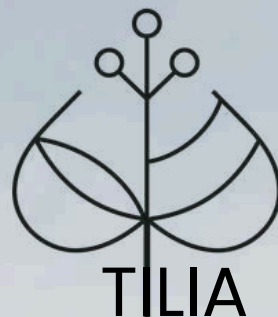


BROCHURE COMMERCIALE

Bâtiment F

Parc d'affaires Tilia

Grand'Route 550
1428 Lillois (Braine-l'Alleud)



Unités pour PME | 4ème phase



Tilia, parfaitement accessible

Le parc d'affaires Tilia à Braine-l'Alleud (Lillois) est un véritable biotope multifonctionnel et durable destiné aux PME locales.



E19 – Sortie 18
6 km – 7 min



Centre de Lillois
2 km – 3 min



Centre de Braine-l'Alleud
7 km – 10 min



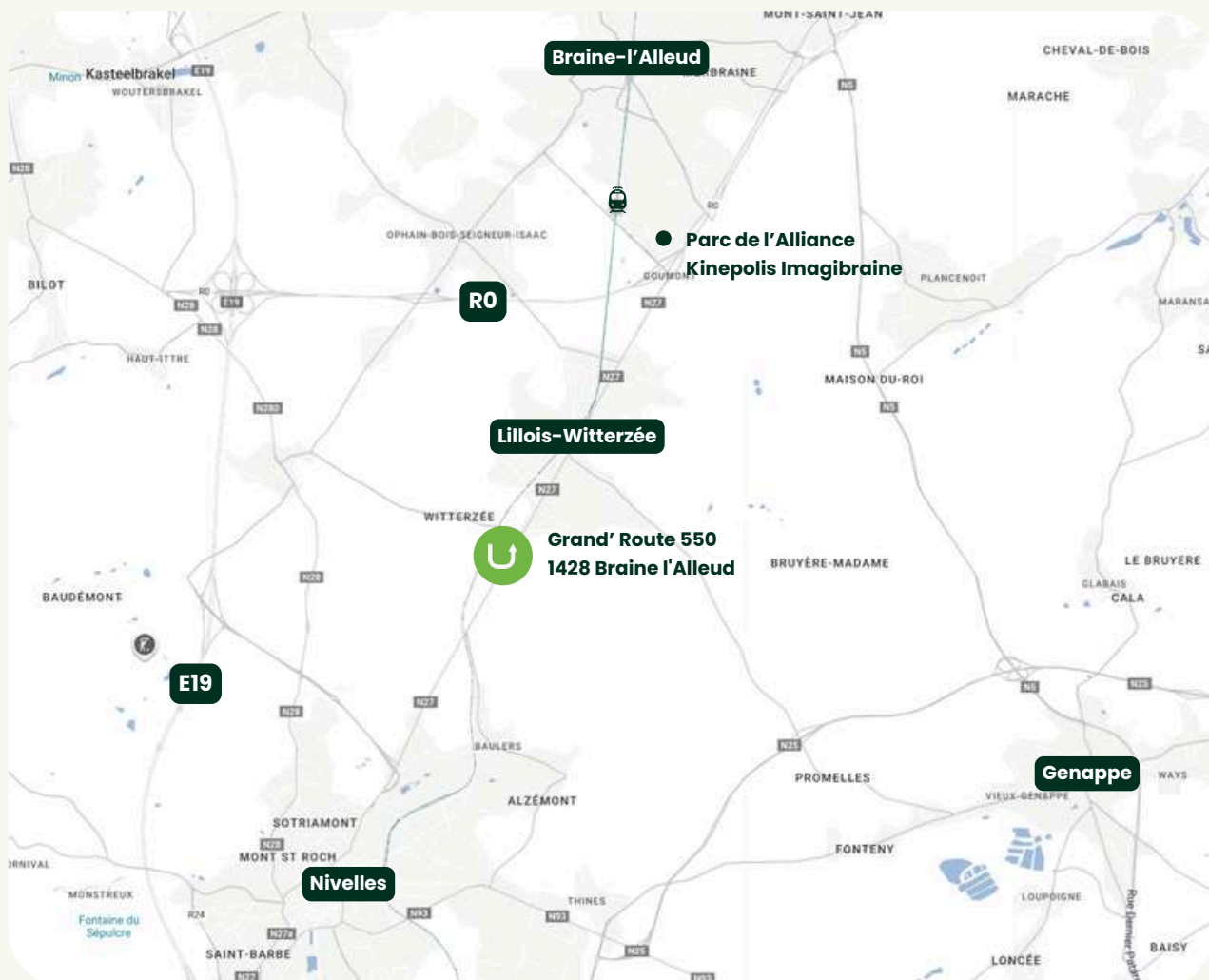
R0 – Sortie 24
4 km – 6 min



Centre de Nivelles
4 km – 7 min



**Parc de l'Alliance
Kinepolis Imagibraine**
4 km – 6 min



Grands projets en vue

Découvrez notre offre.



Tilia est un parc d'affaires tourné vers l'avenir qui tend à développer **des bâtiments industriels diversifiés, innovants, durables et sur mesure.**

Le programme comprend des unités pour PME, ainsi que des bâtiments sur mesure (de type Built-to-suit) pouvant accueillir des activités de production et d'entreposage, ainsi que des showrooms et des bureaux.

Avec ce développement, Futurn aspire à créer **une offre abordable d'espaces professionnels** et à offrir aux entrepreneurs locaux la possibilité de se développer davantage dans leur propre région.

—

Frederik Baert & Gunther Biddelo
Managing partners Futurn

Unités pour PME à vendre

Situé dans un parc d'affaires accueillant déjà 60 unités réparties dans 5 bâtiments (A, B, C, D et E) et 2 bâtiments sur mesure :

- 1 nouveau bâtiment de regroupement d'entreprises (bâtiment F) de 3429 m² avec **13 unités pour PME** entre 179 et 522 m².
- Livraison provisoire prévue au 1er ou 2ème trimestre 2028 (en fonction du délai d'obtention du permis d'urbanisme).



Unité	Superficie	Parking
F1	179 m ²	2 places
F2	198 m ²	2 places
F3	220 m ²	2 places
F4	216 m ²	2 places
F5	216 m ²	2 places
F6	216 m ²	2 places
F7	204 m ²	2 places
F8	518 m ²	6 places
F9	292 m ²	3 places
F10	288 m ²	3 places
F11	522 m ²	6 places
F12	180 m ²	2 places
F13	180 m ²	2 places

Masterplan





Équipement de base d'une unité pour PME

(réf. cahier de charges)

- Compteurs de passage pour électricité et eau (capacités fixées par bâtiment).
- Équipement de base pour la prévention incendie (raccordement à la centrale d'incendie collective, détecteurs d'incendie, sirène, alarmes manuelles et dévidoir d'incendie installés dans l'unité).
- Eclairage de secours au-dessus de la porte de secours.
- Conduite d'attente installée en façade de l'unité pour le futur raccordement à une borne de recharge électrique (borne non comprise, sauf stipulation contraire sur plan de vente)
- Station d'épuration pour l'évacuation séparée des eaux noires et grises.

Visualisation du bâtiment de regroupement d'entreprises F

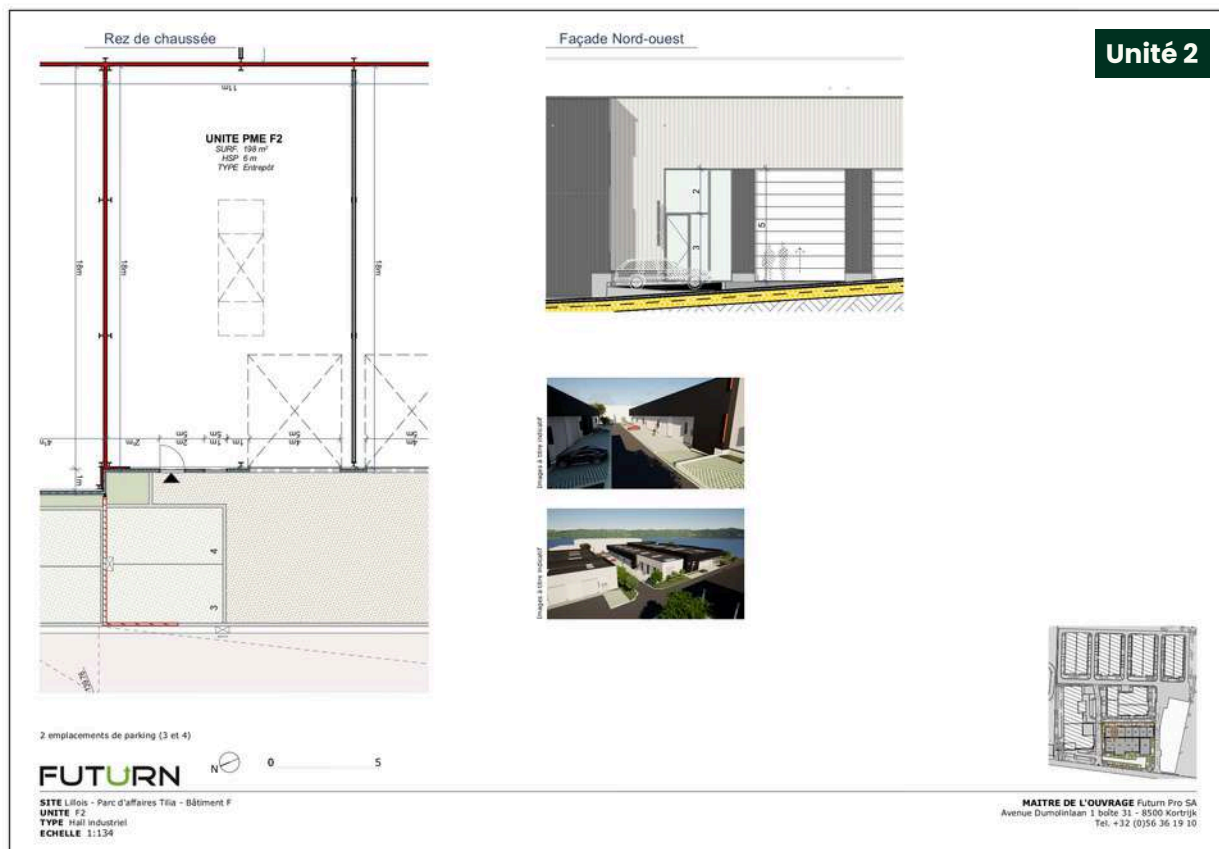


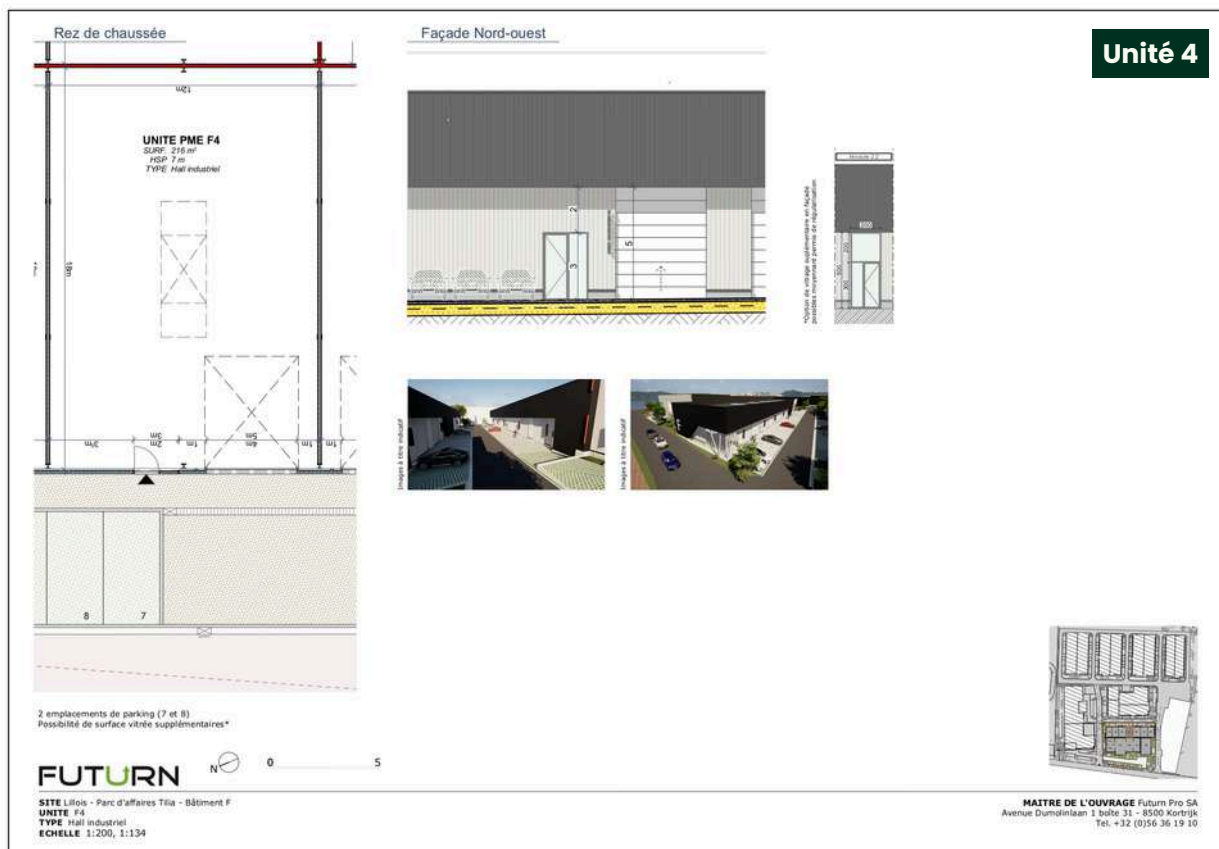
Un emplacement premium à forte visibilité

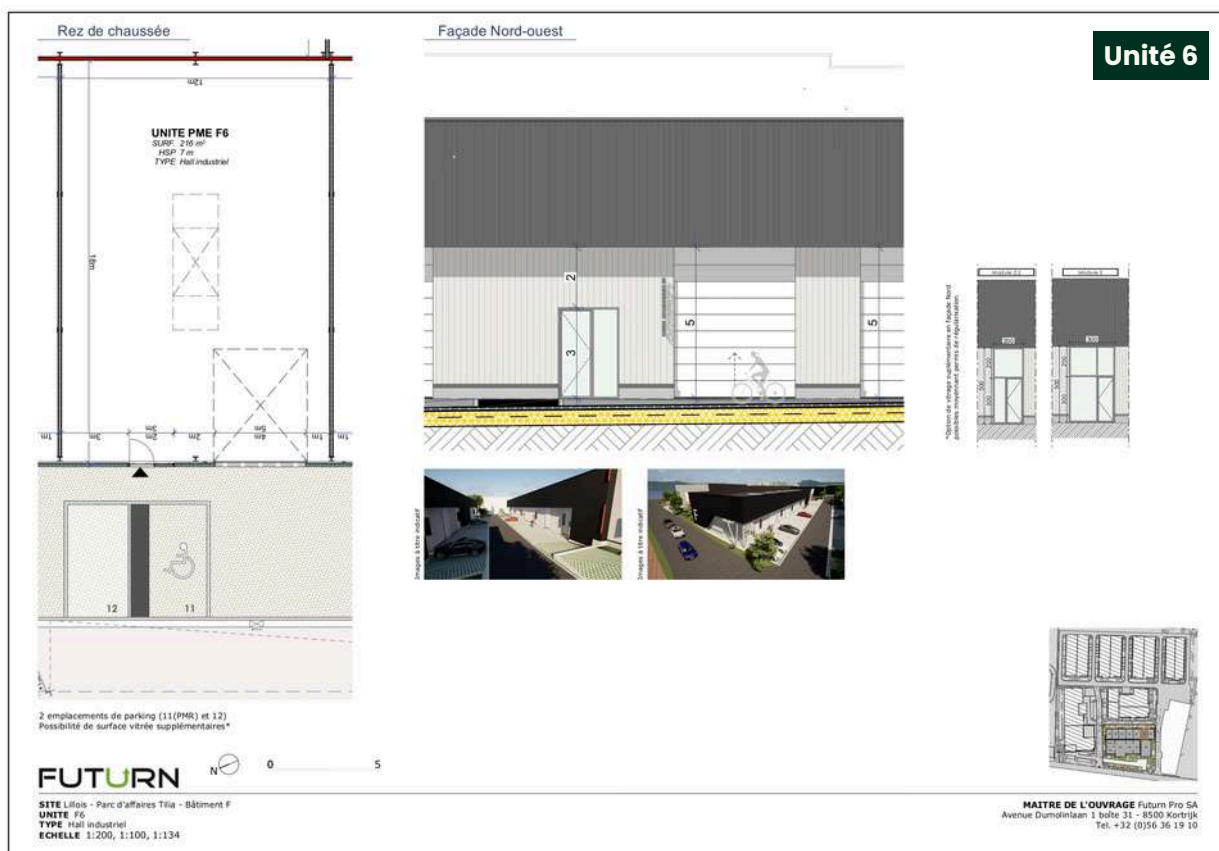
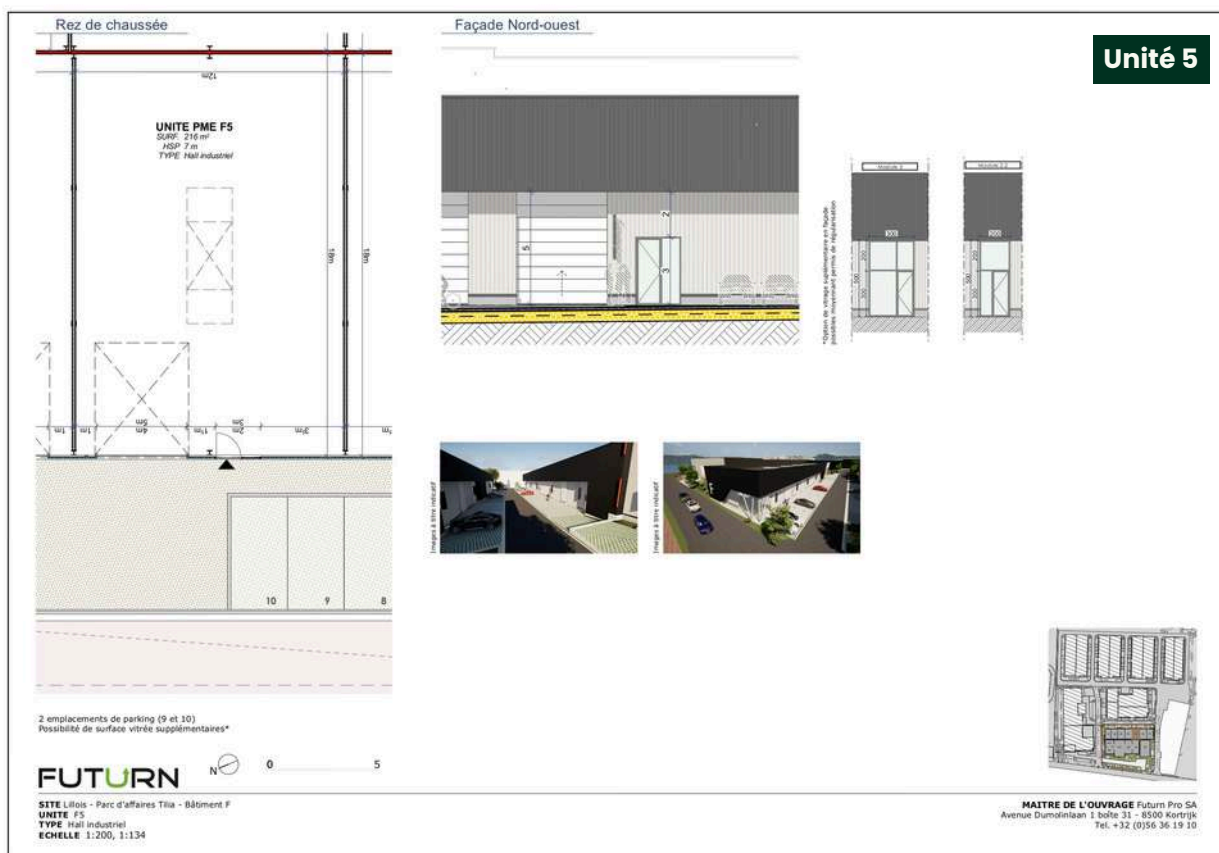
- Situation stratégique à l'entrée du parc d'affaires Tilia, offrant une visibilité maximale à partir de la Grand' Route et un accès aisé
- Les showrooms B2B premium en façade constituent un véritable atout commercial et confèrent au bâtiment une image haut de gamme



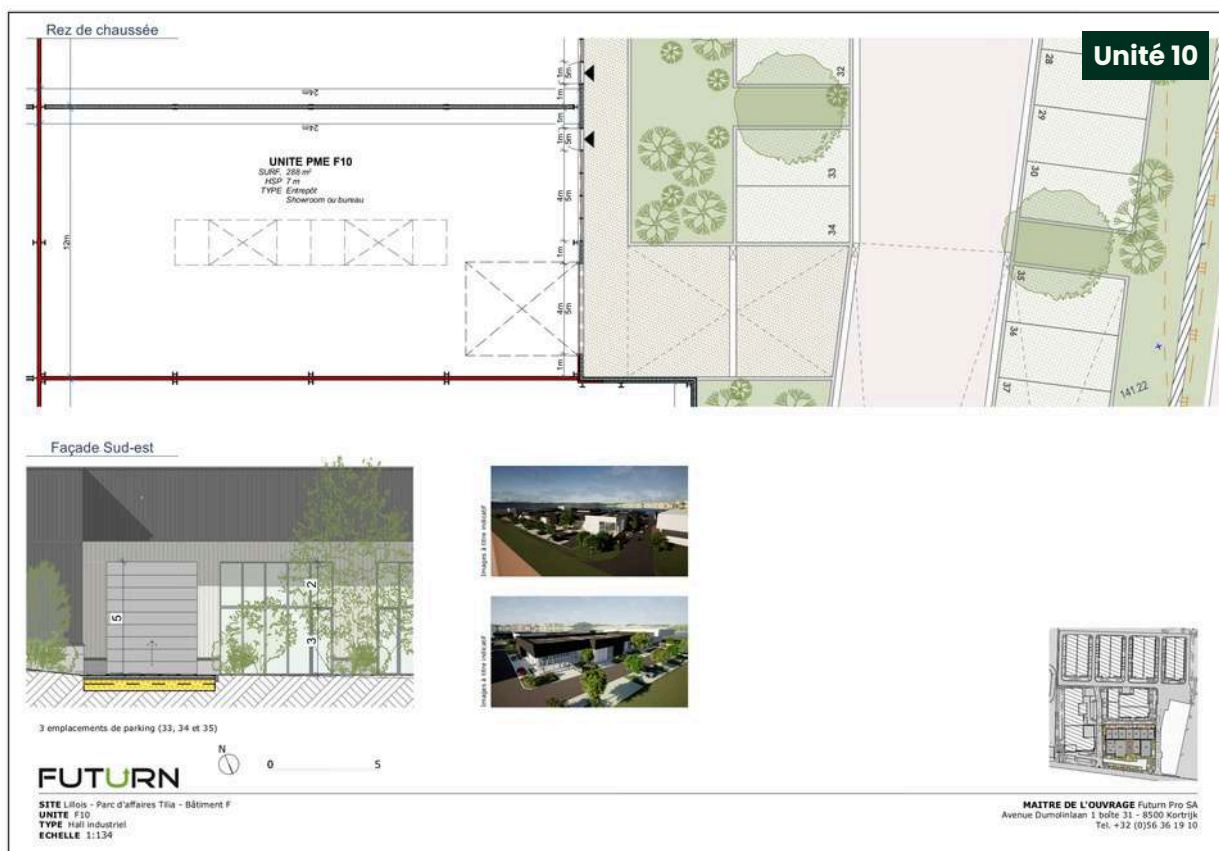
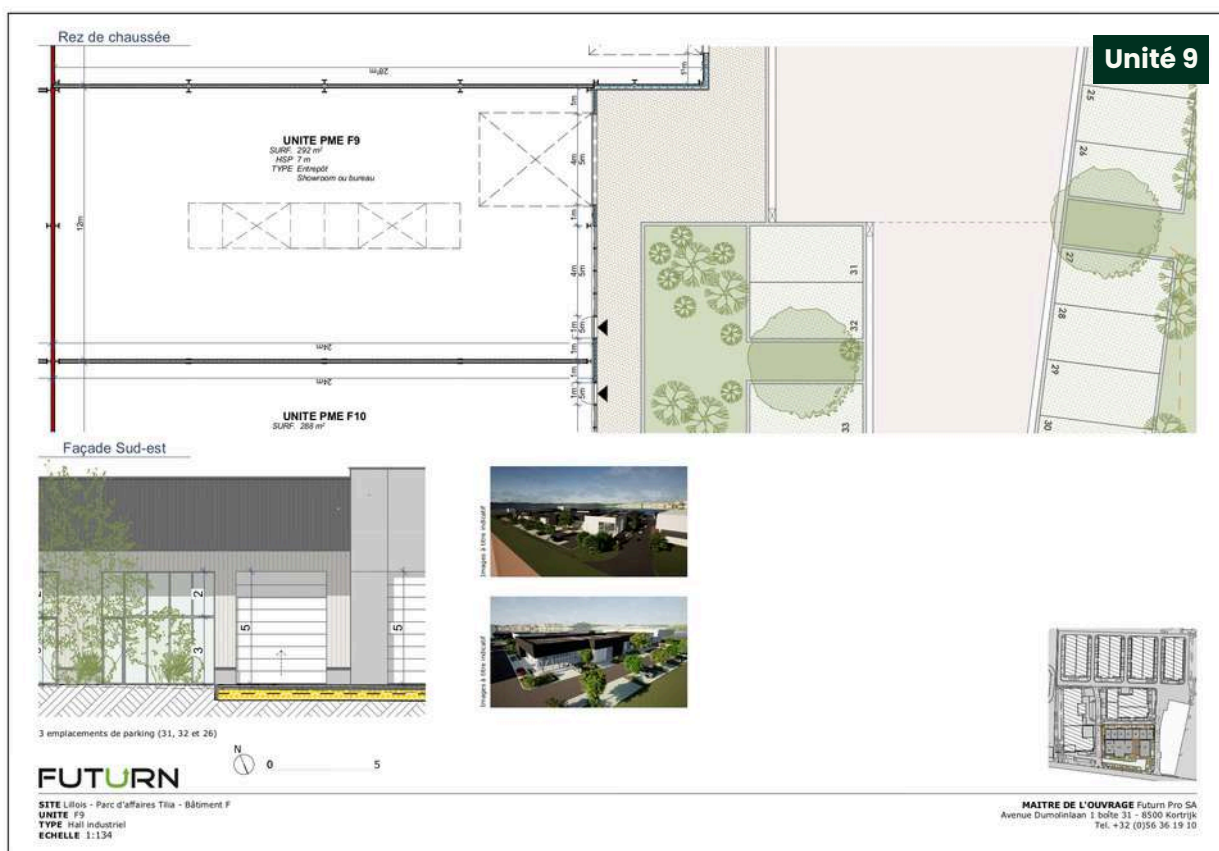
Plans de vente

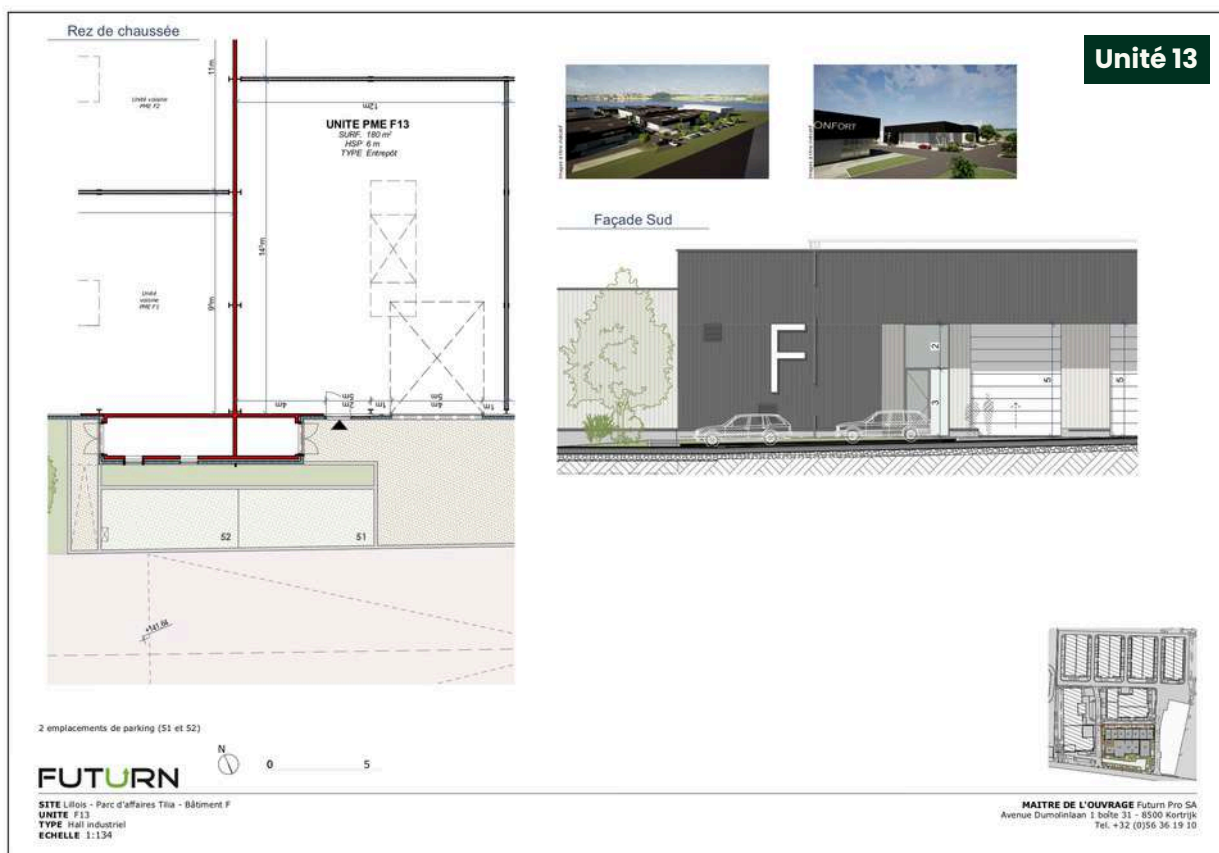












Fiche technique



Classe de résistance au feu

PEB

Façades extérieures

Lanterneaux

Toit

Portes

Murs

Impétrants

Egouttage

Sol

Construction

Menuiserie extérieure

Classe C cf. norme de base pour la prévention des incendies dans les bâtiments industriels annexe 6

Valeur U < 0,24 W/m²K pour les parties de construction fermées,
< 1,8 W/m²K pour les cloisons transparentes

Voiles de panneaux sandwich en acier laqué avec **isolation PIR de 100 mm** avec plinthe en béton.

1

Lanterneaux légèrement incurvés en polycarbonate à plusieurs parois avec extraction intégrée des fumées et de la chaleur ou un exutoire de fumée translucide à lamelles

2

Nouvelles structures : Steel Deck – tôle d'acier profilée et prélaquée en blanc, **isolation PIR de 120 mm**, membrane d'étanchéité en **PVC**

3

Cloisons de séparation entre les unités en panneaux en béton

4

Tous les raccordements divers au réseau public (à l'exception du gaz) sont prévus jusqu'en façade des unités

5

Évacuation pour le raccordement des eaux noires et grises et station d'épuration collective.

6

Nouvelles constructions en acier peint en blanc, hauteur libre de **6 m** sous poutre.

7

Menuiserie extérieure en aluminium avec profilés à rupture thermique et double vitrage (**valeur U 1,0**)



Tilia Phase 1, 2 & 3

Grand'Route 550
1428 Braine-l'Alleud



Walle

Walle 113
8500 Courtrai



Laar 26

Bosstraat
3560 Lummen



Bollaarpark

Bollaarstraat 6
2500 Lier



Heros

Oude Spoorbaan 102 & 104
3500 Hasselt



Wouw

Hermansstraat 19
2570 Duffel

Références

Atouts

Financièrement

- Vous n'achetez pas plus de terrain que ce qui est strictement nécessaire pour vos activités ;
- Vous payez le prix juste et équilibré pour une meilleure qualité ;
- Vous n'avez pas de risque de coûts imprévus ;
- Les amortissements de prêt hypothécaire créent une accumulation solide du capital pour votre entreprise.

Dans la pratique

- Les bâtiments répondent aux normes les plus restrictives en matière de classe de résistance au feu.
- Les bâtiments industriels sont conformes aux réglementations PEB les plus performantes. Il en résulte des halls très bien isolés, ce qui minimise les frais de chauffage.
- Une attention particulière est apportée à la qualité architecturale ainsi qu'à l'aménagement paysager.
- Les matériaux mis en oeuvre sont faciles d'entretien.
- Les constructions bénéficient d'un bon apport de lumière naturelle, notamment grâce à l'emploi de matériaux transparents. Il en résulte une diminution des besoins en lumière artificielle, et par conséquent, une réduction de la consommation d'électricité pour l'éclairage.
- Toutes les unités sont facilement accessibles.
- Chaque unité bénéficie d'un ou de plusieurs emplacements de parking devant l'unité.
- La structure du toit est conçue pour pouvoir installer des panneaux solaires et des pompes à chaleur sous certaines conditions.
- Possibilité d'adaptation de façade (menuiserie extérieure) en fonction des modules disponibles.
- Possibilité d'installer des bornes de recharge électriques.

Au niveau organisationnel

- Le parc d'affaires est géré en copropriété via un acte de base et un règlement d'ordre intérieur. Le syndic prend en charge la gestion administrative tel que l'entretien des espaces verts, les inspections périodiques, l'assurance incendie, etc.
- Vous partagez les coûts avec les autres copropriétaires.
- Renforcement de la sécurité sur le site grâce au contrôle social et à la coopération mutuelle.

Spécialiste en immobilier professionnel, car c'est notre métier

Nos 5 valeurs fondamentales



🔄 Reconversion

Nous ne construisons pas sur des terrains vierges, mais transformons des sites industriels obsolètes et sous-exploités en campus tournés vers l'avenir.

Nous construisons dans le respect de l'héritage : les matériaux sont préservés, réutilisés ou recyclés.

✓ Espaces fonctionnels

Nous créons **des espaces professionnels** conçus pour travailler de manière harmonieuse et efficace. Ainsi, nous concevons de façon durable, selon les normes actuelles.



RES
REAL ESTATE Society
2025 award
winning project



Utilisation optimale de l'espace

Nous utilisons l'espace de façon intelligente.

En réorganisant et même en superposant les fonctions, nous créons davantage de possibilités sur une même surface.



West Gate Grand-Bigard



Wouw Duffel



RE|CORE Hasselt



Architecture et esthétique

Nous excellons en architecture, design et esthétique. Avec une grande attention portée aux détails, nous créons des lieux beaux, inspirants et parfaitement intégrés à leur environnement.



Community building

Nous développons des campus d'entreprises qui sont bien plus que de simples lieux de travail. Ce sont **des environnements pour travailler, se détendre et vivre, avec des espaces partagés, du coworking et des espaces d'échanges.**



Westgate Groot-Bijgaarden



FUTURN

REAL ESTATE THAT FITS

**Maître d'ouvrage**

Futurn Pro nv
Dumolinlaan 1 bus 0031
8500 Courtrai
BE 0447.321.240

Sales developer

Francois Tack
francois@futurn.com
+32 474 72 79 77

Project manager

Yves De Meyer
yves@futurn.com
+32 475 61 19 14

Architecte

ABR Architecture Urbanisme
Av. des Combattants, 92 B
1470 Bousval
www.abr-architects.be