

FICHE TECHNIQUE - INFORMATIVE

PARC D'AFFAIRES ANS

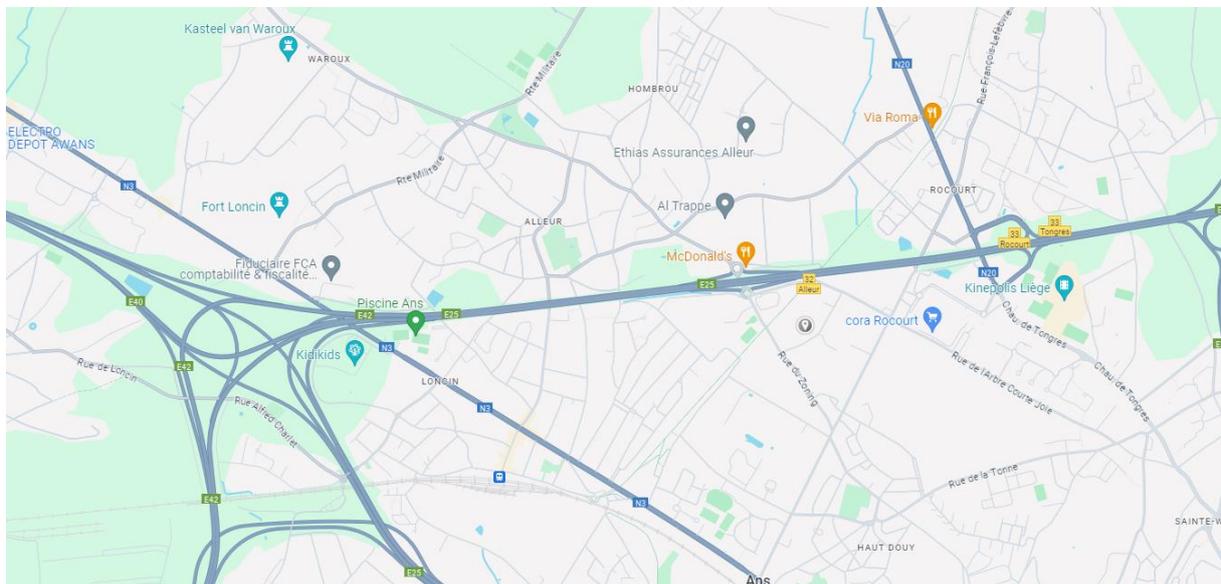
1 INFORMATIONS GÉNÉRALES

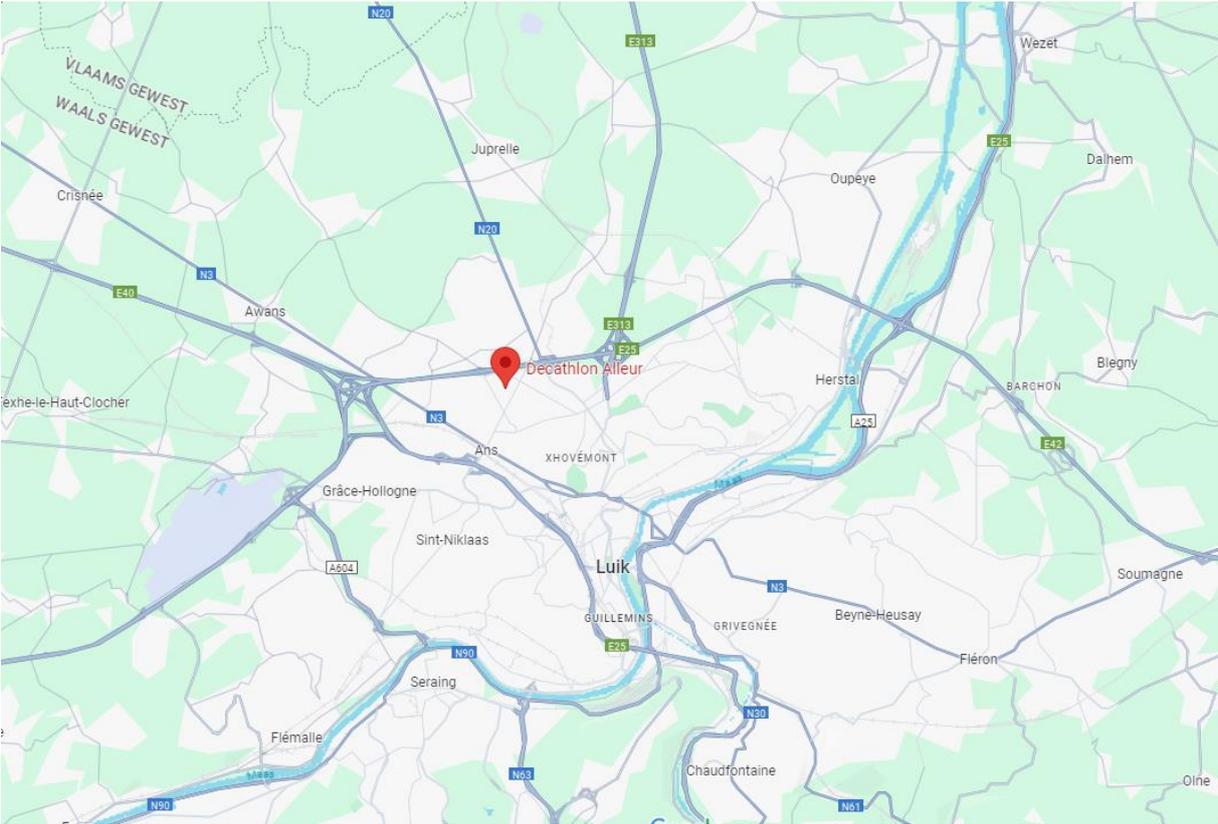
Cette brochure a pour but d'informer l'acheteur en détail sur les travaux de construction prévus, les travaux réalisés et le choix des matériaux de construction.

L'entrepreneur a déclaré qu'il exécuterait les travaux selon les règles de l'art et qu'il n'utiliserait que des matériaux adaptés à leur fonction. En fonction de leur domaine d'application, ces matériaux répondent aux exigences de qualité appropriées et portent les labels de contrôle nécessaires tels que CE/BENOR, ATG/ETA, BOSEC et CEBEC.

La classe d'incendie des unités est C.

2 LIEU : RUE DU COMMERCE ANS





INFORMATIONS GÉNÉRALES UNITÉS PME



Le projet consiste en 34 unités commerciales multifonctionnelles en forme de coquille. Ces unités sont destinées aux entreprises artisanales et aux petites et moyennes entreprises. Elles sont en partie destinées au petit stockage de marchandises.

Les acheteurs sont tenus de se conformer aux réglementations applicables en matière d'autorisation, aux normes environnementales et opérationnelles, ainsi qu'aux normes relatives à la sécurité incendie, à l'hygiène, à l'accessibilité, à l'EPB,..... en fonction des activités spécifiques.

Chaque unité est proposée en tant que bâtiment non chauffé, étanche à l'eau et au vent, conformément au plan et aux dessins de l'architecte et au cahier des charges, y compris les raccordements possibles en termes de services publics et de protection contre l'incendie.

3 TRAVAUX EXTÉRIEURS

3.1 TRAVAUX DE TERRASSEMENT ET DE FONDATION

Les sondages de profondeur nécessaires ont été effectués sur le site pour déterminer la capacité portante du sous-sol. Les fondations ont été réalisées conformément à la réglementation, sur la base des résultats de ces sondages.

Les travaux de terrassement et de fondation comprennent :

- Terrassement et nivellement du site ;
- Les travaux d'excavation nécessaires à la mise en place des fondations

Sous le bâtiment :

- l'application d'une couche de concassé
- finition par une couche de nivellement de 5 cm de sable.
- Réaliser les fondations nécessaires.

Les travaux de terrassement seront effectués conformément à la législation.

3.2 TRAVAUX D'ÉGOUTTAGE

Le système d'évacuation est équipé d'une évacuation séparée pour les eaux de pluie et les eaux usées et se compose de :

- Tuyaux d'égout en PVC avec raccords ;
- Fosses de contrôle nécessaires avec couvercles pour le trafic lourd.
- Toutes les pièces en PVC sont approuvées par BENOR.

Le réseau d'eaux pluviales commun se compose de :

- Installations souterraines et aériennes de tampons et d'infiltration avec le volume et la surface nécessaires conformément au permis.

Par unité, une provision est également constituée pour :

- Evacuation des blocs sanitaires : 1 point pour le raccordement du WC et 1 point pour le raccordement du lavabo (à l'exclusion des évacuations hors sol et des appareils).

3.3 UTILITAIRES

L'étude relative aux lignes de services publics (électricité, eau, données et téléphonie) sera réalisée par les sociétés de services publics concernées. Cela comprend la mise en place d'une cabine haute/moyenne tension et de salles de comptage communes.

En ce qui concerne les services publics (eau, électricité, téléphonie et câble), le vendeur contracte une obligation de moyens. Il effectuera les tâches de coordination nécessaires à la réalisation de ces services, mais ne pourra jamais être tenu responsable de la non-réalisation ou de la réalisation tardive

de ces services par les sociétés de services publics respectives. Le vendeur est entièrement tributaire des règlements et instructions imposés par la municipalité, les sociétés d'électricité et les gestionnaires de réseaux de distribution respectifs. Par conséquent, au cours du processus de construction, la manière adoptée par les sociétés de services publics pour poser leurs lignes principales sur le site peut encore changer en fonction des exigences supplémentaires ou modifiées de la municipalité, des sociétés de services publics et des gestionnaires de réseaux de distribution.

Les locaux compteurs communes sont dotés d'une implantation conforme aux plans. Les locaux se compose de 2 compartiments séparés, chacun avec sa propre porte d'accès :

- Un compartiment pour l'électricité, la téléphonie et l'internet ;
- Un compartiment pour l'eau.

Les conduites d'alimentation adressées sont prolongées des locaux compteur jusqu'à chaque unité :

- Eau ; socarex
- Électricité ; voir ci-dessous
- L'attente de tubes au réseau de données et/ou de téléphonie ou de câble à untis dépend de la réglementation de l'opérateur du réseau.

Le câble d'alimentation électrique entre le local compteur et chaque unité est dimensionné pour une capacité de base de 40 A - triphasé - 400V (= 27 kVA) pour les unités plus petites, pour les unités plus grandes il peut être augmenté à 63 A - triphasé - 400V (= 40 kVA) à la demande de l'acheteur. La mise à la terre principale est réalisée individuellement par l'électricien pour chaque unité. (Nous prévoyons une ouverture dans le sol à cet effet).

A partir de ces raccordements, il appartient à l'acheteur de réaliser ses propres constructions et installations hors sol. L'acheteur devra présenter les inspections nécessaires lors de la mise en service.

Tous les coûts, tant directs qu'indirects, des travaux nécessaires à la réalisation des impétrants jusqu'aux bâtiments individuels sont à la charge de l'acheteur, tels que, mais sans s'y limiter, la construction et installation des cabines HT, la pose et fourniture des câbles pour électricité et data, gaines et tuyaux d'alimentation (PE pour l'eau) , l'installation des compteurs, l'extension éventuelle du réseau, les travaux d'excavation, etc. Pour les unités raccordées par le local compteurs, le coût total de la réalisation des services publics sera divisé en parts égales entre le nombre d'unités pour les raccordements standard. Pour cela, en plus du prix d'achat, une provision de 10.000,- € HTVA par unité/raccordement pour les raccordements standards fournis sera facturée par le vendeur à l'acheteur, payable à la signature de l'acte notarié.

Si l'acheteur souhaite un raccordement plus important, il doit se renseigner au préalable pour savoir si les différentes entreprises peuvent fournir suffisamment d'énergie, ce qui représente toujours des travaux supplémentaires.

Le vendeur n'assume aucune responsabilité en cas de mise en service tardive des connexions par l'acheteur.

Le promoteur se conformera aux réglementations des sociétés de services publics et des gestionnaires de réseaux de distribution respectifs, mais ne sera pas responsable de l'exécution tardive par les sociétés et/ou les gestionnaires.

L'acheteur a le libre choix des fournisseurs d'électricité, d'eau et de communications. Il conclut directement ses contrats et prend en charge les coûts liés à la mise en service.

4 INSTALLATIONS TECHNIQUES

4.1 COMMUNAUTÉ LOCALE

Des locaux seront mis à la disposition de la communauté des propriétaires. Les installations techniques suivantes y seront regroupées :

- compteurs et points de connexion pour toutes les unités (eau, électricité)
- les pompes d'alimentation dans les puits de pompage (le cas échéant, voir l'article 3.3)
- panneau de contrôle incendie répéteur

4.2 ECLAIRAGE EXTÉRIEUR

Sur la façade extérieure du bâtiment, au-dessus de chaque portail, le promoteur installera un projecteur LED avec capteur qui peut être connecté à l'installation individuelle des unités.

4.3 POMPES

S'il s'avère nécessaire, pendant l'exécution des travaux, d'installer des puisards pour amener les eaux usées ou les eaux de pluie d'un bassin tampon jusqu'au raccordement au réseau public, les pompes seront alimentées à partir du tableau de distribution situé dans la salle commune. Le promoteur fournira les pompes de puisard, l'installation des pompes fera également partie d'un règlement a posteriori pour lequel une provision a été constituée.

4.4 DÉTECTION ET TRANSMISSION DES INCENDIES

Le promoteur fournit une centrale d'incendie générale.

Par unité, le constructeur fournit les détecteurs nécessaires, 1 bouton-poussoir et 1 sirène intérieure. Le bâtiment sera construit avec une classe de feu C, conformément aux normes de sécurité incendie en vigueur.

Une centrale des incendies sera installée dans la salle des compteurs, d'où part un câble de signal vers toutes les unités. Comme décrit ci-dessus, cette centrale sera connectée aux détecteurs de fumée, sirènes et boutons-poussoirs nécessaires. La fourniture et l'installation de l'unité centrale contrôlant les exécutaires et la connexion à celle-ci seront également effectuées. Toutes exécution selon le permis.

L'acheteur est tenu d'étendre le système de détection dans sa propre unité en fonction de sa configuration (étages intermédiaires, chambres individuelles, etc.) et de la raccorder à cette boîte de jonction. Le coût pour l'installation de base (alarme incendie) sera également provisionné avec les 10 000,00 € susmentionnés. Après exécution la différence entre ce coût exact et la provision sera facturé ou crédité.

L'acheteur doit ensuite adapter l'installation à un nouvel aménagement intérieur, si nécessaire.

Si l'acheteur n'effectue pas les travaux et ne présente donc pas de certificat de détection d'incendie, il sera responsable de plein droit, sans mise en demeure du vendeur, de toutes les pertes et de tous les dommages subis par le vendeur et les autres parties (vendeur, copropriétaires, locataires d'autres parties de l'immeuble, autres tiers), à la suite d'un incendie ou de tout dommage ou incident survenu dans les unités ou espaces achetés par lui et causant des dommages à d'autres parties.

L'acheteur indemnise également le vendeur pour tous les frais encourus (y compris, mais sans s'y limiter, les honoraires d'avocats et d'experts) et pour toutes les compensations pour lesquelles le vendeur serait appelé à intervenir, en cas de réclamation par d'autres parties qui auraient subi des dommages en raison de l'incident/la réclamation en question.

Note : les détecteurs réagissent optiquement à la fumée. Si les activités de l'acheteur produisent de la fumée, un autre type de détecteur doit être installé. En cas de frais supplémentaires pour un autre type de détecteur, ceux-ci seront à la charge de l'acheteur.

4.5 DEVIDOIRS

Si la rapport des pomiers prévoit que chaque unité doit être équipée d'un dévidoir d'incendie, conformément aux normes de sécurité incendie en vigueur, cette installation est à charge de l'acheteur et fait part de son installation de techniques spéciales. Si des modifications sont apportées à l'agencement de l'unité, l'acheteur doit garder à l'esprit que l'enrouleur doit pouvoir atteindre chaque point de l'unité à tout moment. Cela peut signifier qu'en cas de rénovation, l'enrouleur devra être déplacé. Cette opération sera effectuée par l'acheteur et à ses frais.

4.6 ÉLECTRICITÉ INSTALLATION INTÉRIEURE DE BASE FOURNIE PAR LE VENDEUR

Les bâtiments sont construits en supposant qu'ils sont de classe d'incendie C.
Un emplacement a été prévu, dans locaux compteurs, pour les installations des pomiers.

Chaque unité est équipée des détecteurs nécessaires, d'un exutoire de fumée avec une zone de désinfumage de 3% et, si les pomiers l'exigent, d'un bouton-poussoir, d'une sirène et/ou d'un feu clignotant. Cet équipement de base est livré. Le coût de cette installation est réglé ultérieurement avec la provision de 10.000 €, ainsi que la pose et fourniture des postes de commande des exécutoires, le câblage entre centrale pomiers et exécutoires et son branchement. Tout cette installation sera provisionné par le budget de 10.000,- € et la décompte sera faite après.

L'**acheteur** fournira les éléments suivants :

- Le(s) extincteur(s) portatif(s) ;
- Le(s) dévidoir(s) de feu sur le mur près de la (des) sortie(s) ;
- Éclairage de secours et pictogrammes obligatoires.
- Installations spécifiques dans le cadre de son fonctionnement.

4.7 AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR ET ESPACES VERTS

La surface de la route sera fournie en pavés de clinker, en asphalte avec l'implantation selon le plan de l'environnement, avec la structure suivante :

- En tant que sous-structure : fondation - gravier avec nivellement fin nécessaire ;
- Fourniture et mise en place de clinkers, d'asphalte.

Les clinkers seront bordés de margelles.

Les espaces verts seront aménagés avec des plantes locales. L'entretien après l'achèvement des travaux sera à la charge de la copropriété.

5 BÂTIMENT

5.1 STRUCTURE

La structure porteuse consiste en un squelette métallique composé de portiques, de montants et de poutres, équipé des contreventements nécessaires, de tubes, de supports sur piliers, de supports de lanterneau, de renforcements, de plaques de tête et de pied.

Toutes les pièces peintes ont été recouvertes d'un primer pour soudure après sablage et finies avec une couche de peinture gris foncé (RAL 7016) à base de phosphate de zinc.

5.2 MURS EXTÉRIEURS

Les façades extérieures sont réalisées selon les plans de façade. Elles sont en partie en panneau sandwich de béton et en partie en panneau de sandwich métal.

- Sandwich de béton de 24 cm d'épaisseur avec hauteur selon le plan de la façade ;
- Début à une profondeur de - 30 cm ;
- Valeur d'isolation des plinthes en béton selon le rapport EPB
- Les panneaux en béton sont placés devant les piliers et prévus des ouvertures nécessaires conformément au plan de la façade.
- Les joints entre les plinthes en béton sont remplis d'un mastic élastique résistant.

Les panneaux sandwichs métalliques sont constitués de :

- Une tôle métallique extérieure revêtue de polyuréthane (PUR) d'une épaisseur de 60 microns et avec un profil micro nervuré. La couleur du revêtement est basée sur les plans de la façade.
- Une âme constituée d'un isolant de type polyisocyanurate (PIR) ;
- Tôle intérieure en métal avec un revêtement blanc d'une épaisseur de 12 microns et un profil doublé ;
- Valeur d'isolation selon le rapport EPB
- Les panneaux sont placés devant les piliers et pourvus des ouvertures nécessaires conformément au plan de la façade.

PAROIS INTÉRIEURES

Les murs intérieurs sont prévus en fonction des plans d'étage.

Les murs intérieurs sont constitués de panneaux en béton massif d'une épaisseur de 14 cm ou de panneaux sandwichs métalliques avec une âme en laine de roche qui ont une résistance au feu de 60 minutes.

5.3 DALLE DE SOL

Le sol en béton poli est composé de :

- Film plastique d'une épaisseur de 0,10 mm ;
- Béton gris C25/30 d'une épaisseur moyenne de 15 cm ;
- Renforcement suffisant pour obtenir une capacité de charge.

La couleur est grise. Des variations de couleur et des fissures capillaires sont possibles dans les limites des tolérances de la "TV 267" du WTCB. La capacité de charge est de 3 tonnes par m² ou de 2 tonnes par point (espacement de 1,2 m).

Au niveau des ouvertures des portes et des portails, des profilés en L sont posés en fer galvanisé.

Le sol est nivelé et poli après la coulage et présente une classe de planéité IV.

Après le coulage, le sol est découpé (joints de retrait) selon les règles de l'art afin de permettre une expansion ultérieure et de minimiser les fissures de retrait. Ces joints restent ouverts. La finition, la planéité, les tolérances et l'aspect sont assurés conformément aux normes WTCB TV 204. Le sol en béton est un sol industriel sans exigences esthétiques.

5.4 TOIT

La couverture du toit est constituée d'une steeldeck en acier, profilé de type "106/250/750" ou équivalent. L'étanchéité du toit a la classe de feu Broof(t1).

Sur le steeldeck, l'isolation est fixée mécaniquement à l'aide de vis à rupture thermique. L'isolation est conforme au rapport EPB.

L'isolant est recouvert d'une couche d'étanchéité.

La toiture sera terminée :

- Avec des évacuations, des trop pleins et un revêtement sur les montants ;
- Un bord de toiture autour du bâtiment, dans le même matériau et la même couleur que les panneaux sandwich du mur extérieur ;
- Les évacuations d'eau de pluie nécessaires en PVC sont fixées aux piliers à l'intérieur du bâtiment à l'aide de supports.

Des lanternaux sont prévues dans le toit selon les plans de la toiture. Ces lanternaux sont composées de :

- Profilés aluminium pré-courbés en couleur naturelle ;
- Vitrage opale en polycarbonate 2 fois 4 parois, protégé contre les UV ;

Des exécutoires sont prévues dans le toit à raison de 3 % de la surface. Ces exécutoires sont transparentes.

La structure est calculée pour supporter un surcharge pour accueillir une installation de panneaux photovoltaïques. Une partie tiers va installer les panneaux PV. l'acheteur est libre à contacter cette partie pour l'achat de son courant éventuel si possible. La toiture restera en copropriété et la partie qui fournit l'installation photovoltaïque se verra accorder un droit de superficie.

6 PORTES ET PORTAILS

6.1 PORTES SECTIONNELLES

Les portes sectionnelles mesurent 4,00 m de large et 4,00 m de haut. Elles sont isolées avec une âme en polyuréthane (PUR 4 cm). Elles sont équipées d'un moteur qui doit être raccordé par l'acheteur. Le fonctionnement est assuré par un interrupteur montée/arrêt/descente installé à l'intérieur. La télécommande ou interrupteur clavier chiffres sont optionnellement.

6.2 MENUISERIE EXTÉRIEURE

La menuiserie extérieure sera fournie selon les plans, avec les caractéristiques suivantes :

- Profilés en aluminium à rupture thermique ;
- Fenêtres à double vitrage
- Portes d'entrée vitrées dans un cadre en aluminium.
- Chaque porte est équipée d'une serrure à 3 points et d'une poignée anti-panique à l'intérieur sans pompe.
- Chaque porte est équipée d'une chaîne de sécurité
- Toutes les menuiseries ont un seuil en béton ou en aluminium à l'extérieur.
- Le rejointoyage de la menuiserie à l'extérieur est inclus, aucune finition n'est prévue à l'intérieur.

7 DISPOSITIONS FINALES

- Pour des raisons de sécurité, les visites de chantier par les clients ne peuvent avoir lieu qu'après approbation et sous la direction de l'entrepreneur principal ou du promoteur.
- Le client coopère à l'accomplissement des formalités nécessaires.
- La réception se fait en présence du client et est formalisée dans un document signé par les deux parties et n'a lieu qu'une seule fois.
- Le client lui-même ne peut pas effectuer ou faire effectuer des travaux sur le site jusqu'à l'achèvement de celui-ci.

- Les travaux effectués, la mise en service et/ou la mise en service (partielle) de l'appareil par le client sont considérés comme réception.
- Des modifications souhaitées de l'exécution et/ou des travaux supplémentaires ou mineurs sont possibles, mais ils doivent toujours faire l'objet d'un accord signé par les deux parties décrivant les travaux modifiés et les coûts.
- Le présent cahier des charges et le plan d'exécution technique se complètent. En cas de contradiction, c'est le plan d'exécution technique qui prévaut.
- Le client acquiert l'accès et l'utilisation de son unité après le paiement du solde de la facture et l'achèvement des travaux.

Fin du document.