 – 4460 Grâce-Hollogne

☎ +32 4 366 60 40

INGÉNIEUR-CONSEIL EN ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

JML Lacasse-Monfort SPRL

Petit Sart, 26 – 4990 Lierneux

☎ +32 80 41 86 81

COORDINATEUR SÉCURITÉ – SANTÉ – DIU (DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEUR)

Safetech SPRL

Chemin de la Craie, 12 – 4837 Baelen

☎ +32 474 21 29 41

CERTIFICATION PEB

Misko Ingénieurs-Conseils SRL

Place du Général Patton, 15 – 6600 Bastogne

☎ +32 61 53 50 52

ENTREPRISE GÉNÉRALE

Bernard Construction SA

Rue le Marais, 14 – 4530 Villers-le-Bouillet

☎ +32 85 27 42 60



Place
CHAPELIER

www.placechapelier.be