

OBJET DE LA DEMANDE



Situation cadastrale



Michel MOREZ
Rue Emile Vandervelde n°547
4610 BELLAIRE
Gsm: 0486/07.81.10
Mail: michel@mmarchitecture.be

PROVINCE LIEGE

COMMUNE DE SPRIMONT

OBJET CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE DE SIX LOGEMENTS
SITUATION Rue de l'Esplanade entre 14 et 18
4141 SPRIMONT
SPRIMONT 2DIV/LOUVEIGNE/Section B/n°840a2

MAITRE DE L'OUVRAGE SA Niro rep. par M Niro Sandro et M. Niro Pascal mail: info@niro-immo.be
rue El Bedire 8 à 4141 SPRIMONT tél.: 0479/ 67 47 90

AUTORISATION DE L'URBANISME

AUTORISATION DE LA COMMUNE

POUR ACCORD

LE MAITRE DE L'OUVRAGE

L'ARCHITECTE

L'ENTREPRENEUR

Phase du projet
PU

Dessiné par
BALTEAU Pierre-Louis

OBJET
Situation et contexte 1/1000 et 1/5000
Implantation 1/200
Plans 1/100
Perspectives
Coupes 1/100 et 1/200
Facades 1/100
Profils 1/200

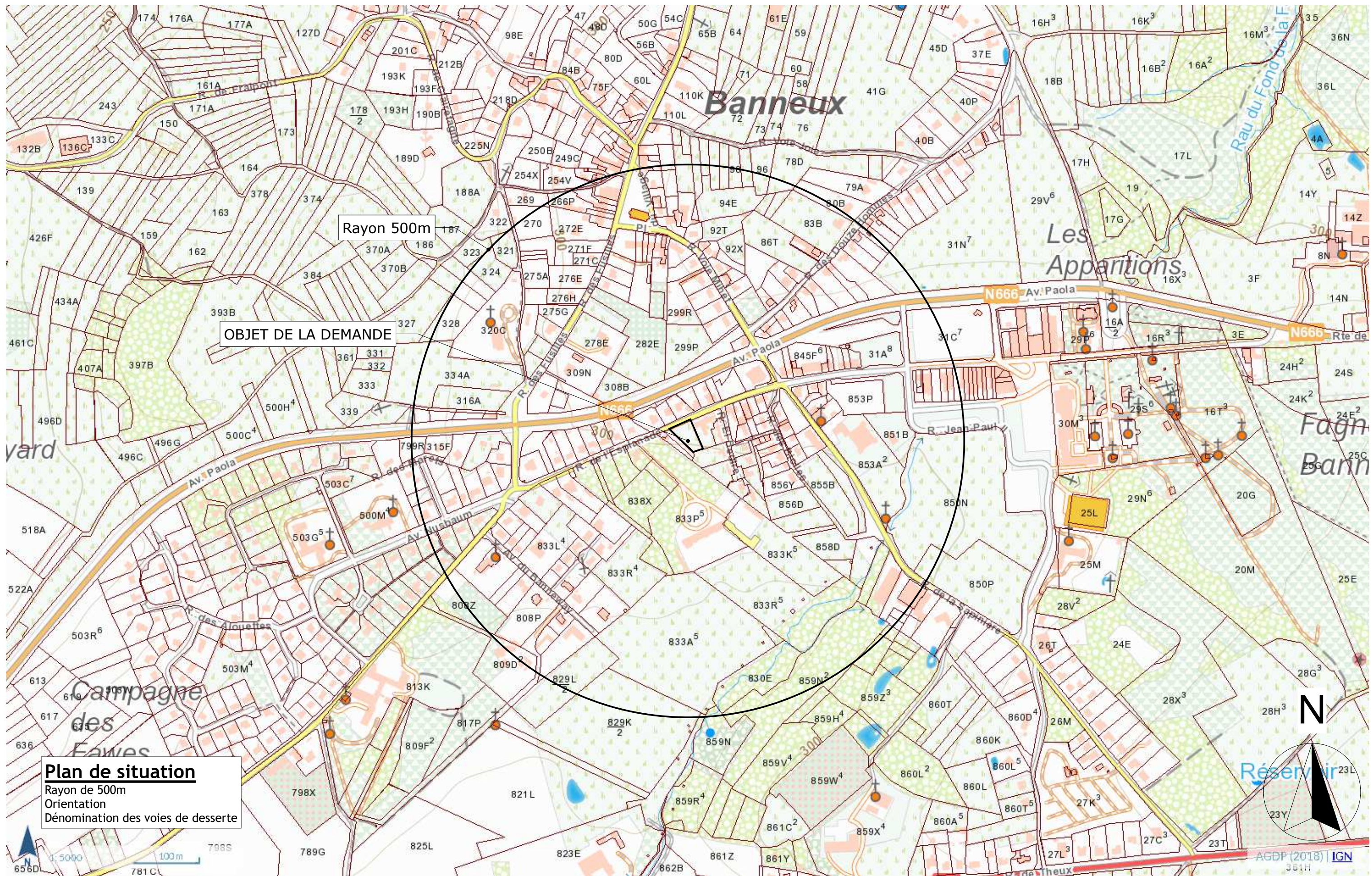
MODIFICATIONS

Les mesures sont à vérifier par les entrepreneurs et les dessins restent la propriété de l'architecte
Les entrepreneurs participant à la construction de cet immeuble reconnaissent être légalement enregistrés
suivant les termes de la loi du 04/08/78 et l'arrêté royal du 5/10/78

DATE 28/01/2021

REFERENCE PROJET 403/20

FEUILLE 1 / 16



Plan de situation

Rayon de 500m
Orientation
Dénomination des voies de desserte

Dessiné par
BALTEAU Pierre-Louis
vérifié par
Michel MOREZ
Date 04/01/2021

Rue Emile Vandervelde, 547
4610 Bellaire
Gsm: 0486/07.81.10
Mail: michel@mmarchitecture.be

M1
Architecture

CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE DE SIX LOGEMENTS

Localisation: Rue de l'Esplanade entre 14 et 18 à 4141 SPRIMONT
Cadastré: SPRIMONT 2DIV/LOUVEIGNE/Section B/n°840a2

Pour le compte de: SA Niro rep. par M Niro Sandro et M. Niro Pascal
rue El Bedire 8 à 4141 SPRIMONT

Phase du projet
PU

Nom du dessin
Plan de situation

Echelle(s)
1/5000

2/ 16



CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE DE SIX LOGEMENTS

Localisation: Rue de l'Esplanade entre 14 et 18 à 4141 SPRIMONT
Cadastré: SPRIMONT 2DIV/LOUVEIGNE/Section B/n°840a2

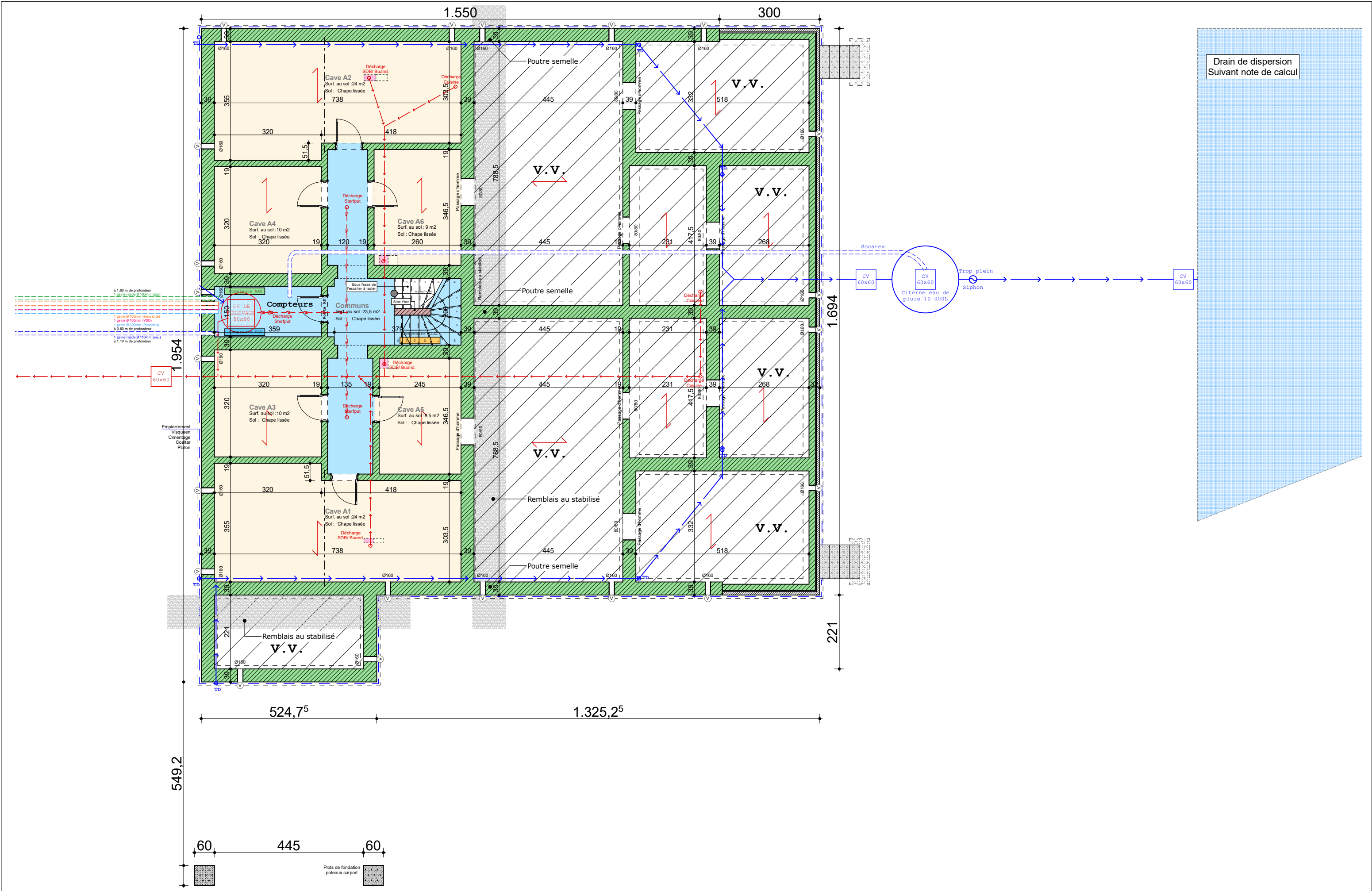
Pour le compte de: SA Niro rep. par M Niro Sandro et M. Niro Pascal
rue El Bedire 8 à 4141 SPRIMONT

Phase du projet
PU

Nom du dessin
**Plan de contexte
urbanistique et paysager**

Echelle(s)
1/1000

3/ 16



12
places

Allée klinkers

Gazon

Terrain
1.288,5 m²

Gazon

- NORMES INCENDIE** VOIR RAPPORT SRI
- Compartimentage (Parois RF 1H)
 - Structure apparente à rendre RF 1H
 - Gaines techniques RF 1H
 - Compartimentage des gaines pour conduites gaz
 - Nombre de détecteur incendie adapté à chaque surface de logement

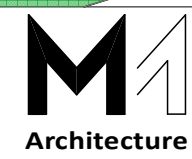
DI

PROJET A ADAPTER SUIVANT
DENIVELATION TERRAIN

VENTILATION
OAR dans les châssis des pièces sèches
Centralisation de l'évacuation des pièces humides C+

Dessiné par
BALTEAU Pierre-Louis
vérifié par
Michel MOREZ
Date 04/01/2021

Rue Emile Vandervelde, 547
4610 Bellaire
Gsm: 0486/07.81.10
Mail: michel@mmarchitecture.be



CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE DE SIX LOGEMENTS

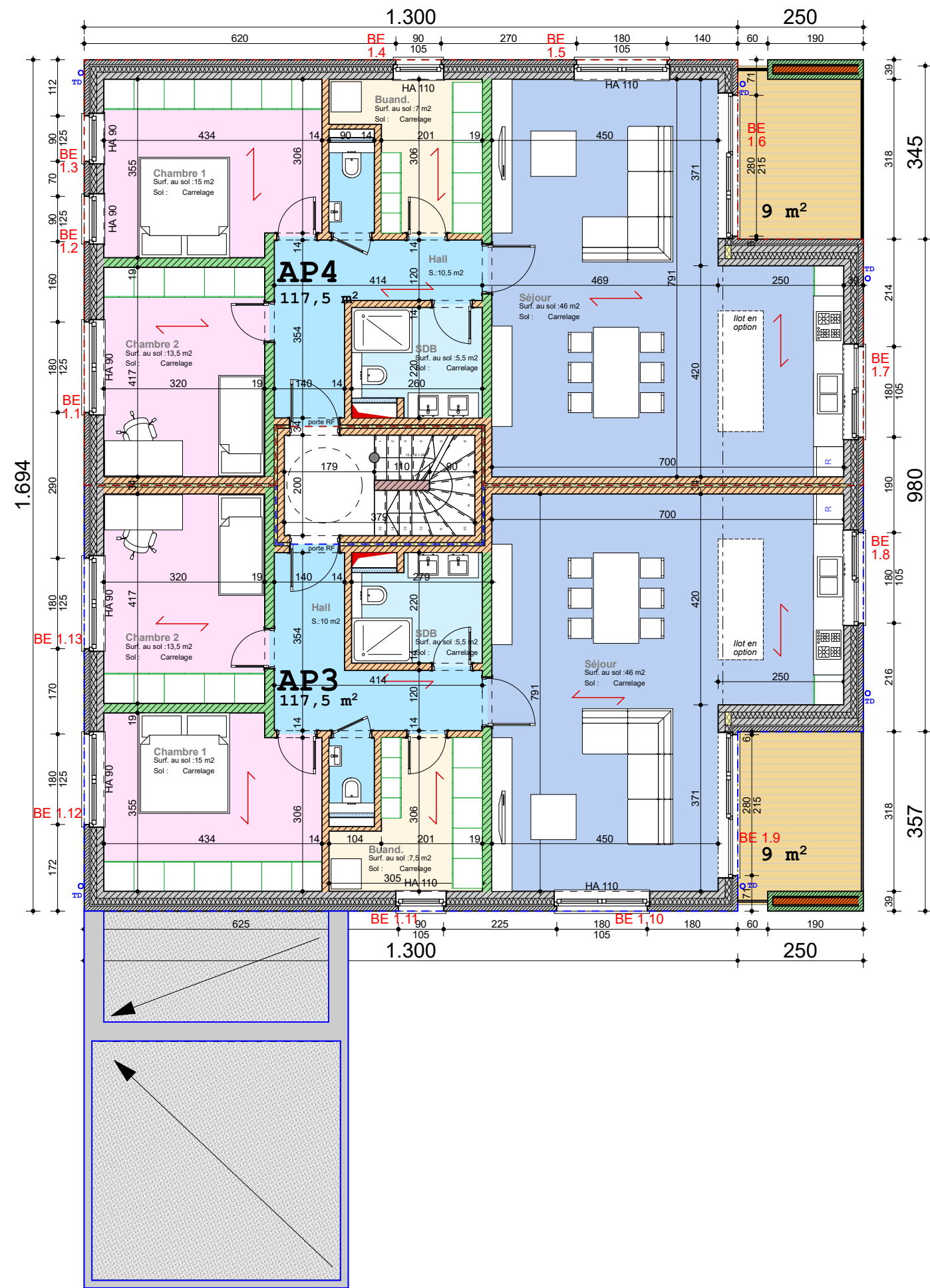
Localisation: Rue de l'Esplanade entre 14 et 18 à 4141 SPRIMONT
Cadastré: SPRIMONT 2DIV/LOUVEIGNE/Section B/n°840a2

Pour le compte de: SA Niro rep. par M Niro Sandro et M. Niro Pascal
rue El Bedire 8 à 4141 SPRIMONT

Phase du projet
PU

Nom du dessin
Rez-de-chaussée (1)

Echelle(s)
1:100



CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE DE SIX LOGEMENTS

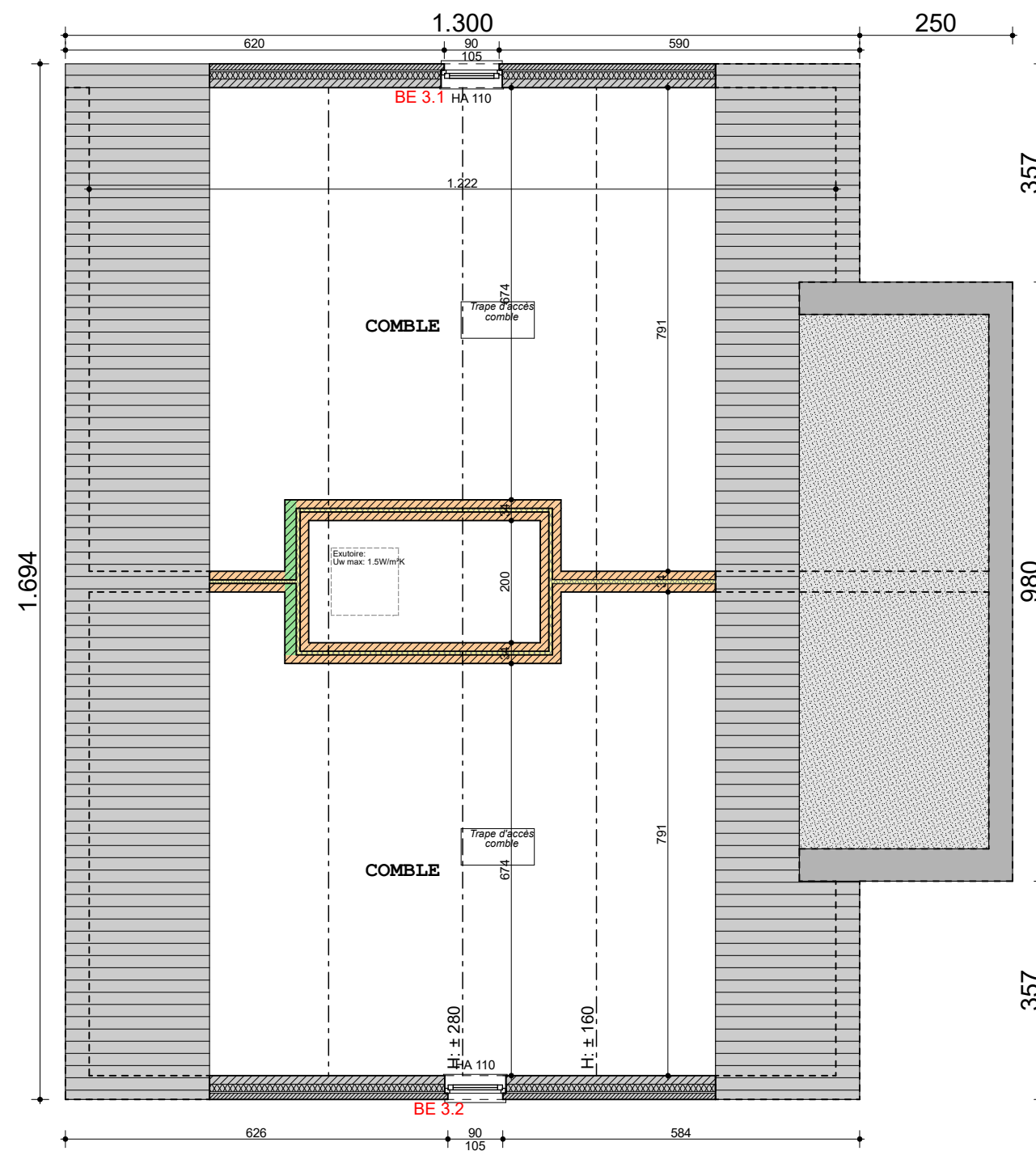
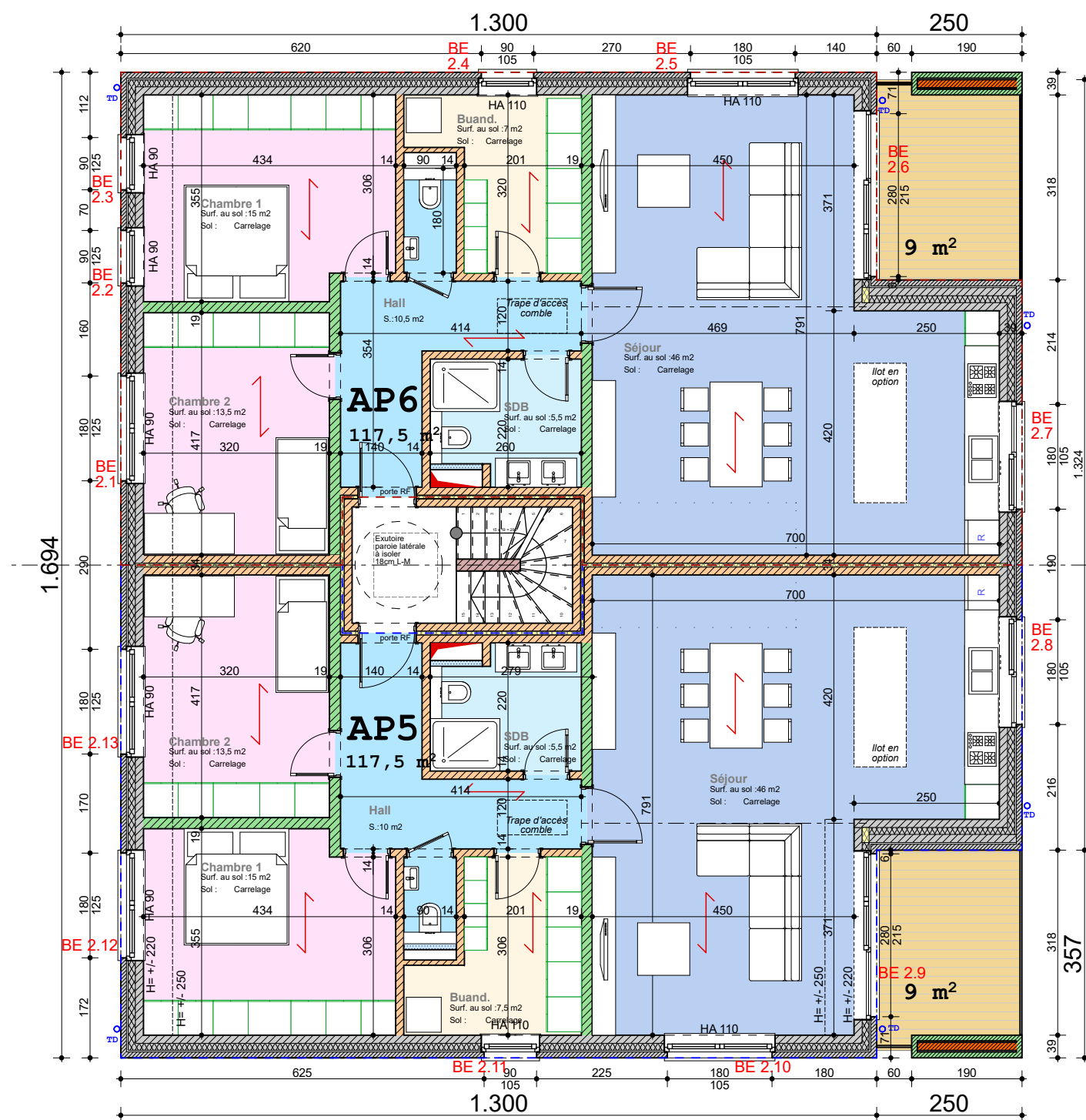
Localisation: Rue de l'Esplanade entre 14 et 18 à 4141 SPRIMONT
Cadastré: SPRIMONT 2DIV/LOUVEIGNE/Section B/n°840a2

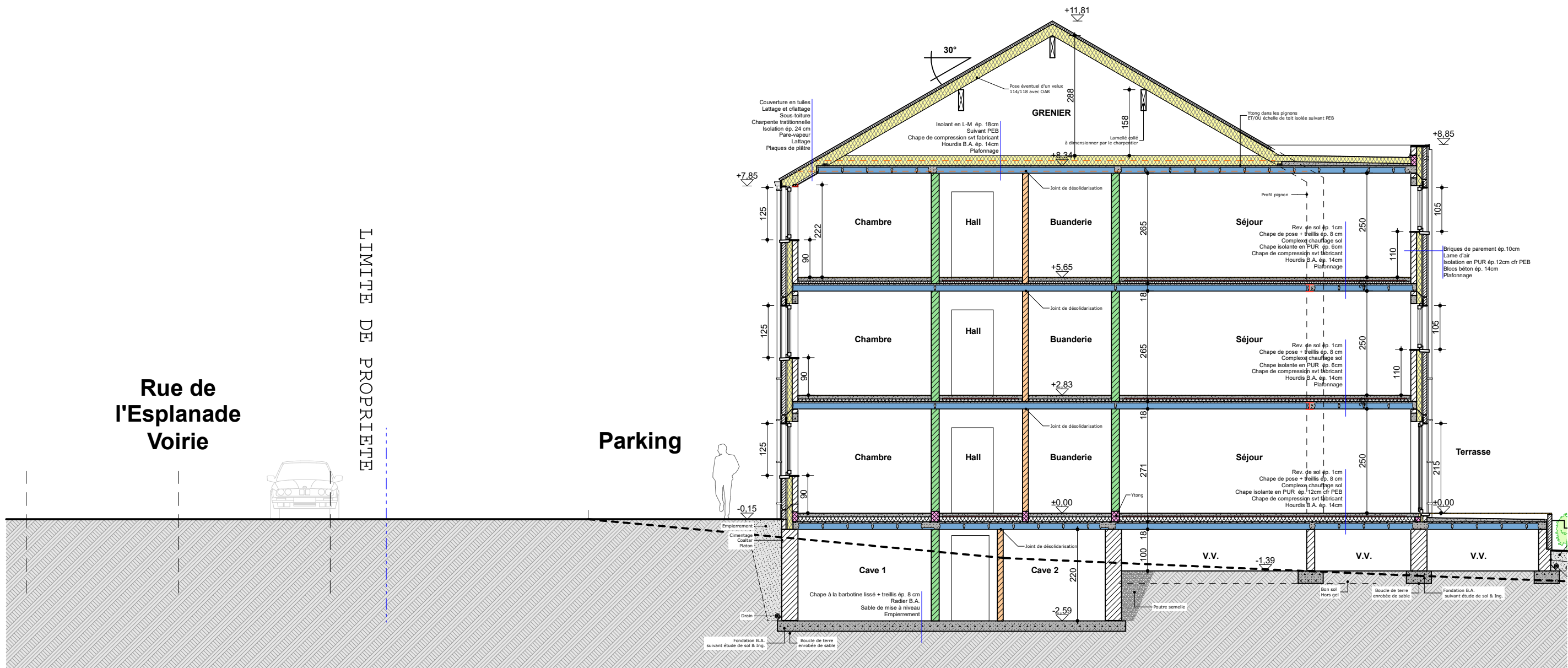
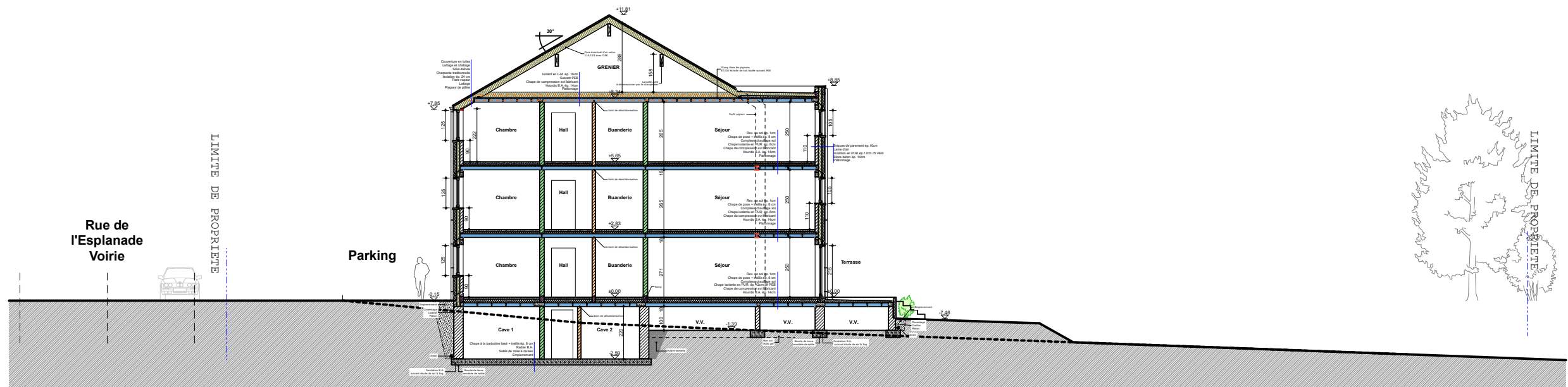
Pour le compte de: SA Niro rep. par M Niro Sandro et M. Niro Pascal
rue El Bedire 8 à 4141 SPRIMONT

Phase du projet
PU

Nom du dessin
1er étage (2)

Échelle(s)
1:100





CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE DE SIX LOGEMENTS

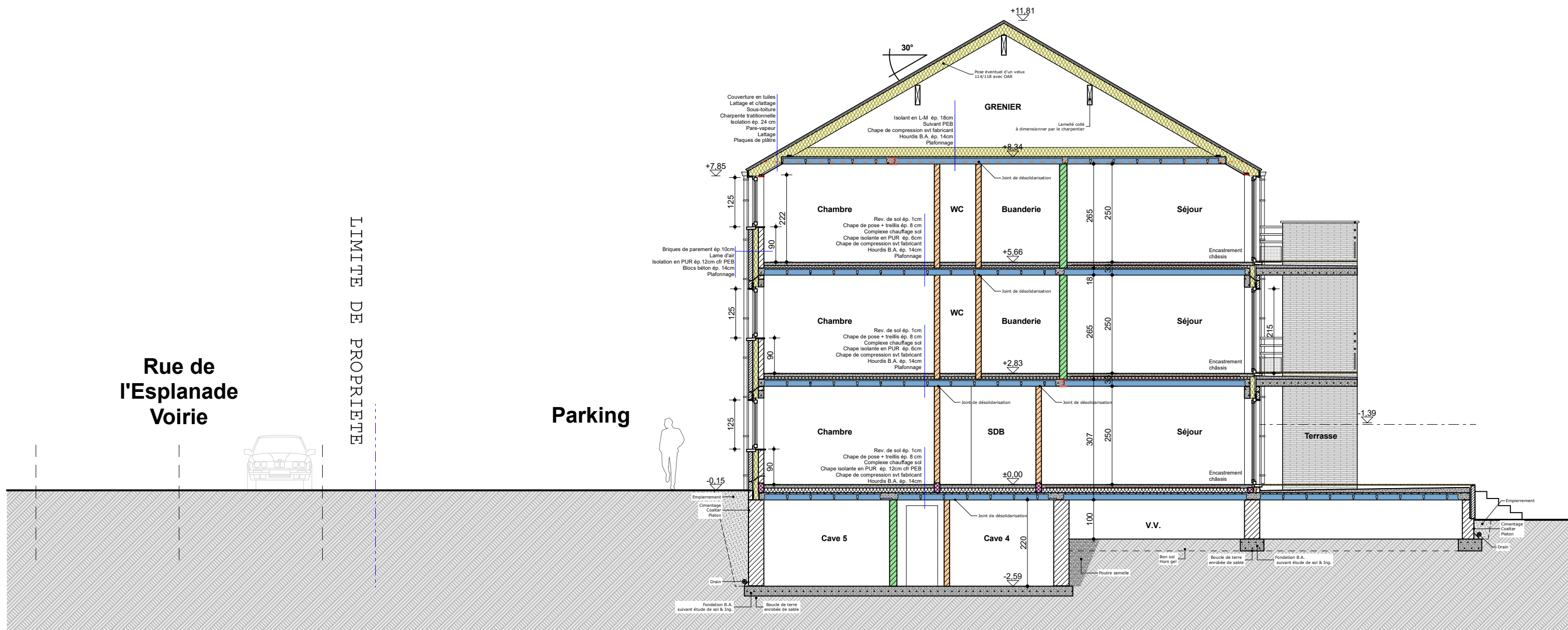
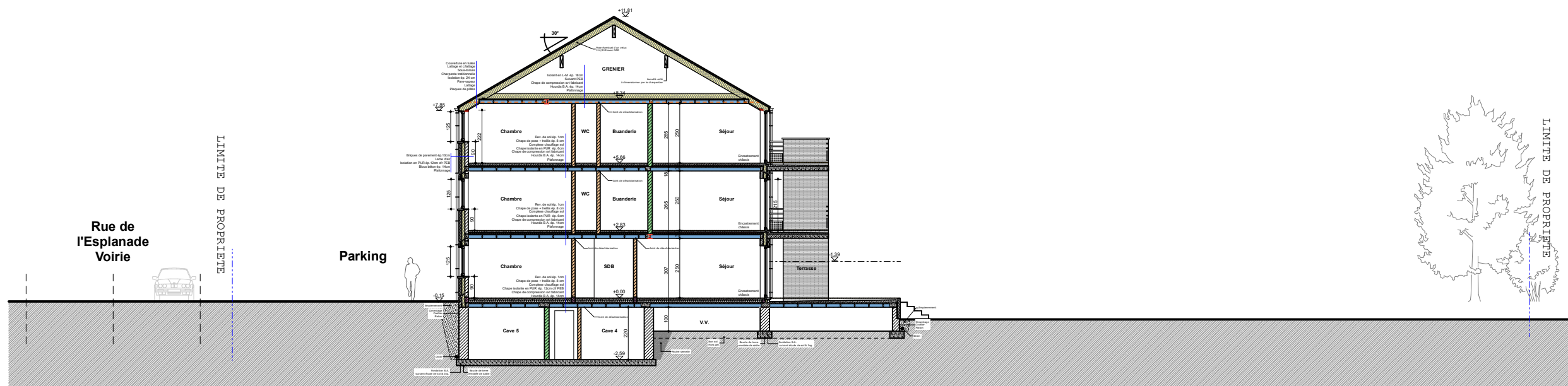
Localisation: Rue de l'Esplanade entre 14 et 18 à 4141 SPRIMONT
Cadastré: SPRIMONT 2DIV/LOUVEIGNE/Section B/n°840a2

Pour le compte de: SA Niro rep. par M Niro Sandro et M. Niro Pascal
rue El Bedire 8 à 4141 SPRIMONT

Phase du projet
PU

Nom du dessin
Coupe AA (3)

Échelle(s)
1:100, 1:200



CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE DE SIX LOGEMENTS

Localisation: Rue de l'Esplanade entre 14 et 18 à 4141 SPRIMONT
Cadastré: SPRIMONT 2DIV/LOUVEIGNE/Section B/n°840a2

Pour le compte de: SA Niro rep. par M Niro Sandro et M. Niro Pascal
rue El Bedire 8 à 4141 SPRIMONT

Phase du projet
PU

Nom du dessin
Coupe BB (2)

Echelle(s)
1:100, 1:200

Matériaux:

- 1) brique de parement ton gris beige
- 2) Châssis PCV ton grsi moyen
- 3) Panneau Trespa ton idem châssis
- 4) Couverture en tuilles ton noir
- 5) Zinguerie ton naturel
- 6) Garde corps en alu ton naturel
- 7) Bardage en ardoises ton noir
- 8) Rive recouverte ton noir



CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE DE SIX LOGEMENTS

Localisation: Rue de l'Esplanade entre 14 et 18 à 4141 SPRIMONT
Cadastré: SPRIMONT 2DIV/LOUVEIGNE/Section B/n°840a2

Pour le compte de: SA Niro rep. par M Niro Sandro et M. Niro Pascal
rue El Bedire 8 à 4141 SPRIMONT

Phase du projet
PU

Nom du dessin
Facade Avant (1)

Échelle(s)
1:100



Dessiné par
BALTEAU Pierre-Louis
vérifié par
Michel MOREZ
Date 04/01/2021

Rue Emile Vandervelde, 547
4610 Bellaire
Gsm: 0486/07.81.10
Mail: michel@mmarchitecture.be



CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE DE SIX LOGEMENTS

Localisation: Rue de l'Esplanade entre 14 et 18 à 4141 SPRIMONT
Cadastré: SPRIMONT 2DIV/LOUVEIGNE/Section B/n°840a2

Pour le compte de: SA Niro rep. par M Niro Sandro et M. Niro Pascal
rue El Bedire 8 à 4141 SPRIMONT

Phase du projet
PU

Nom du dessin
Facade Lat. Gauche (1)

Échelle(s)
1:100

12/ 16



CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE DE SIX LOGEMENTS

Localisation: Rue de l'Esplanade entre 14 et 18 à 4141 SPRIMONT
Cadastré: SPRIMONT 2DIV/LOUVEIGNE/Section B/n°840a2

Pour le compte de: SA Niro rep. par M Niro Sandro et M. Niro Pascal
rue El Bedire 8 à 4141 SPRIMONT

Phase du projet
PU

Nom du dessin
Facade Lat. Droite (1)

Échelle(s)
1:100



CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE DE SIX LOGEMENTS

Localisation: Rue de l'Esplanade entre 14 et 18 à 4141 SPRIMONT
Cadastré: SPRIMONT 2DIV/LOUVEIGNE/Section B/n°840a2

Pour le compte de: SA Niro rep. par M Niro Sandro et M. Niro Pascal
rue El Bedire 8 à 4141 SPRIMONT

Phase du projet
PU

Nom du dessin
Facade Arrière (1)

Échelle(s)
1:100





CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE DE SIX LOGEMENTS

Localisation: Rue de l'Esplanade entre 14 et 18 à 4141 SPRIMONT
Cadastré: SPRIMONT 2DIV/LOUVEIGNE/Section B/n°840a2

Pour le compte de: SA Niro rep. par M Niro Sandro et M. Niro Pascal
rue El Bedire 8 à 4141 SPRIMONT

Phase du projet
PU

Nom du dessin

Échelle(s)

Construction de 6 appartements « résidence de l'esplanade » à Banneux (Sprimont)
CAHIER DE CHARGES DE VENTE

Situation :

Rue de l'esplanade, à 4141 Banneux (commune de Sprimont).

Cahier des charges descriptif :

Les constructions répondent aux normes et règlements en vigueur en matière d'isolation, de ventilation et d'épuration des eaux usées.

Le présent descriptif se réfère aux cahiers des charges établis par le CSTC et la FAB.

Table des matières :

- 1 : terrassement
- 2 : égouttage
- 3 : gros œuvre
- 4 : charpente
- 5 : couverture
- 6 : menuiserie extérieure
- 7 : électricité
- 8 : sanitaire
- 9 : chauffage
- 10 : plafonnage
- 11 : chape et carrelage
- 12 : menuiserie intérieure
- 13 : aménagement extérieur
- 14 : raccordements d'énergie

1. Terrassement :

- Les terrassements concernent les déblais des terres de l'assiette du bâtiment, des fondations, de l'égouttage, des accès extérieurs et des terrasses.
- Les terres sont nivelées autour du bâtiment et l'excédent est évacué.

2. Egouttage :

- La résidence est raccordée à l'égout de la voirie
- Les canalisations de l'habitation sont réalisées dans le vide-ventilé ou dans la dalle de sol et réunies à leur sortie dans une chambre de visite de jonction suivie du rejet à l'égout. Un siphon disconnecteur est prévu.
- Les eaux de pluie sont en partie stockées dans une citerne avec filtre incorporé. Un ajutage de 2.000 litres est prévu et il reste 6.000 litres à disposition

3. Maçonnerie :

- Le type de fondations sera adapté à la nature du sol. Elles sont hors gel (minimum 80 cm).
- Les semelles de fondation (ou dalle/radier sur sol) sont en béton avec armatures suivant indications de l'étude d'ingénieur.
- Des essais de sol sont prévus et analysés par l'ingénieur.
- Les protections contre l'humidité montante et de contact seront soigneusement réalisées.
- Tous les murs contre terre sont protégés contre l'humidité au moyen d'un enduit de ciment et un produit bitumineux. Quand ces murs sont en contact avec des pièces d'habitation, il y a un doublage de protection par membrane 'platon' ou similaire.
- Un drain améliore l'évacuation des eaux en pied de mur.
- Les vides-ventilés sont de hauteur minimum 60 cm. Ils sont ventilés par des T en PVC dépassant le niveau du sol fini.
- La pose des fourreaux de raccordement est comprise suivant indications des sociétés distributrices
- Un trou d'homme est prévu dans le garage pour l'accès aux vides ventilés.
- Les planchers sont en hourdis ou en béton armé selon portées et complexité des lieux.

- Les murs et cloisons sont en blocs de béton de type lourd pour maçonnerie des sous sol et locaux apparents et en blocs de terre cuite pour la maçonnerie de façade et les murs intérieurs. Tous les blocs porteront le label Benor.
- L'étanchéité contre l'humidité ascensionnelle et en linteau est assurée par une membrane en polyéthylène (type Diba).
- Les parements de façades seront en briques de terre cuite. La brique sera de ton brun moyen selon accord de l'administration.
- Les murets de séparation entre parcelles (terrasses) seront réalisés en briques de parement de même type que la maison, avec couvre-mur en pierre.
- L'isolation des murs creux extérieurs est en panneaux isolants rigides (type polyuréthane), de 12 cm d'épaisseur.
- Le rejointoiement des briques est de ton gris moyen à jaune sable selon teinte définitive de la brique.
- Les seuils de portes et de fenêtres sont en pierre naturelle type petit granit.
- Dans les garages (et les buanderies y accolées ou incluses), les blocs restent apparents et rejointoyés de même que les hourdis sont lisses apparents.

4. Charpente :

- Charpente traditionnelle en bois résineux, traité fongicide/insecticide.
- Dans le cas de lourdes charges, le bois principal de faitage sera en lamellé collé
- Les gîtages des planchers des greniers sont prévus avec trou d'accès et trappe de fermeture (escalier escamotable).

5. Couverture :

- Sous-toiture souple, ventilée et permettant la diffusion de la vapeur d'eau.
- Lattes et contre-lattes en sapin, traité fongicide - insecticide.
- Tuiles en terre cuite, de type légèrement galbée (Bish ou Artoise) de ton noir ou gris anthracite.
- La rive est recouverte par une tuile profilée sans planche pour limiter l'entretien.
- Gouttières et tuyaux de descente en zinc.
- Les fenêtres incorporées dans la pente du toit sont de marque Vélux ou équivalent. Le vitrage est double isolant
- Les zones de toit plat sont couvertes par une membrane soit en Epdm soit en roofing. Auparavant un isolant rigide de mousse pu 120mm est intercalé avec pare-vapeur.

6. Menuiserie extérieure :

- Les châssis de portes et de fenêtres sont en pvc de 1^{er} choix, profil à 5 chambres avec joint d'étanchéité et chambre de drainage.
- Le ton est blanc intérieur et gris extérieur.
- Le vitrage est double et de type super isolant $k=1.0$.
- Les portes sont munies d'une serrure avec 3 clés.
- La ventilation intérieure est réalisée au moyen de grilles intégrées dans certains châssis ou vitrages.

7. Electricité :

- L'équipement varie suivant les lots, le descriptif ci-dessous est celui de base.
- L'ensemble de l'installation est conforme aux directives du Règlement Technique en vigueur au moment de sa réalisation.
- Le tubage est encastré dans les locaux plafonnés, et apparent dans les locaux non plafonnés (garages, greniers...).
- L'installation comprend :
 - les liaisons équipotentielle (raccordements à la terre).
 - la réception par un organisme agréé.
 - le coffret avec la protection des circuits par fusibles automatiques (disjoncteurs).
 - le câble principal de raccordement du bâtiment jusqu'à l'emplacement désigné par les sociétés distributrices (raccordement compris).
- L'éclairage intérieur est géré par domotique. La carte informatique permet à l'utilisateur de programmer les allumages à partir de plusieurs endroits différents

Pour ce qui concerne les prises et divers, l'équipement de base est :

- Hall rez :
 - 1 prise.
 - Parlophone.
 - 1 détecteur alarme incendie.
- Cuisine :
 - 1 prise four.
 - 1 prise micro-ondes.
 - 1 prise table de cuisson.
 - 1 prise frigo.
 - 1 prise lave-vaisselle.
 - 1 prise hotte.
 - 5 prises petit électroménager.
- Séjour :
 - 6 prises.
 - 1 prise TV + 1 prise RJ45
- Garage et/ou: coin buanderie
 - 1 prise simple.
 - 1 prise machine à laver.
 - 1 prise séchoir.
- Chauffage :
 - 1 alimentation chaudière.
- Hall de nuit :
 - 1 prise
- Chambres :
 - 4 ou 6 prises.
 - prise tv et RJ45
- Salle de bains :
 - 1 alimentation pour meuble.
 - 2 prises.
- Grenier :
 - 1 prise.
- Extérieur :
 - alimentation lampes terrasse.
 - 1 prise hermétique.
- Tubage pour câblage alarme en option.
- Tubage pour câblage hi-fi en option.

8. Sanitaire :

Les travaux concernent :

Le réseau de distribution d'eau froide et d'eau chaude, l'évacuation des eaux usées y compris la ventilation, tous les appareils sanitaires et équipements. Les tuyauteries d'évacuation sont en PVC et les tuyauteries d'alimentation en métal souple de type « sandwichpipe ».

La robinetterie est selon budget ci-dessous.

Les arrivées d'eau sont coupées par des robinets d'arrêt.

Equipement sanitaire de base :

Le devis de base est prévu avec un montant d'achat de matériel de 5.000€ pour la sdb + wc. L'acheteur est libre de choisir son matériel mais cela devra se faire uniquement dans les catalogues ou magasins désignés par le promoteur, moyennant calcul des différences de prix et à condition que le matériel de base ne soit pas commandé. Tout changement de disposition sera accepté à condition que les tuyauteries ne soient pas déjà placées. Dans le cas de modifications, un devis sera proposé. La fourniture et pose est prévue pour ce qui suit :

- Tuyauterie en attente pour bac évier d'entretien en buanderie + un robinet de service eau froide.
- WC : cuvette en porcelaine vitrifiée de ton blanc avec réservoir à vidage économique. Le wc est suspendu et est fixé à un caisson qui reçoit une chasse intégrée.
- Lave-mains : vasque en porcelaine vitrifiée de teinte blanche (uniquement dans le WC du rez) avec robinet standard.
- Cuisine : arrivées avec robinets d'arrêt et décharges pour lave vaisselle et évier de cuisine (évier non compris).
- Machine à laver : 1 alimentation + 1 décharge.
- Baignoire : modèle rectangulaire en acryl de ton blanc + mitigeur bain/douche avec douchette.
- Douche : receveur en acryl de teinte blanche (dimensions selon plan) + mitigeur thermostatique avec flexible & douchette sur coulissant. La paroi de douche est prévue en une face.
- Meuble de salle de bains au choix selon les plans comprenant :
 - 1 ou 2 vasques intégrées dans une tablette + mitigeur.
 - 1 sous meuble avec portes en revêtement stratifié blanc, 1 miroir, 1 bloc éclairage,
 - pas de meuble colonne.

9. Chauffage :

- Installation calculée pour répondre aux normes en vigueur
- Installation de chauffage central avec production d'eau chaude.
- Installation de la tuyauterie en chape et en bi-tube.
- Chauffage sol pour le salon salle à manger cuisine
- Radiateurs en acier ton blanc avec habillage (grille) pour les autres pièces et sèche-serviette dans la salle de bain.
- Régulation par thermostat dans le séjour et vanne thermostatique à chaque radiateur.
- Chaudière au gaz de marque Vaillant, Renova Bulex, ou similaire, avec sortie ventouse en façade, y compris tous les accessoires.

10. Plafonnage :

- Plafonnage sur murs et hourdis dans tous les locaux sauf garage, grenier et comble.
- Plafonnage sur plaques de plâtre (type Gyplat) aux plafonds de l'étage si nécessaire.
- Tablettes en marbre aux fenêtres et sur murets plafonnés (autres tablettes en option).
- Isolation des plafonds des chambres par matelas de laine minérale (ép.220mm) avec pare-vapeur. Le grenier n'est pas isolé s'il ne fait pas partie du volume chauffé Peb. Dans les autres cas, c'est isolé (mais sans plaque de plâtre sauf si visible via l'étage inférieur).

11. Chape & carrelage :

- Béton lissée dans les caves.
- Chape isolante dans toutes les pièces habitables L'isolant est une mousse polyuréthane projetée.
- Chape en attente d'un revêtement.
- Carrelage sol sur toute la surface du rez-de-chaussée (sauf chambres), ainsi que dans les salles de bains et (valeur d'achat de 30 €/m² HTVA / pose droite).
- Faïences murales dans le coin douche et/ou baignoire (valeur d'achat de 30 €/m² HTVA / pose droite / format standard), frise et dessins sur demande en sus.
- Plinthes assorties au carrelage dans les pièces carrelées, (valeur d'achat de 7 €/mct HTVA).
- Un choix différent est toujours possible moyennant différence de prix à calculer et vérification des délais/commandes en cours.
- Le choix de carrelages ne peut se faire qu'aux endroits désignés par le promoteur.

12. Menuiserie intérieure :

- Portes planes à âme tubulaire, faces constituées d'un panneau soit à peindre soit à décor, à choisir selon gamme annoncée par le promoteur
- CAVE : porte à peindre. Ebrasement et chambranles à peindre. Quincaillerie standard aluminium.
- Trappe d'accès au comble par escalier escamotable.
- Un parquet de type 'Quick step' ou similaire est prévu dans les chambres - prix d'achat à 15€/m² ainsi que les plinthes à peindre.

13. Cuisine :

- Prévue pour un coût total de 7.500€ y compris les appareils. Prix du mobilier et des appareils électroménagers à se faire confirmer plus précisément par le promoteur.

14. Aménagements extérieurs :

- Nivellement des terres autour du bâtiment
- Réalisation des pelouses en semences standard avec 1ère tonte
- Revêtement des accès parking, entrée et terrasse au moyen de graviers de finition.
- Une terrasse est comptée par habitation,
- Des bordures en béton gris délimitent les différents accès et terrasses empierrées.

14. Raccordements :

- Chaque appartement sera équipée en eau, électricité, télédistribution, téléphone et gaz.
- Les raccordements privatifs avec compteurs sont réalisés par le promoteur entre la voirie et la maison. Seuls les frais d'activation seront à charge de l'acquéreur à la prise de possession de l'immeuble.

A noter :

❖ **Etendue des travaux :**

Ne sont pas compris :

- La décoration intérieure (stores, rideaux, papier-peint...) et les peintures,
- Les plantations et les clôtures, lesquelles devront être exécutées conformément aux prescriptions urbanistiques.

- ❖ L'accès au chantier est formellement interdit à quiconque, en dehors de la direction des travaux et des entrepreneurs. Toute personne intéressée par un bien doit se faire accompagner par un responsable.
- ❖ A tout moment de la construction, le promoteur et l'architecte se réservent le droit d'apporter des modifications techniques ou esthétiques, tant au niveau de la mise en œuvre que dans le choix des matériaux et ce dans le but d'améliorer la qualité du bâtiment.
- ❖ Attention, ceci est une brochure publicitaire dont chaque plan a été redessiné par des graphistes. Toute différence entre les dessins de la brochure et la réalité ne pourra être prise en compte. Seuls les plans de permis et/ou d'exécution de la construction ainsi que la situation réelle peuvent être pris en compte pour le contrôle d'exécution ou tout autre comparatif que ce soit financier ou esthétique.

❖ **Maître d'ouvrage:**

NIRHO s.a.

Rue El Bedire 8 - B-4141 Banneux

- Tél : 0479 67 47 90
- Mail : sanirho@hotmail.com

❖ **Auteur de projet :**

BUREAU D'ARCHITECTURE ALAIN GIRS sa

Rue de Henne, 48 - B-4053 Embourg

- Tél : 04.367 06 62 • Fax : 04.366 02 52
- Mail : bureaugirs@skynet.be

+ + +