



SOURCEA

Vivre en harmonie au cœur de la ville

Cahier des charges

DESCRIPTIF DES TRAVAUX & MATÉRIAUX

VERSION DU 27.11.2025

www.sourcea-spa.be



SOURCÉA
Vivre en harmonie au cœur de la ville

21
APPARTEMENTS

REZ-DE-CHAUSSÉE
385 m²
COMMERCES
OU
BUREAUX





SOMMAIRE

PRÉAMBULE	4
CHAPITRE 1 - STRUCTURE	
1.1 SOUS-SOL / FONDATIONS	8
1.2 SUPERSTRUCTURE	8
CHAPITRE 2 - ESTHÉTIQUE	
2.1 DESCRIPTION ARCHITECTURALE	9
2.2 TOITURES	10
CHAPITRE 3 - FINITIONS	
3.1 PARACHÈVEMENT DES COMMUNS	11
3.2 PARACHÈVEMENT DES PRIVATIFS	12
3.3 MENUISERIES	14
3.4 ÉQUIPEMENT SANITAIRE	14
3.5 MOBILIER	16
CHAPITRE 4 - TECHNIQUE	
4.1 CHAUFFAGE ET VENTILATION	17
4.2 SYSTÈME DE VENTILATION	18
4.3 ALIMENTATION EN EAU, ÉVACUATION DES EAUX USÉES ET EAUX DE PLUIE	18
4.4 SYSTÈME DE PROTECTION CONTRE L'INCENDIE	19
4.5 ASCENSEUR	20
4.6 ÉLECTRICITÉ	20
4.7 SÉCURITÉ-ACCÈS	23
4.8 COMPTEURS - RACCORDEMENTS.....	23
CHAPITRE 5 - ABORDS	
5.1 JARDINS ET ACCÈS	24
5.2 CARPORTS	24



–
PRÉAMBULE
–

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Le présent descriptif porte sur la construction de la **Résidence « Sourcéa » située rue Delhasse à Spa.**

La Résidence se compose de 21 appartements (1 chambre, 2 chambres et 3 chambres) et de deux surfaces commerciales ou de bureaux – pouvant être rassemblées – livrées casco. Elle comprend 3 noyaux (circulations verticales) accessibles depuis le côté droit ou l'arrière de l'immeuble.

L'accès des Personnes à Mobilité Réduite est garanti conformément à la législation en vigueur.

Les 26 emplacements de parking privés sont situés sous une structure couverte située derrière la Résidence. L'accès se fait par un passage couvert sous l'immeuble.

Les locaux techniques (compteurs eau/gaz/électricité, nettoyage) et caves sont situés au rez-de-chaussée de la Résidence. Un abris vélo fermé et couvert est situé à l'arrière du bâtiment. Un espace poubelle est prévu à proximité des emplacements de parking.

L'ensemble boîtes aux lettres pour chaque appartement est situé sous le passage couvert menant à l'arrière de la Résidence. Les ensembles parlophones de chaque appartement sont situés à l'entrée de chaque noyau d'accès.

GÉNÉRALITÉS

Le présent descriptif ne concerne que les appartements. La(les) surface(s) commerciale(s) sera(ont) livrée(s) en gros-œuvre fermé, gaines en attente.

Si l'état d'avancement des travaux le permet, certains choix, comme les revêtements de sols et de murs, les cuisines ou les menuiseries intérieures, peuvent être effectués par l'acquéreur dans la gamme présentée par le promoteur. L'acquéreur sera contacté pour confirmer ses choix et déterminer l'emplacement des sources d'électricité et des sanitaires, et éventuellement des cloisons dans la mesure des possibilités techniques.

En fonction de l'état d'avancement des travaux, certaines options sont impossibles à mettre en œuvre. Toute dérogation aux stipulations du présent descriptif doit faire l'objet d'un accord écrit entre les parties. Le promoteur précisera l'incidence éventuelle sur le prix et sur les délais que certains choix pourraient engendrer. Toute modification devra permettre le respect des règles de l'art et ne pourra induire aucune modification perturbatrice au bon déroulement du chantier.

L'architecte veillera au respect des règles urbanistiques et sera seul habilité à accepter une modification portant sur l'aspect extérieur de l'immeuble.

L'acquéreur n'est pas autorisé à se charger lui-même, ni à charger un tiers de l'exécution de tout ou partie des travaux prévus, ni à renoncer en tout ou en partie à l'exécution de ces travaux.

Dans la mesure où la modification projetée par l'acquéreur est considérée par le promoteur comme :

- › soit trop importante ;
- › soit trop tardive par rapport à l'état d'avancement du chantier ;
- › soit trop perturbatrice pour le bon déroulement du chantier ;

celui-ci dispose de la faculté de refuser l'exécution de ladite modification moyennant, si nécessaire, notification écrite motivée préalable.

L'acquéreur ne pourra pas invoquer la rupture du contrat d'entreprise, ni se prévaloir de dommages consécutivement à ce refus.

Les modifications éventuelles demandées par les acquéreurs au présent descriptif des travaux pourraient avoir une incidence sur le prix et les délais d'exécution. Ces incidences seront précisées à l'acquéreur. Celles qui entraînent une modification de prix feront l'objet de décomptes en plus et/ou en moins suivant le cas sur base d'un devis détaillé, pouvant inclure la prise en charge de frais d'architecte et d'ingénieur.

Seul un accord écrit signé entre l'acquéreur et le promoteur vaudra commande des travaux. Les travaux commandés par l'acquéreur sont exécutés pour compte du promoteur sous sa responsabilité. Ils seront exécutés après acceptation écrite du montant du devis et du planning relatifs à ces transformations. Le prix des travaux supplémentaires et/ou le surcoût des modifications est payable intégralement en sus à l'échéance de la tranche contractuelle concernée.

Le promoteur se réserve le droit de demander le paiement d'un acompte avant réalisation de ces travaux supplémentaires.



LA VIE
EN CŒUR
DE VILLE

Si l'acquéreur impose au promoteur des matériaux d'une qualité, origine ou type déterminé, et ce en dépit des réserves écrites et motivées du promoteur, ce dernier est déchargé de toute responsabilité du fait des défauts ayant pour origine le choix dudit procédé, à condition qu'aucune faute de mise en œuvre ne puisse lui être reprochée. Pour être valables, les communications entre l'acquéreur et le promoteur relatives à l'exécution des travaux et de la présente convention devront être faites par écrit. Le promoteur peut toutefois apporter la preuve des modifications éventuellement ordonnées par l'acquéreur, par toutes autres voies de droit. En cas de suppression d'un poste, moyennant accord exprès et préalable du promoteur, celui-ci sera porté au crédit à raison de septante-cinq pour cent de sa valeur.

A certains stades d'avancement du chantier, le promoteur est amené, pour les appartements invendus, à faire lui-même certains choix de matériaux, d'équipements ou de positionnements de ces derniers. Ces choix pourraient s'avérer différents de ceux prévus au présent descriptif et/ou aux plans. L'acquéreur ne pourra, dans ce cas, se prévaloir de ces différences éventuelles pour réclamer une modification ou un dédommagement.

Le promoteur se réserve le droit d'adapter certaines spécifications décrites dans le présent descriptif pour des raisons techniques apparaissant en cours de réalisation et ce, pour autant que les matériaux proposés soient de qualité équivalente à celle des matériaux décrits ci-après.

De même, seul le promoteur pourra apporter des changements aux parties communes, s'il le juge nécessaire, dans l'intérêt général des immeubles.

Il est à noter que tout élément composé de produits naturels est susceptible d'être affecté de nuances inhérentes au caractère naturel des dits matériaux mis en œuvre. Il en va de même pour les éléments en béton architectonique.

Les études statiques, thermiques et autres techniques spéciales sont confiées à des hommes de l'Art possédant une expérience reconnue.

Le présent document prévaut à tous les autres. Les documents tels que S.T.S., les N.B.N., le cahier général des charges pour travaux de construction privée et les publications du C.S.T.C. servent de référence pour les présents travaux. En cas de contradictions entre ceux-ci, le document avec les contraintes les moins sévères prévaudra. Dans le cas de proposition avec des performances différentes, ce sont les performances les plus adaptées du type de bâtiment construit qui sont retenues.

L'isolation thermique de l'immeuble respecte la réglementation PEB en vigueur au moment de l'introduction de la demande de permis d'urbanisme. Au niveau énergétique, tous les appartements ont la classe A.

L'isolation acoustique des appartements répond à la norme NBN S01-400-1 afin d'atteindre le niveau de confort acoustique normal.

DROITS DE BÂTISSE, DE RACCORDEMENTS, D'INFRASTRUCTURE ET D'ÉQUIPEMENTS.

Sont compris dans le prix de vente : les droits de bâtisse et de voirie, les frais de raccordement aux égouts et les sécurités incendie conformes aux normes actuellement en vigueur (selon avis du Service Régional d'Incendie compétent), à l'exception des extincteurs et/ou tout autre élément commun qui feraient l'objet d'un contrat de location ou d'un remplacement (ou entretien) régulier.

La présente entreprise comprend toutes les démarches nécessaires auprès des compagnies de distribution d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphonie-TV-internet (Proximus), en vue de l'obtention, avant réception provisoire, de tous les raccordements correspondants.

Tous les frais liés aux raccordements (eau, gaz, électricité, téléphone/TV/internet) ainsi que leurs accessoires seront refacturés aux acquéreurs, majorés de 10% pour frais de gestion.

ACCÈS AU CHANTIER (MESURES DE SÉCURITÉ)

L'accès au chantier par l'acheteur ou par son délégué ne sera autorisé que s'il est accompagné d'un délégué du promoteur, et ce, uniquement sur rendez-vous. Les mesures et précautions concernant la sécurité devront être respectées. L'acquéreur s'interdit de donner des informations ou instructions directement aux intervenants techniques (sous-traitants). Les entreprises ou corps de métiers non désignés par le promoteur n'auront droit d'accès au chantier qu'à partir de la remise des clefs (réception provisoire de l'appartement), ou après autorisation écrite du promoteur.

Le promoteur ne peut être tenu responsable des délais et de la qualité des travaux effectués par les entreprises ou corps de métiers qu'il n'a pas désignés.

CODE DE MESURAGE

Les surfaces brutes des différents appartements indiquées dans les plans de vente sont calculées par les architectes en intégrant les murs extérieurs et la moitié des murs des communs ou des murs mitoyens, ainsi que les gaines techniques. Les surfaces des terrasses et balcons sont calculées séparément.

CHAPITRE

-
1

STRUCTURE

1.1 SOUS-SOL / FONDATIONS

Les fondations sont exécutées suivant les directives exclusives du bureau d'études en stabilité qui a effectué l'étude.

1.2 SUPERSTRUCTURE

La superstructure est composée, selon les prescriptions du bureau d'études en stabilité, soit de poutres et de colonnes en béton armé coulées sur place et/ou préfabriquées, soit en maçonnerie traditionnelle de blocs de béton lourd, soit en blocs type Stepoc, soit en voiles en béton armé ou en éléments silico-calcaire, et de (pré)dalles et hourdis préfabriqués avec une chape de compression. Les poutres peuvent également être métalliques.

La surcharge fixe est de 400 kg/m^2 (en ce compris les cloisons, la chape et les murs). Notre pré-étude de stabilité tient compte du poids propre du plancher (prédalle ou hourdis et chape de compression), d'une charge permanente de 275 kg/m^2 (175 kg/m^2 pour les finitions et 100 kg/m^2 pour les cloisons) et d'une charge d'exploitation de 200 kg/m^2 . Les planchers sont dimensionnés avec un critère de flèche de $1/1000^e$.

Les éléments structurels sont conformes aux règlements en matière de sécurité incendie ainsi qu'à l'Arrêté royal du 7 juillet 1994, adapté par l'Arrêté Royal du 20 mai 2022, fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion. Les éléments à l'épreuve du feu sont en conformité avec la norme NBN 713-020.

Les murs non porteurs à l'intérieur des appartements seront réalisés en blocs de plâtre (carreaux hydrofugés pour 1ère rangée d'assise et toute hauteur pour salles d'eau).

Les murs mitoyens entre deux appartements – ou entre appartements et communs – sont réalisés soit en maçonnerie traditionnelle de blocs pleins de béton lourd, soit en blocs type Stepoc, soit en voiles en béton armé ou en éléments silico-calcaire.

Afin d'assurer une bonne isolation acoustique, les murs de séparation entre deux appartements sont doublés avec insertion d'un isolant thermo-acoustique (laine minérale ép. 4 cm) et une contre-cloison en blocs de plâtre.



CHAPITRE

- 2



ESTHÉTIQUE

2.1 DESCRIPTION ARCHITECTURALE

Le revêtement esthétique est composé des matériaux suivants :

FAÇADES

- › Façades en briques peintes (ton jaune pâle, blanc, gris clair et gris brun) + briques (ton gris moyen) + parement en pierre bleue + bandeau en petit granit + crépis de ton gris clair (terrasses) ;
- › Balcons en béton armé peints (finition du plafond) ;
- › Les balcons et terrasses sont équipés de garde-corps en acier ou aluminium laqué à barreaudage vertical ;
- › La finition du sol est en dalles sur plots (terrasses avant) ou en bois exotique (balcon arrière) ;
- › Les balcons/terrasses sont équipés d'un éclairage extérieur dans le mur (appliques) ou au plafond du balcon ou de la terrasse de l'étage supérieur ;
- › Les descentes d'eau de pluie sont en zinc en façade, les dauphins sont en fonte traitée ;
- › L'abri vélo est habillé d'un bardage en sapin blanc du nord raboté autoclavé.

CHÂSSIS ET VITRAGES

- › Appartements : menuiseries extérieures en PVC de ton à définir par l'architecte et conforme au permis d'urbanisme ;
- › Surfaces commerciales : menuiseries extérieures en PVC de ton à définir par l'architecte et conforme au permis d'urbanisme ;
- › Les châssis sont fixes, ouvrants, oscillo-battants ou coulissants ;
- › Le niveau acoustique sera conforme aux normes en vigueur ;
- › Les seuils extérieurs sont en pierre naturelle (briques, bardage) ou en aluminium (crépis) ;
- › Double vitrage de teinte neutre ;
- › Verre feuilleté et/ou trempé selon les prescriptions en vigueur.

PORTES D'ENTRÉE DU BÂTIMENT

- › Porte extérieure vitrée en aluminium, avec arrêt de porte et ferme porte ;
- › Tirant extérieur en inox brossé, poignée intérieure en « L » finition inox brossé ;
- › Verre feuilleté selon les prescriptions en vigueur ;
- › **Pour Résidence** : gâche électrique et appareil vidéophone couleurs.
- › **Pour les surfaces commerciales** : ensemble d'entrée comprenant une double porte battante en aluminium.

2.2 TOITURES

- › Toiture plate : étanchéité bicouches en bitume ou équivalente (PVC ou autre) ;
- › Toiture verte sur la structure couverte couvrant les emplacements de parking, le local vélo et le local poubelles ;
- › Toiture à versant en ardoises artificielles, format 32/60, ton anthracite ;
- › Corniches côté rue Delhasse habillées d'ardoises ;
- › Les cheminées et couvertures de trémie sont en aluminium ou acier thermolaqué (les souches de gaines techniques sont maçonnées et couvertes d'une dalle en béton).
- › Coupoles de désenfumage (pouvant servir d'accès à la toiture) conformes aux prescriptions incendie.



CHAPITRE - 3

FINITIONS

3.1 PARACHÈVEMENT DES COMMUNS

TYPE	REVÊTEMENT DE SOL
HALLS D'ENTRÉE > HALL D'ASCENSEUR > CABINE D'ASCENSEUR	Carrelage de type grès cérame Format : 45 X 45 cm ou 60 x 60 cm Plinthes assorties Halls d'entrée : paillason incorporé + cadre alu 120/60
HALLS D'ÉTAGE > PALIERS D'ESCALIER AUX ÉTAGES > PALIERS D'ASCENSEURS AUX ÉTAGES > CAGES D'ESCALIERS	Revêtement en tapis plain Plinthes en tapis plain avec bord brodé Entre-porte en pierre reconstituée entre les communs et privatifs
LOCAUX TECHNIQUES (VÉLOS)	Pavés béton
LOCAUX TECHNIQUES > COULOIRS VERS CAVES	Carrelage de type grès cérame Format : 30 x 30 cm Plinthes assorties

TYPE	FINITION DES MURS
HALLS D'ENTRÉE	Enduit à base de plâtre avec arrêtes extérieures renforcées par cornières + peinture de fond + 2 couches de peinture (ton au choix de l'architecte ou décorateur d'intérieur).
COULOIRS COMMUNS > HALL D'ASCENSEUR	Enduit à base de plâtre avec arrêtes extérieures renforcées par cornières + peinture de fond + 2 couches de peinture (ton au choix de l'architecte ou décorateur d'intérieur).
CABINES D'ASCENSEUR	Parois latérales en acier peint + paroi avant en acier inoxydable ou équivalente + miroir partiel sur la paroi du fond + main courante en acier inoxydable ou équivalente. Ébrasements et portes en acier inoxydable ou équivalente.
CAGES D'ESCALIERS	Enduit à base de plâtre avec arrêtes extérieures renforcées par cornières + peinture de fond + 2 couches de peinture (ton au choix de l'architecte ou décorateur d'intérieur).
LOCAUX TECHNIQUES (VÉLOS + POUBELLES)	Bardage en sapin blanc du nord raboté autoclavé
LOCAUX TECHNIQUES > COULOIRS VERS CAVES	Enduit à base de plâtre sur les murs en silico et blocs en béton apparents

TYPE	FINITION DES PLAFONDS
HALLS D'ENTRÉE	Enduit + peinture de fond + 2 couches* (ton blanc)
COULOIRS COMMUNS > HALLS D'ASCENSEUR	Enduit + peinture de fond + 2 couches* (ton blanc)
CABINE D'ASCENSEUR	Tôle en acier inoxydable avec éclairage LED ou équivalente.
CAGES D'ESCALIER	Enduit + peinture de fond + 2 couches* (ton blanc)
LOCAUX TECHNIQUES > COULOIRS VERS CAVES	Enduit à base de plâtre sur les murs en silico et blocs en béton apparents

* Des éventuelles gaines ou autres équipements techniques seront cachés par un faux-plafond (plaques de plâtre suspendues sur armatures métalliques).

(Les enduits sur les murs en silico-calcaire et sur les prédalles seront réalisé en enduit mince).

3.2 PARACHÈVEMENT DES PRIVATIFS

TYPE	REVÊTEMENT DE SOL
<ul style="list-style-type: none"> > HALLS > SÉJOUR > CUISINE > SDB > SDD > WC > BUANDERIE/DÉBARRAS 	Carrelage de type grès cérame Format : 45 x 45 cm ou 60 x 60 cm (valeur prix public : 33€/m ² HTVA)* Plinthes assorties
CHAMBRES	Parquet stratifié, 8 mm d'épaisseur, pose flottante Plinthes assorties.
TERRASSES ET BALCONS	Balcons 1 ^{er} étage : bois exotique Terrasses : dalles sur plots
CAVES	Carrelage de type grès cérame Format : 30 x 30 cm (prix public 15€/m ² HTVA) Plinthes assorties

* Les formats différents de 60x60 cm ou 45x45 cm, ainsi que la pose en diagonales, marbrière (carrelages rectifiés) ou avec cabochon feront l'objet d'une étude de prix particulière.

TYPE	FINITION DES MURS
CUISINE	Enduit à base de plâtre avec arrêtes extérieures renforcées par cornières + 1 couche de peinture de propreté Tablette de fenêtres en pierre reconstituée, ép. 20 mm, face vue polie
SDD	Murs en contact avec douche ou baignoire : faïences (à l'aplomb des douche et baignoire) Format : 22,5 x 45 cm ou 30 X 60 cm, collée sur membrane d'étanchéité Valeur prix public : 33€/m ² HTVA Autres murs : enduit à base de plâtre avec arrêtes extérieures renforcées par cornières + 1 couche de peinture de propreté
WC	Enduit à base de plâtre avec arrêtes extérieures renforcées par cornières + 1 couche de peinture de propreté
BUANDERIE/DÉBARRAS	Enduit à base de plâtre avec arrêtes extérieures renforcées par cornières + 1 couche de peinture de propreté
HALL D'ENTRÉE ET SÉJOUR	Enduit à base de plâtre avec arrêtes extérieures renforcées par cornières + 1 couche de peinture de propreté Tablette de fenêtres en pierre reconstituée, ép. 20 mm, face vue polie
HALL DE NUIT ET CHAMBRES	Enduit à base de plâtre avec arrêtes extérieures renforcées par cornières + 1 couche de peinture de propreté Tablette de fenêtres en pierre reconstituée, ép. 20 mm, face vue polie
CAVES	Béton brut

TYPE	FINITION DES PLAFONDS
TOUS (APPARTEMENTS)	Enduit + 1 couche de peinture de propreté + 1 couche de finition blanche*
CAVES	Béton brut

* Des éventuelles gaines ou autres équipements techniques seront cachés par un faux-plafond (plaques de plâtre suspendues sur armatures métalliques).

(Les enduits sur les murs en silico-calcaire et sur les prédalles seront réalisé en enduit mince).



UN BIEN
À VOTRE
IMAGE

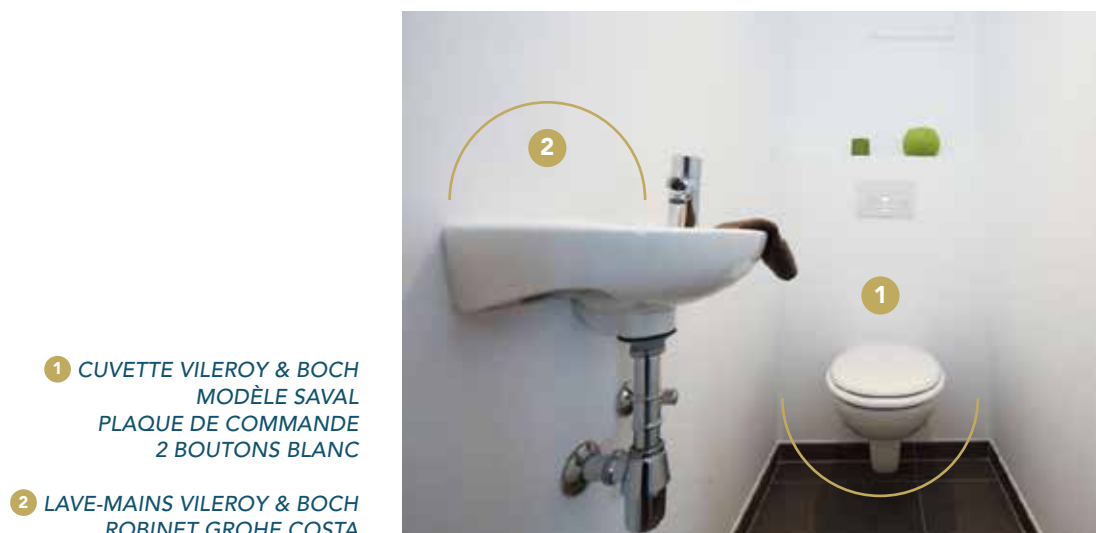


3.3 MENUISERIES

TYPE	MENUISERIES INTÉRIEURES
PORTES D'ASCENSEUR	En acier inoxydable ou équivalente. Ouverture latérale télescopique.
PORTES DES CAGES D'ESCALIERS	Portes coupe-feu à âme pleine en contre-plaqué, peintes conformément aux prescriptions incendie + arrêt de porte + ferme porte.
PORTES D'ENTRÉE DES APPARTEMENTS	Bloc-porte avec serrure à verrouillage multi-points, peint conformément aux prescriptions incendie (ferme-porte non prévu).
PORTES INTÉRIEURES PRIVATIVES (SAUF SÉJOUR)	Bloc-porte à âme tubulaire, hauteur 201 cm, revêtement constitué de panneaux durs de fibres de bois de qualité supérieure collés au bâti et à l'âme au moyen de colle à base de résine synthétique. Porte peinte (ton au choix selon l'état d'avancement). Huisseries en bois.
PORTES D'ACCÈS AU SÉJOUR	Bloc-porte en verre trempé sans cadre, hauteur 201 cm. Huisseries en bois
PORTES INTÉRIEURES DES LOCAUX TECHNIQUES ET CAVES	Portes à âme pleine en contre-plaqué, peintes conformément aux prescriptions incendie + arrêt de porte.
QUINCAILLERIE	L'ensemble des portes sont munies de quincailleries en alu/inox ou similaire. Les charnières sont en inox.

3.4 ÉQUIPEMENT SANITAIRE

TYPE	ÉQUIPEMENT SANITAIRE
SDD	<p>Selon plans : Lavabo simple ou double : meuble de 60, 80 ou 120 cm, blanc, vasque avec tablette intégrale, sous-meuble avec 1 ou 2 tiroir(s), miroir sur toute largeur avec éclairage LED, simple ou double robinet mitigeur à vidage automatique (voir référence ci-dessous).</p> <p>Selon plans : Receveur de douche extra plat en acrylique blanc 160-170-180/90/4, mitigeur de douche avec barre de douche, paroi en verre transparent.</p>
WC	<p>Bâti support avec chasse encastrée pour WC suspendu, cuvette en céramique, siège et abattant en matière synthétique avec charnières en inox (voir référence ci-dessous).</p> <p>Lave-main en céramique blanc, robinet eau froide, siphon bouteille chromé avec crépine (voir références ci-dessous).</p>



1 CUVETTE VILEROY & BOCH
MODÈLE SAVAL
PLAQUE DE COMMANDE
2 BOUTONS BLANC

2 LAVE-MAINS VILEROY & BOCH
ROBINET GROHE COSTA

MEUBLE LAVABO DESCO
COLLECTION ICE AVEC 2 TIROIRS
MIROIR AVEC ECLAIRAGE LED
60 CM, 80 CM (SIMPLE VASQUE)
OU 120 CM (DOUBLE VASQUE)



ROBINET NOBILIS



RECEVEUR DE DOUCHE
NEWFORM
BLANC 180 X 90 CM



PAROI DE DOUCHE FIXE
DESCO PASPARTOE



ROBINETTERIE NOBILIS ET
DESCO COLLECTION

L'entreprise se réserve le droit de proposer des équipements similaires.

3.5 MOBILIER

TYPE	MOBILIER
CUISINE APPARTEMENT 1 CHAMBRE	Budget de 3.700 € HTVA pour meubles de cuisine y compris évier + mitigeur (électroménagers non compris).
CUISINE APPARTEMENT 2 CHAMBRES	Budget de 4.200 € HTVA pour meubles de cuisine y compris évier + mitigeur (électroménagers non compris).
CUISINE APPARTEMENT 3 CHAMBRES	Budget de 5.000 € HTVA pour meubles de cuisine y compris évier + mitigeur (électroménagers non compris).
BOÎTES AUX LETTRES + SONNETTES	La Résidence est pourvue d'un ensemble de boîtes aux lettres installé sous le passage couvert. Trois ensembles sonnettes installées dans le sas d'entrée ou à l'extérieur : un par noyau.



TECHNIQUE

4.1 CHAUFFAGE ET VENTILATION

PRINCIPE DE CHAUFFAGE

Chaque appartement sera équipé d'une chaudière murale à condensation au gaz et à chambre de combustion fermée avec production d'eau chaude sanitaire instantanée via échangeur à plaques. Elle est équipée d'un brûleur modulant, d'un circulateur, d'un vase d'expansion, d'un aquastat de réglage ainsi que de tous les accessoires de purge et de sécurité nécessaires à un fonctionnement optimum de l'installation.

Le rendement de la chaudière sera de min. 97% sur PCS, et la chaudière sera de type « basse émission » de NoX. Elle porte le label d'efficacité énergétique A. Une régulation automatique de la température de l'eau de chauffage en fonction de la température extérieure permettra d'adapter la courbe de chauffe de la chaudière en fonction des conditions climatiques (prescriptions à confirmer par l'étude PEB).

La garantie du matériel correspond à la garantie du fabricant moyennant un entretien régulier de l'installation par un technicien agréé. Cet entretien est à charge de l'acquéreur à partir de la réception.

TUYAUTERIES

Installation complète en aval de la chaudière comprenant les colonnes de chauffage, les tuyauteries d'alimentation des collecteurs, les collecteurs de départ et de retour de chauffage positionnés dans le logement.

L'installation est apparente dans la buanderie et est encastrée dans les autres locaux. Les tuyauteries sont de type « multiskin » et sont étanches à l'oxygène conformément aux normes en vigueur.

L'installation doit pouvoir assurer les températures intérieures normalisées, en fonction de la température extérieure propre à la région.

Le calcul des déperditions doit s'effectuer suivant les normes en vigueur pour obtenir les températures ambiantes moyennes suivantes tenant compte d'une température extérieure de -7°C :

- › Salle de douche + 24 °C
- › Séjours et cuisines + 22 °C
- › Chambres + 18 °C
- › Hall + 16 °C
- › Autres pièces (WC., buanderie) + 18 °C (non contrôlé)

DISTRIBUTION

La chaleur est émise par le sol dans toutes les pièces.

Pour les salles de douche, une prise électrique est prévue pour l'installation éventuelle d'un radiateur de type sèche-serviette, à charge de l'acqureur.

Un thermostat digital avec programmation est placé dans le hall ou le séjour.

4.2 SYSTÈME DE VENTILATION

Le système de ventilation prévu est de type dit : « à double flux ».

Chaque appartement est équipé d'un groupe de ventilation, placé en général dans la réserve et le système nécessite deux réseaux aérauliques distincts :

- › un réseau d'extraction de l'air des locaux « humides » (salles de douches, cuisine, WC, buanderie, etc...).
- › un réseau de pulsion d'air dans les locaux de vie (séjour, chambres, bureau,...).

L'intérêt principal de cette technique de ventilation est de pouvoir intégrer au groupe de ventilation un échangeur de chaleur dont la fonction est de récupérer 85% des calories évacuées.

Les hottes des cuisines sont à charbon actif à recyclage total, plusieurs vitesses (min. 3) et éclairage intégré.

4.3 ALIMENTATION EN EAU ET ÉVACUATION DES EAUX USÉES ET EAUX DE PLUIE

Les compteurs individuels « eau froide » de chaque appartement et du commerce sont placés dans un local commun prévu à cet effet.

Dans ce même local est également implanté un compteur « communs ».

Le raccordement au réseau de distribution sera conforme aux prescriptions de la SWDE. Les tuyauteries de distribution d'eau sont isolées thermiquement dans tous les endroits non chauffés.

Installation complète en aval du compteur d'eau général posé par la société distributrice. Elle comprend :

- › Les colonnes d'alimentation sanitaire
- › Les tuyauteries d'alimentation des appareils sanitaires ainsi que tous les accessoires nécessaires pour une installation complète (vannes d'arrêts, purgeurs,...).
- › Les réseaux d'évacuation sont en PP ou en PVC pour ces appareils répondant aux exigences acoustiques. Tous les accessoires nécessaires (colliers antivibratoires, siphons coupe-odeurs,...) sont prévus.

Une ventilation primaire assure la ventilation des colonnes de chute sanitaires conformément aux prescriptions du CSTC et normes en vigueur.

Dans la mesure où la pression d'eau de la distribution serait trop élevée, un réducteur de pression est placé en aval de chaque compteur d'eau pour protéger les différents appareils sanitaires.

Évacuation des eaux usées – Généralités

- › Le système installé est en conformité avec les règlements relatifs à l'évacuation des eaux sur le territoire de la Ville de Spa.
- › Selon ces règlements, les eaux sont collectées par une canalisation existante sur la rue Delhasse. Le terrain se trouve en zone d'assainissement collectif.

Évacuation des eaux usées et des eaux fécales

- › Toutes les installations sanitaires sont raccordées au réseau d'évacuation des eaux usées et des eaux fécales.
- › Toutes les nouvelles canalisations d'eau utilisées et leur ventilation sont en polypropylène (PP) ou en PVC.

Évacuation des eaux de pluie

- › L'eau de pluie est évacuée vers le réseau séparé des eaux usées. Un bassin de rétention d'une capacité de 61.560L est prévu sous le parking.
- › Un drain périphérique sera réalisé (uniquement en façade arrière).
- › Toutes les nouvelles canalisations d'eau utilisées sont en polyéthylène haute densité (PP), ou en PVC.

4.4 SYSTÈME DE PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

La protection contre le risque d'incendie est assurée par un réseau d'extincteurs à poudre ABC de 6 kg et/ou un réseau de dévidoirs à alimentation axiale avec dérouleurs, en conformité avec les règlements de prévention des incendies. Des exutoires (3 pièces) de fumées sont prévus au sommet de chaque cage d'escalier de la Résidence.

Le bâtiment est en conformité avec tous les règlements de sécurité et les instructions des pompiers.

Des détecteurs d'incendie optiques sont installés sur les paliers communs et raccordés sur un système central de collecte et d'analyse des signaux. Des détecteurs de fumées autonome à piles sont également installés dans chaque appartement.

Dans les parties communes, l'installation de détection et d'alarme incendie se complète d'un réseau de boutons poussoirs d'alarme disposés à chaque niveau dans les voies d'évacuation ainsi que de sirènes acoustiques destinées à donner l'alarme d'évacuation en cas d'incendie.

4.5 ASCENSEUR

Type 8 personnes (630 kg).

Les ascenseurs desservent tous les niveaux, répondent aux normes EN 81-20 et donnent accès aux personnes à mobilité réduite.

Performances

- › Vitesse : 1 m/s.
- › Indicateur de niveau.
- › Ligne téléphonique raccordée.

4.6 ÉLECTRICITÉ

GÉNÉRAL

- › Les communs de l'ensemble de la Résidence (ascenseur, halls d'entrée, cages d'escaliers, abords, dégagements,) sont alimentés à partir d'un compteur commun indépendant.
- › D'une façon générale, dans les appartements et les caves, l'éclairage est constitué par des points de raccordement en attente (point central au plafond ou point sur le mur pour applique murale) équipé de soquet et ampoule. Les appareils d'éclairage sont à charge de l'acquéreur.

DESCRIPTION DES INSTALLATIONS

L'installation est réalisée suivant les prescriptions du règlement en vigueur (RGIE) et des normes belges.

Pour les appartements, le compteur de la régie de distribution d'électricité est placé dans le local « compteurs » au rez-de-chaussée.

L'installation est encastrée dans les murs, sols et plafonds des locaux plafonnés. Elle est apparente et sous tube dans les locaux non plafonnés.

Le fournisseur d'énergie est choisi par l'acquéreur.

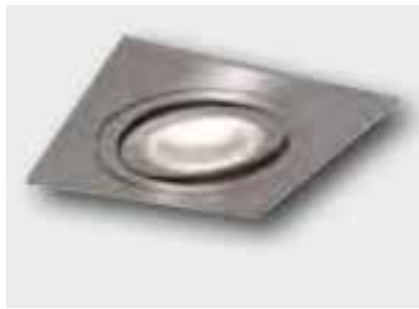
Dans chaque appartement :

- › Fourniture et pose d'un tableau général du type armoire en matière isolante, la protection de ces circuits est réalisée par des coupe-circuits de type disjoncteurs automatiques sous boîtiers moulés. La protection des personnes est assurée par deux dispositifs de protection à courant différentiel résiduel de haute sensibilité en tête d'installation et de très haute sensibilité pour les locaux humides.
- › Les interrupteurs du type à bascule sont placés en général à 1,1 m du sol. Les prises, avec sécurité, sont de même type que les interrupteurs.
- › Les prises de courant et interrupteurs sont en plastique moulé blanc.
- › Une installation de vidéophonie permet d'appeler l'appartement désiré depuis un poste extérieur. Chaque appartement dispose d'un poste de réception permettant un échange visuel et full-duplex avec le poste appelant et pouvant commander l'ouverture de la gâche électrique de la porte de l'entrée principale.

ÉCLAIRAGE DES COMMUNS

L'installation d'éclairage est prévue pour les parties communes (éclairage décoratif et éclairage d'ambiance) (voir modèles ci-dessous).

- › **Halls d'entrée** : appliques murales ou spots encastrés (nombre à définir par architecte).
- › **Halls communs sur les étages** : appliques au plafond.
- › **Cages d'escaliers** : appliques au plafond.
- › **Extérieur** : applique murale sur détecteur et crépusculaire pour l'entrée des noyaux A et B. Spots encastrés sous le passage couvert et l'entrée du noyau C.
- › **L'éclairage de secours**, en d'autres termes l'éclairage qui permet aux occupants d'évacuer le bâtiment, est créé par le biais de blocs autonomes (une heure d'autonomie). Cet éclairage est intégré et installé le long des voies d'évacuation, paliers et halls, dans les locaux techniques et dans les escaliers conformément à la norme NBN EN 1838.
- › **L'éclairage dans les parties communes et les locaux techniques** (compteurs, vélos,...) est commandé par des détecteurs de présence ou interrupteurs sur minuterie.



SPOT ENCASTRÉ CARRÉ OU ROND
COLORIS INOX BROSSÉ
GU10
AMPOULE LED



PLAFONNIER LED APPARENT
TEMPOLEC
MODÈLE FOGGIA 18
IP 44



190 CM

INTERRUPTEURS, PRISES DE COURANT, TV, TÉLÉPHONE ET POINTS LUMINEUX DANS L'APPARTEMENT

ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES

LOCAL	Prises	Doubles prises	Alimentation meuble + point lumineux	Points lumineux	Interrupteurs double allumage deux directions	(videoparphonie et sonnerie)	Prise RJ 45	Prises micro-ondes	Prises four	Prise frigo	Prise lave-vaisselle	Prise taque	Prise hotte
HALL	1			1	1								
SÉJOUR	3	2		2	2	1	1						
WC				1	1								
CHAMBRE PRINCIPALE	2	2		1	2		1						
CHAMBRE ENFANT	2	1		1	1		1						
SALLE DE DOUCHE	3		1	1	1								
CUISINE		2		1	2			1	1	1	1	1	1
BUANDERIE	3	1		1	1								
CAVE				1	1								

LUMINAIRES

Terrasses : appliques murales LED

Carpports : tube LED hermétique type ROBUS SULTAN IP65 ou similaire.

BORNES DE RECHARGE POUR VÉHICULES HYBRIDES ET ÉLECTRIQUES

Possibilité d'installation de borne de recharge pour voiture hybride et/ou électrique pour les emplacements de parking.

L'installation est raccordée au compteur individuel de l'appartement. Modèle à convenir avec l'acquéreur en fonction des puissances disponibles du réseau de distribution et du raccordement prévu.

4.7 SÉCURITÉ-ACCÈS

CLÉS

Pour la Résidence, les cylindres sont d'un type haute protection avec combinaison pour permettre l'ouverture de la porte d'entrée de l'immeuble, de l'appartement, du local vélos, poubelles et de l'(des) éventuelle(s) cave(s) avec une seule clé.

Les clés donnant accès aux autres locaux communs (p. ex. local nettoyage) sont spécifiques et destinées au syndic ou aux personnes désignées par la copropriété.

4.8 COMPTEURS - RACCORDEMENTS

- Les compteurs d'électricité, d'eau et de gaz privatifs des appartements sont installés dans le local technique au rez-de-chaussée.
- Raccordement (eau, gaz, électricité, téléphone, télédistribution, égouts), branchement et location des compteurs : à charge des acquéreurs.

CHAPITRE

-
5

ABORDS

5.1 JARDINS ET ACCÈS

Les chemins d'accès (voitures, passage couvert) et les emplacements de parking extérieurs sont réalisés en tarmac. Ceux pour les piétons aux entrées des blocs A et B – ainsi que les revêtements des locaux « poubelles » et « vélos » - sont prévus en pavés béton.

Une bande végétalisée de 1m de largeur sera réalisée devant le bâtiment.

5.2 CARPORTS

Les emplacements de parking extérieurs sont réalisés sur une structure couverte recouverte par un gazon et/ou un sedum.

Les emplacements sont délimités par du marquage au sol, et sont identifiés individuellement.





www.sourcea-spa.be