

Site du Lavoir/Carbonisage de Dolhain

Avenue Reine Astrid, 67

4830 DOLHAIN

VENDEUR & DÉVELOPPEMENT

EAST PARK INVEST

ARCHITECTURE

CREATICVE ARCHITECTURE
Quai de Coronmeuse, 34
4000 Liège

DESCRIPTION TECHNIQUE SUCCINCTE

Les bâtiments sont érigés en matériaux durables de très bonne qualité et exempts de tous défauts qui pourraient porter préjudice à la solidité et/ou à l'intégrité esthétique du bâtiment.

1. TRAVAUX GÉNÉRAUX ET PRÉALABLES

1.1. DÉMOLITION

Les travaux de démolition et de déboisement qui seraient éventuellement nécessaires sont à la charge du vendeur.

1.2. GÉNÉRALITÉS

Les bâtiments commerciaux sont vendus casco, sous la forme de bâtiments chauffables sans techniques HVAC, suivant le plan et les schémas de l'architecte, conformément à la « Description technique succincte » (qui décrit sommairement les travaux à exécuter et les matériaux à utiliser), que l'acheteur reconnaît avoir reçus. L'enveloppe du bâtiment satisfait aux normes d'isolation en vigueur pour les bâtiments industriels et valables à la date du permis de bâtrir.

Le projet peut être scindé en 3 bâtiments :

- Bâtiment A : 2 commerces et 11 entrepôts (hauteur sous poutres +- 4,20 m)
- Bâtiment B : 11 entrepôts (hauteur sous poutre +-5,90 m pour toitures inclinées et +-4,00 m pour toitures plates)
- Bâtiment C : 5 entrepôts (hauteur sous poutres +-5,90 m).

En résumé, 29 unités réparties entre 3 bâtiments. Le vendeur se réserve le droit de mettre en place un phasage par bâtiment.

Les bâtiments répondent aux normes en vigueur en date de la demande de permis d'urbanisme.

L(es) entrepreneur(s) et les dates de réception sont spécifiés dans le DIU que l'acheteur reçoit lors de la livraison (dossier d'intervention ultérieure). Il est ainsi informé du délai au cours duquel il peut, le cas échéant, introduire valablement une réclamation par voie de droit contre l(es) entrepreneur(s) et/ou l'architecte sur la base des art. 1792 et 2270 du Code civil.

Les plans peuvent, à la demande de l'acheteur, être modifiés en cours d'exécution en concertation avec le vendeur et le bureau d'architectes, pour autant que cela soit encore techniquement possible. Les travaux supplémentaires liés à ces modifications sont comptabilisés et justifiés par le biais d'une proposition de règlement établie par le vendeur ou l'entrepreneur, laquelle doit être approuvée formellement et au préalable par l'acheteur.

1.3. RACCORDEMENTS DIVERS

Chaque unité sera alimentée en électricité (triphasé, 25A) et en eau avec ses compteurs individuels.

Les raccordements à la télédistribution et au téléphone/à internet sont à la charge de l'acheteur, de même que les garanties et redevances diverses qui découlent des raccordements. Les canalisations d'attente sont prévues à cet effet de manière à ce que le raccordement puisse se faire aisément.

Tous les dispositifs de prévention de l'incendie (signalisation, canalisations et appareils), conformes au règlement local en vigueur, sont à la charge de l'acheteur.

2. CONSTRUCTION DU BÂTIMENT

2.1. TERRASSEMENTS

Ces travaux comprennent :

- Le dégagement du terrain au terme des travaux de démolition; l'excavation de la terre arable
- Le nivellement du terrain
- L'excavation des fondations
- La mise en place d'un coffrage sous la dalle de béton et la stabilisation éventuelle du sol jusqu'à l'obtention d'une constante d'assise appropriée.
- Le remblaiement des fosses de fondation, des citernes à eau de pluie et des fosses septiques.
- L'évacuation des terres excédentaires du chantier.

2.2. FONDATIONS

Les fondations sont déterminées par l'ingénieur en stabilité en fonction des sondages de sol et des contraintes prévues.

2.3. ÉGOUTTAGE

Les canalisations d'égouttage, y compris tous les accessoires tels que coudes, tés, regards de visite, etc. sont réalisées en PVC agréé Benor.

Pour éviter toute nuisance olfactive éventuelle, il est indispensable que tous les appareils sanitaires raccordés aux évacuations soient pourvus d'un siphon ou d'un coupe-odeur et qu'ils soient entretenus en bon état. Ces dispositifs sont à la charge de l'acheteur.

Il est prévu de laisser s'infiltrer dans le sol une partie des eaux de pluie dans des noues prévues à cet effet.

Il est prévu un système d'égouttage distinct pour l'évacuation des eaux de pluie et l'évacuation des eaux usées.

Le réseau d'égouttage est équipé d'un certain nombre de chambres de visite préfabriquées. En fonction des dimensions et du type de canalisations, ces chambres sont fabriquées en PVC, en PE ou en béton.

Les chambres sont posées sur une fondation et équipées d'un couvercle en fonte ou en matière synthétique assurant une portance adaptée en fonction de la contrainte de transport correspondante et de leur localisation en chaussée ou dans les espaces verts.

2.4. STRUCTURE MÉTALLIQUE

La structure portante comprend les fermes et colonnes en acier, en ce compris tous les renforts réalisés suivant les calculs, de même que les contreventements, entretoises, consoles de tête et de pied, manchons de raccordement en toiture, boulons et écrous nécessaires.

Le calcul de stabilité tient compte d'une surcharge de 15 kg/m² pour prendre en compte l'installation éventuelle de panneaux solaires par l'acheteur.

2.5. MURS

2.5.1. MURS EXTÉRIEURS

Les murs extérieurs sont composés d'une combinaison de panneaux de béton isolés en silex lavé pour la façade avant du bâtiment A et en béton naturel lisse pour les autres façades et bâtiments.

Les façades des commerces sont partiellement revêtues d'un bardage bois (ou imitation) et d'un bardage en fibro-ciment.

2.5.1.1. BÉTON

Panneaux isolants industriels grand format de 25 cm d'épaisseur (type sandwich) avec face apparente en silex de couleur sombre ou en béton naturel lisse , âme isolante de 100 mm en mousse de polyisocyanurate PIR et face intérieure en béton « brut ». L'isolation recouvre la surface totale du panneau (absence de ponts thermiques).

Coefficient U-max total de chaque panneau : 0,22 W/m²K.

- les paillasses d'acier nécessaires sont incorporées aux éléments.
- les panneaux sont fixés sur la face extérieure des colonnes.
- les joints extérieurs sont colmatés au mastic de jointoiement élastique.
- les baies de fenêtres, portes et portails sont aménagées conformément aux dimensionnements prévus sur le plan.

2.5.1.2. BARDAGE BOIS

Le complexe est composé de l'isolant prévu au plans, des lattage et contre-lattage, d'un pare-pluie et d'une essence de bois non-traité (ou imitation) au choix du vendeur.

2.5.2. MURS INTÉRIEURS EI 60 OU EI120 POUR LES CLOISONS DE COMPARTIMENTAGE

Panneaux industriels grand format de 14 cm d'épaisseur avec face apparente en béton lisse et face intérieure « brute ».

- les paillasses d'acier nécessaires sont incorporées aux éléments
- les panneaux ou maçonnerie sont insérés dans les gorges des colonnes
- y compris les joints en mastic de jointoiement élastique jusqu'à obtention d'une Rf = 1 heure ou 2 heures

2.6. TRAVAUX DE TOITURE

2.6.1. COUVERTURE DE TOITURES PLATES

Couverture de toiture en tôles métalliques profilées, galvanisées et autoportantes, de type steeldeck, profil et épaisseur 0,88 mm.

2.6.2. ISOLATION DE TOITURES PLATES

Isolation de toiture posée au-dessus d'un écran pare-vapeur : un lit de panneaux en laine de roche d'épaisseur minimale 120 mm ou similaire.

2.6.3. ÉTANCHÉITÉ DES TOITURES PLATES

Étanchéité de la toiture : en film PVC armé, épaisseur 1,5 mm conformément à la norme B Roof t(1)..

2.6.4. COMPLEXE DE TOITURES INCLINEES

Les toitures inclinées sont constituées de panneaux sandwichs composés de 2 faces métalliques et d'un isolant PIT d'épaisseur 120 mm ou similaire.

2.6.5. PROFILÉS DE RIVES

Profilés de rives en polyester ou acier laqué..

2.6.6. DESCENTES VERTICALES D'ÉVACUATION DES EAUX DE PLUIE

Descentes verticales d'évacuation des eaux de pluie en PVC gris BENOR non isolé (risque de condensation possible à certaines périodes de l'année), en pose apparente (y compris les crêpines hémisphériques en plastique et les moignons en PVC).

2.6.7. ÉCLAIRAGE EN TOITURE

Éclairage en toiture : coupoles et lanterneaux composées de plaques alvéolaires en polycarbonate opalin, épaisseur 10 mm, posées entre des profilés d'aluminium (exécution brute), en ce compris l'obturation étanche des tympans réalisée dans le même matériau, ainsi que les costières métalliques isolées. Coefficient Umax pour l'ensemble de la voûte filante = 2,00 W/m²K; coefficient Umax de la section transparente = 1,40W/m²K.

2.6.8. SYSTÈME EFC

Les bâtiments sont équipés d'un système EFC (système d'évacuation des fumées et de la chaleur) équivalent à 2% de la surface de la toiture conformément aux prescriptions des pompiers. Ce système EFC sera intégré dans les coupoles et lanterneaux. Les centrales sont livrées avec commande intégrée : la pose et le raccordement électrique sont à prévoir par l'acheteur.

2.7. DALLE DE PLANCHER

La dalle de béton industriel poli présente une épaisseur de 15 cm minimum et incorpore une armature en fibres (25 kg/m³). L'armature est dimensionnée compte tenu d'une charge au sol maximale de 2,9 tonnes/m². La classe de planéité imposée suivant la NIT 204 du CSTC est la classe II (max. 5 mm sur une mesure à la règle de 2 m). Le sol est poli mécaniquement et la surface est saupoudrée de quartz lors de la mise en œuvre du béton. Ce quartz est incorporé mécaniquement à la couche supérieure du béton de manière à créer une couche d'usure. Une fois le polissage terminé, un produit de cure est pulvérisé sur la surface pour empêcher l'assèchement rapide du béton.

Après durcissement partiel de la surface, le sol est scié dans les règles de l'art (réalisation de joints de rétraction) afin de permettre sa dilatation ultérieure et de limiter au minimum les fissures de rétraction. Ces joints restent ouverts (pas de jointolement élastique). La finition, la planéité de classe II, les tolérances et l'apparence sont prévues conformément aux normes définies par la note d'information technique 204 de juin 1997 du CSTC. Le sol en béton est un sol industriel exempté d'exigences esthétiques.

Sa couleur est gris ciment et il ne présente pas d'apparence uniforme.

Des cornières métalliques galvanisées incorporées sont prévues à hauteur des portails, des portes d'entrée adjacentes.

2.8. PORTE SECTIONNELLE + PORTE EN ACIER

Porte sectionnelle - Type porte sectionnelle isolée

Chaque cellule dispose d'une porte sectionnelle prévue comme suit :

- composée de panneaux sandwich isolés en aluminium ou en acier recouverts d'un revêtement polyester ou similaire (gris-blanc côté intérieur, au choix de l'architecte côté extérieur) et constituée de sections articulées horizontalement
- dimensions +-4,00 m x +- 4,00 m (l x h)
- verrouillage par pêne coulissant côté intérieur
- commande : motorisée avec boutons pousoirs intérieurs et 1 télécommande par porte.

2.9. MENUISERIES EN ALUMINIUM (AUX ENDROITS PRÉVUS SUR LE PLAN)

Les menuiseries en aluminium, composées de profilés laqués à rupture thermique, sont équipées de doubles vitrages présentant un coefficient $U_{max} = 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$. Les fenêtres du rez-de-chaussée descendant jusqu'au sol sont en double vitrage de sécurité feuilleté conformément à la norme NBN S23-002.

Des seuils en petit granit bleu ou en béton ou métalliques sont posés sous les portes d'entrée et les baies de fenêtres descendant jusqu'au niveau du sol. Une cornière en L est prévue à hauteur des issues de secours. Les fenêtres qui ne descendent pas jusqu'au niveau du sol sont pourvues d'un seuil en aluminium.

En option, les fenêtres peuvent être livrées en version oscillo-battante, moyennant surcoût. Les fenêtres sont colmatées à l' extérieur; côté intérieur, aucune finition n'est prévue. Porte extérieure équipée d'une poignée et d'une serrure multipoints.

2.10. ÉLECTRICITÉ ET ÉCLAIRAGE

Ces installations sont intégralement à la charge de l'acheteur (y compris l'électrode de terre). La souscription d'un contrat de fourniture d'énergie et l'ouverture du compteur s'effectuent au nom et aux frais de l'acheteur.

Le vendeur prévoit également une armature extérieure au-dessus de chaque porte sectionnelle. Cette armature extérieure est équipée d'une horloge astronomique numérique. Le raccordement électrique sera assuré par l'acheteur.

2.11. ALIMENTATION EN EAU ET ÉVACUATION

Chaque cellule offre la possibilité de raccorder un module sanitaire. Seule l'évacuation est prévue. Toutes les canalisations d'alimentation et les autres installations sont à la charge de l'acheteur.

2.12. INSTALLATION DE CHAUFFAGE

Cette installation est entièrement à la charge de l'acheteur qui se chargera également des contrôles y afférents.

2.13. ÉQUIPEMENTS D'UTILITÉ PUBLIQUE

Pour chaque bâtiment, le vendeur prévoit le raccordement à l'eau, à l'électricité (triphasé 400 volt - 25 ampères).

Les raccordements au départ des canalisations principales jusqu'aux cellules sont à la charge du vendeur. Ils sont amenés jusqu'à l'intérieur des cellule.

Les compteurs seront placés soit dans des locaux communs soit dans chaque unité en fonction des études techniques d'ORES et de la SWDE.

Les raccordements à la télédistribution, à la téléphonie et à internet sont à charges de l'acheteur. Les gaines permettant la pose des câbles jusque dans les unités sont prévus par le vendeur.

En ce qui concerne la réalisation des impétrants d'utilité publique (eau, électricité et téléphonie/internet), le vendeur s'engage à une obligation de moyens. À cet effet, il assurera les tâches de coordination nécessaires à la réalisation des équipements d'utilité publique concernés, mais ne pourra jamais être tenu pour responsable de la non-exécution ou de la non-exécution en temps opportun des dits équipements qui seraient réalisés par les compagnies d'utilité publique respectives.

L'acheteur :

- prend lui-même en charge le raccordement effectif de ses équipements d'utilité publique à l'intérieur de son unité;
- se charge de contacter lui-même les compagnies d'utilité publique et s'occupe en personne des modalités administratives et financières à régler avec ces dernières dans le cadre de l'ouverture des compteurs et de la fourniture de l'énergie;
- souscrit lui-même les contrats de fourniture nécessaires avec les compagnies d'utilité publique concernées et assure le paiement des frais allant de pair (tels que par exemple la location des équipements, le coût des consommations,...), la préférence allant à l'électricité verte;
- peut choisir le fournisseur d'électricité qu'il souhaite;
- paie lui-même les frais de raccordement privatifs aux équipements d'utilité publique ainsi que l'installation et l'ouverture des compteurs en son nom propre (ces derniers ne sont pas inclus dans le prix de vente);
- se charge personnellement de la fourniture et du montage des installations intérieures nécessaires (telles que par exemple le TGBT) ainsi que des contrôles des installations en préalable à l'ouverture des compteurs

Le vendeur est totalement tributaire de la réglementation et des instructions imposées par la commune, les compagnies d'utilité publique concernées et les gestionnaires des réseaux de distribution. En conséquence, il est possible qu'au cours de la construction, la méthode envisagée pour la pose sur le terrain des canalisations principales ou des raccordements par les compagnies d'utilité publique soit modifiée en fonction d'exigences complémentaires ou adaptées imposées par la commune, les compagnies d'utilité publique et les gestionnaires des réseaux de distribution. Tous les frais qui en découlent, qu'ils soient directs ou indirects (en ce compris éventuellement les extensions du réseau), pour les travaux qui s'avéreront nécessaires à la réalisation des équipements d'utilité publique jusqu'à l'intérieur des unités (électricité, eau, téléphone) sont à la charge de l'acheteur. Ces coûts seront répartis sur la base des quotités.

2.14. PEB

Seule l'unité commerciale est soumise à la PEB.

Les détails de finition des techniques (chauffage, éclairage et ventilation), à charge de l'acheteur, doivent être soumis au préalable au rapporteur PEB pour éviter que des amendes ne soient infligées par la suite. Le recours à des sources d'énergie renouvelables n'a pas non plus été pris en ligne de compte.

La construction des sections d'enveloppes extérieures satisfait aux coefficients U maximaux actuellement applicables et, pour autant que les instructions relatives aux techniques soient respectées, satisfait aux conditions pour rester sous le niveau E maximal. Les matériaux d'isolation décrits ci-dessous ainsi que leurs épaisseurs peuvent éventuellement être remplacés par une variante au moins équivalente.

3. AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR ET VOIRIES

L'aménagement extérieur est réalisé conformément aux plans. Le vendeur se réserve le droit de modifier le choix de matériaux / l'exécution à certains endroits.

3.1. VOIRIES

La voie de circulation longeant les bâtiments et l'accès au business parc sont réalisés en asphalte (2 couches) sur une fondation appropriée.

3.2. PARKING / ACCÉS AUX UNITÉS

Pavés de béton et/ou dalles engazonnées, au choix de l'architecte.

3.3. ZONE VERTE

Les zones vertes sont aménagées conformément au plan d'exécution.

4. DIVERS

Ce cahier des charges commercial et les plans correspondants sont remis à titre indicatif et ne constituent pas des documents contractuels.

Le vendeur se réserve le droit d'y apporter les modifications qu'il jugerait utiles des points de vue techniques et esthétiques.