

LCV REAL ESTATE

ALLEUR PARC DU PROGRES

CAHIER DES CHARGES COMMERCIAL
JUILLET 2025



TABLE DES MATIÈRES

1. DESCRIPTION TECHNIQUE	4
1.1 TRAVAUX PRÉALABLES	4
1.2 CONSTRUCTION DU BÂTIMENT	5
1.3 UTILITÉS POUR LES UNITÉS INDUSTRIELLES	9
1.4 AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR ET VOIRIE	10

PARC DU PROGRES - ALLEUR

BROCHURE - **TECHNIQUE** - D.D. JUILLET 2025





1. DESCRIPTION TECHNIQUE

1.1 Travaux préalables

Général

Les unités sont proposés de manière standard comme des bâtiments en état brut, conformément aux plans et dessins de l'architecte, et en accord avec la description technique (qui détaille les travaux à réaliser et les matériaux à utiliser). Les plans d'exécution peuvent présenter des écarts par rapport aux plans architecturaux. Les plans d'exécution prévalent toujours sur les plans architecturaux.

Les unités industrielles sont autorisées et équipées selon la classe de feu C, conformément à la norme de prévention incendie pour les bâtiments industriels. La responsabilité décennale est régie par les prescriptions légales officielles et prend effet à la réception provisoire.

Les plans peuvent être modifiés en concertation avec les promoteurs, dans la mesure où cela reste réalisable. Les éventuels surcoûts sont pris en compte et justifiés par une proposition de régularisation.

Travaux préparatoires

La réalisation des travaux préparatoires comprend :

- Établissement d'un plan de sécurité
- Coordination avec les différentes autorités
- Aménagement du chantier
- Études de stabilité

1.2 Construction du bâtiment

Travaux de terrassement et fondations

La réalisation des travaux de terrassement comprend:

- Le traçage des travaux
- Les travaux de nivellement et de sous-fondation
- L'évacuation des terres excédentaires, l'apport de terre si nécessaire
- La préparation du terrain pour la construction

La réalisation des fondations comprend:

- Le dimensionnement et l'armature des fondations sont calculés par le bureau d'études de l'entrepreneur, conformément aux normes en vigueur.
- Les fouilles pour les fondations.
- La réalisation de socles en béton coulés en place et armés sur lesquels la structure est fixée.
- Le béton pour les fondations est conforme à la norme NBN 15-001, classe de résistance C20/25, et porte la marque de conformité BENOR.

Structure : colonnes et poutres en béton ou en acier

L'étude de stabilité est réalisée dans le bureau d'études de l'entrepreneur selon les Eurocodes. La structure est réalisée en béton ou en acier.

Spécifications pour la structure en béton:

Béton armé et vibré, finition lisse. Le béton armé est composé de granulats ordinaires et satisfait à la classe de résistance C50/60 selon la norme Eurocode 2. L'acier d'armature est de qualité BE 500.

Spécifications pour la structure en acier:

Structure en acier de qualité Fe360. Le choix du profil et des dimensions est effectué par l'étude de stabilité de notre propre bureau d'études, conformément à la norme belge NBN B 51 et à l'Eurocode 3. Les frais d'étude sont inclus dans le prix. Sont également inclus tous les profils réguliers, renforcements, liaisons et boulons. La finition de la structure en acier est réalisée avec une peinture antirouille à base de phosphate de zinc, couleur standard.

Les colonnes sont équipées des éléments d'ancrage nécessaires et de consoles pour la fixation des poutres/poutrelles et des éléments de paroi. Tous les éléments nécessaires pour assurer la stabilité horizontale et verticale sont prévus.

Façades extérieures

Les façades extérieures se composent d'une combinaison d'éléments sandwich préfabriqués isolés en béton et de panneaux sandwich métalliques.

Éléments sandwich en béton avec les caractéristiques suivantes :

- Une couche de béton blanc lisse sur la face extérieure.
- Une couche de béton lisse sur la face extérieure, à base de ciment gris clair.
- Une couche isolante au centre.
- Une couche intérieure en béton, nivelée et lissée.
- Tout les composants du béton sont des matières naturelle, ce qui peut entraîner des variations de teintes entre les différents éléments.
- Un aspect nuageux dû à l'huile de décoffrage est inévitable.
- Une différence de dilatation entre la couche intérieure et la couche extérieure peut provoquer une courbure des éléments, ce qui doit être pris en compte lors de la finition du bâtiment.
- Valeur-U des panneaux sur la face extérieure du bâtiment : 0,24 W/m²K.
- Les joints entre les panneaux sont remplis à l'extérieur avec un mastic à base de polyuréthane, qui reste élastique.

Éléments sandwich métalliques avec les caractéristiques suivantes :

- Une tôle extérieure profilée en acier galvanisé, d'une épaisseur de 0,5 mm, avec un revêtement polyester-silicone de 25 µ, couleur standard.
- Une couche isolante au centre.
- Une tôle intérieure en acier galvanisé.
- Valeur-U des panneaux sur la face extérieure du bâtiment : 0,24 W/m²K.
- Les panneaux sandwich sont montés verticalement ou horizontalement.

Mezzanine

Les unités peuvent être équipées d'une mezzanine, avec supplément de prix.

Cloisons intérieures en béton plein de 14 cm ou équivalent

Les cloisons de séparation entre les unités sont constituées d'éléments de façade préfabriqués en béton avec les caractéristiques suivantes :

- Éléments muraux en béton armé vibré, avec une finition lisse sur la face extérieure et une surface nivelée sur la face intérieure.
- Un aspect nuageux dû à l'utilisation d'huile de décoffrage est inévitable.
- Les joints entre les panneaux sont remplis à l'intérieur avec un mastic à base de polyuréthane élastique, conforme aux exigences actuelles de résistance au feu (Rf) si les cloisons ont une fonction coupe-feu.

Structure de toiture des unités industrielles

La finition du toit pour les unités est une plaque d'acier peinte en blanc, plus précisément une plaque d'acier autoportante profilée. Les plaques sont fixées mécaniquement sur les fermes et reliées entre elles. Sur la plaque d'acier des unités, un pare-vapeur est appliqué, à savoir une couche de film en polyéthylène. Une couche isolante est ensuite prévue, suivie d'un revêtement de toiture en plastique. La valeur-U de la construction du toit du côté extérieur du bâtiment est de 0,24 W/m²K.

La charge totale est calculée à 100 kg/m². Ce calcul inclut la pose de panneaux solaires avec une charge de 20 kg/m². Une charge de 10 kg/m² est prévue pour les techniques.

Trappes de désenfumage pour les unités industrielles

Chaque unité industrielle est équipée d'une source de lumière naturelle grâce à un lanterneau de désenfumage, fixé sur des supports isolés. Les lanterneaux ont une valeur-Uw conforme aux exigences de la PEB. Les dimensions sont conformes à l'étude propre.

Sol des unités industrielles

Dans les unités industrielles, une dalle de béton armé et poli est coulée avec une charge de plancher prévue de 3 000 kg/m², une charge supérieure étant possible moyennant un supplément. Le sol est poli mécaniquement, pendant le durcissement du béton, la surface est saupoudrée de quartz. Ce quartz est intégré mécaniquement dans la couche supérieure du béton, créant ainsi une couche d'usure.

Après le polissage, un agent de cure est pulvérisé pour empêcher le béton de sécher trop rapidement. La tolérance de planéité est de classe IV.

La dalle de sol est réalisée directement sur le sol. Après un durcissement partiel, le sol est découpé en sections conformément aux règles de l'art (joints de retrait) pour permettre une expansion ultérieure et réduire au minimum les fissures de retrait. Ces joints restent ouverts (pas de remplissage élastique). La finition, la planéité, les tolérances et l'aspect sont prévus conformément aux normes de la documentation technique Buildwise 267 de février 2019. La couleur est gris ciment et n'a pas un aspect uniforme. Des équerres encastrées sont prévues aux portes.

Égouts unités industrielles

Pour les unités industrielles (si la surface des unités est inférieure à 500 m²), une citerne d'eau de pluie sont prévues. La citerne d'eau de pluie a un volume de 20 000 litres et est équipée d'un tuyau de veille jusqu'à l'intérieur de l'unité afin de permettre un raccordement à une pompe pour la réutilisation de l'eau. Les unités dont la superficie est supérieure à 500 m² disposent de deux citernes d'eau de pluie de 20 000 litres.

Un plan de drainage conforme à la législation en vigueur, accompagné des informations techniques de l'installation, doit être remis en temps voulu par l'acheteur/locataire.

Les prix de vente sont exclusifs de l'installation de la pompe et de ses raccordements ou de toute autre installation électrique.

Menuiseries extérieures des unités industrielles

Les menuiseries sont réalisées en aluminium avec une peinture texturée (RAL 9005). Tous les vitrages ont une valeur-Ug (= valeur K) de 1,0 W/m² et sont à double vitrage ; lorsque nécessaire, le vitrage est laminé. Pour les menuiseries, un profilé à 3 chambres de chez Aliplast (ou équivalent) est prévu.

Un joint EPDM ou un mastic d'étanchéité est prévu autour des fenêtres, ainsi que le calfeutrage entre le cadre de la fenêtre et la structure en béton. Les fenêtres sont équipées d'un système de drainage caché de manière standard.

Les portes de secours sont installées comme indiqué sur le plan. Elles sont équipées à l'intérieur d'un système de verrouillage anti-panique, tandis qu'à l'extérieur, une serrure classique est prévue. La porte est équipée d'une chaîne pour éviter qu'elle ne soit emportée par le vent, et elle repose sur un seuil en pierre de taille. La finition intérieure des fenêtres et des portes est standardement réalisée avec un profilé en aluminium par le vendeur.

Portes sectionnelles des unités industrielles

Dans le bâtiment, des portes sectionnelles isolées de 4,00m x 4,50m, commandées électriquement, sont prévues. Elles sont composées de sections isolées et revêtues d'un revêtement couleur à l'extérieur, avec une finition standard blanc laqué à l'intérieur (RAL 9002).

La porte est équipée de :

- Un dispositif standard de protection contre les chutes, que est standard étendu avec une protection contre la rupture de ressort conformément à la législation en matière de sécurité.
- Ressorts de torsion trempés à l'huile.
- Joints verticaux.
- Joints en caoutchouc dans les sections inférieure et supérieure.
- Rails de guidage.

Les portes sont standard telles que proposées par le vendeur.

Des claviers à code, télécommandes, etc., peuvent éventuellement être obtenus moyennant un supplément.

La motorisation de la porte est standard et fournie par le vendeur.



1.3 Utilités pour les unités industrielles

Les raccordements aux services publics des unités industrielles sont réalisés conformément aux plans. Les frais de raccordement finaux pour tous les services publics sont à la charge de l'acheteur, comprenant notamment les frais de raccordement à l'électricité, à l'eau, à Proximus (ou équivalent). Un raccordement au gaz n'est pas inclus en standard dans le projet.

Le coût supplémentaire pour l'installation du compteur d'eau et d'électricité est de 3 800 € pour l'acheteur. La livraison et l'installation des compteurs sont toujours coordonnées par le vendeur.

Électricité (unités industrielles)

- Réseau 3x400V+N, raccordement jusqu'à l'intérieur de l'unité.
- Le vendeur fournit 2 prises de courant de 220V et 1 prise de courant de 380V, placées à côté de la porte sectionnelle. Les autres prises de courant sont à la charge de l'acheteur.
- Pour les unités industrielles moins de 200 m², un raccordement de 25A en prévu. Pour les unités industrielles entre 200 m² et 500m², un raccordement de 32A est prévu. Pour les unités d'une superficie supérieure à 500 m², un raccordement de 63A en prévu. En cas de raccordements plus puissants, le locataire/acheteur doit s'informer préalablement pour savoir si la compagnie peut fournir une puissance suffisante. Les extensions éventuelles au réseau des services publics sont la charge de l'acheteur.
- L'installation est équipée des mises à la terre nécessaires et des liaisons équipotentielles.
- Une éclairage extérieur est déjà prévu au-dessus de chaque porte (5 lux).
- Un éclairage intérieur standard est prévu pour atteindre une valeur moyenne de 200 lux à une hauteur de 1,80 m.
- Un tableau de basse tension général pour l'alimentation de la détection incendie, de la porte sectionnelle, des prises de courant et de l'éclairage, comme initialement prévu, est standard et fourni par le vendeur.

Eau (unités industrielles)

- 1 raccordement par unité. Un robinet d'arrêt est fourni par le vendeur.
- Le compteur est fourni par le vendeur.

Télécommunications

Canalisations installées par Proximus ou équivalent, raccordement à la charge de l'acheteur.

Services publics en général (électricité, eau, télécommunications)

En cas de raccordements plus puissants, le locataire/acheteur doit s'informer préalablement pour savoir si les diverses compagnies peuvent fournir une puissance suffisante. Les extensions éventuelles au réseau des services publics sont à la charge de l'acheteur/locataire. En cas de raccordements plus puissants, le locataire/acheteur doit s'informer préalablement pour savoir si les diverses compagnies peuvent fournir une puissance suffisante. Les extensions éventuelles au réseau des services publics sont à la charge de l'acheteur/locataire.

Installations techniques de lutte contre l'incendie

Le bâtiment doit être équipé conformément aux normes et exigences en vigueur des services d'incendie (installation de classe C). Toutes les constructions et activités ajoutées ultérieurement par l'acheteur doivent obtenir un accord distinct des services d'incendie. Le vendeur/locataire fera installer, si nécessaire, des bornes à incendie en surface, conformément aux exigences des services d'incendie. Le vendeur coordonne l'installation de l'éclairage de secours et de la détection automatique des incendies conformément aux normes en vigueur et appose des pictogrammes là où cela est requis. Ces coûts sont à la charge de l'acheteur (3 000 € pour les unités jusqu'à 500 m² de surface nette de plancher). Pour les unités supérieures à 500 m², une proposition distincte sera élaborée. Les extincteurs sont installés par l'acheteur aux emplacements indiqués sur les plans. L'acheteur est responsable de la certification des installations techniques de sécurité incendie de l'unité achetée.



1.4 Aménagement extérieur et voirie

Panneaux publicitaires

Les panneaux publicitaires ne peuvent être installés qu'à l'emplacement prévu à cet effet, conformément à une charte graphique décrite dans le règlement de copropriété ainsi qu'aux dispositions d'urbanisme applicables à cette zone. Afin de maintenir une uniformité dans la publicité sur l'ensemble du parc, la coordination de la publicité sera assurée par l'Association des Copropriétaires (VME), qui désignera un sous-traitant en concertation avec les copropriétaires.

Pavage

La chaussée commune le long des bâtiments est prévue en asphalte à deux couches et est bordée de bordures en béton. Le revêtement est incliné au niveau des portes et des fenêtres, s'éloignant du bâtiment. Les allées piétonnes seront réalisées en pavés, éventuellement perméables à l'eau..

Aménagement paysager

Les espaces verts et la gestion des eaux seront aménagés de manière à être faciles à entretenir, conformément aux plans et autant que possible avec une végétation locale. L'entretien des espaces verts est à la charge de l'Association des Copropriétaires (VME).

Boîte aux lettres

Fournie par le vendeur. Chaque acheteur ou locataire disposera d'une boîte aux lettres en aluminium d'environ largeur = 31 cm x hauteur = 20 cm x profondeur = 24 cm, équipée d'un volet avec une ouverture pour le dépôt du courrier, d'une serrure et de 2 clés.

Abri à vélos

Les unités sont conçues pour offrir une grande capacité de stationnement pour les vélos, tout en veillant à la facilité d'utilisation et à l'accessibilité du site.

Points de recharge pour voitures/utilitaires

Conformément à la législation en vigueur, 1 place de parking sur 5 sur le parc d'activités sera équipée de tubes d'attente pour l'infrastructure de recharge. Les points de recharge / conduites d'attente pour les unités industrielles seront discutés séparément lors de la mise en œuvre, et ne sont pas inclus dans le prix demandé par défaut).

LCV

REAL ESTATE

www.lcvrealestate.be

