

LA NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

B



■ PRÉSENTATION

L'opération CHARTRES POLE GARE est un programme d'ensemble comprenant 3 bâtiments détaillés comme suit :

Le bâtiment G1 composé de bureaux, de logements et de commerces

Le bâtiment G2 composé de logements et de commerce

Le bâtiment G3 composé d'un hôtel 3 étoiles et de commerces

Le parking est prévu être accessible aux acquéreurs des logements et clients de l'hôtel

Le présent descriptif concerne les commerces situés en RdC :

9 cellules commerciales d'une surface globale de 1032 m² SDP, se décomposant en surfaces prévisionnelles

■ SÉCURITÉ - EFFECTIF

Chaque cellule commerciale est réputée compatible avec le classement en Etablissement recevant du public (ERP) 5^{ème} catégorie de l'activité commerciale qui y sera aménagée. Il revient à chaque acquéreur ou preneur de réaliser le dossier administratif permettant l'ouverture de son établissement.

■ AMÉNAGEMENTS INTÉRIEURS

Le Promoteur livre les cellules commerciales brutes de béton non aménagées, fluides en attente à 20 cm au-dessus du sol brut, vitrines posées.

Les aménagements et cloisonnements seront à la charge du Preneur.

Le Preneur devra se référer au Cahier des Charges des Prescriptions Techniques et Architecturales pour leurs travaux d'aménagement.

Rappel de la définition du brut :

- Au sol : dalle béton brut décaissée d'environ 15cm par rapport au sol fini pour permettre au preneur de réaliser la chape thermo-acoustique et la pose du revêtement de sol.
- Isolation en sous face des plafonds du plancher haut du RDC type Fibrastyrène à l'exclusion de tout flocage, poutres apparentes, absence de faux-plafonds.
- Les voiles béton ou la maçonnerie d'agglomérés seront localisées selon les plans de vente validés par l'étude béton.

Hauteur libre sous poutres du RDC 2.95 m minimum du sol fini.

Hauteur libre sous plancher haut du RDC de 3,30 m minimum du sol brut.

Certaines gaines provenant des volumes composant l'ensemble immobilier pourront, le cas échéant, traverser les cellules commerciales à une hauteur inférieure sans descendre en dessous de 3,00m en partie courante. Les gaines seront dévoyées contre les murs porteurs sans enclouement (tés de dégorgement accessibles)

■ INFRASTRUCTURE

FONDACTIONS

Profondes par pieux, semelles isolées ou par radier, type et dimensionnement selon rapport d'études Géotechniques

FOUILLES

Terrassements en pleine masse, évacuation vers filières appropriées ou remblaiement sur site suivant nécessité et qualité.

■ SUPERSTRUCTURES

- Structure voiles et poteaux-poutres en béton armé.
- Séparatifs commerces : les éléments strictement nécessaires à la descente de charges doivent être en béton armé, en revanche, les cloisonnements entre commerces de détail sont décrits en parpaings pleins allégés de 15 cm, soigneusement rejointoyés et non enduits, coupe-feu 2 heures.
- Planchers en béton armé réalisé sur prédalles ou coulé en place. La structure PH RDC doit permettre le percement sur 4cm de profondeur pour accrochage des faux plafonds.
- Isolation thermique en sous-face du plancher haut RdC Fibrastyrène ou flocage.
- La surcharge d'exploitation à prévoir dans les commerces est de 500kg / m².

- Degrés CF réglementaires des ouvrages des commerces vis-à-vis des autres volumes à définir.

Pour chaque local :

- Réalisation d'un conduit de fumée intérieur maçonné étanche en matériaux coupe-feu 2 heures en attente en plafond et traversant le bâtiment jusqu'en toiture sans dévoiement permettant de recevoir le chemisage à la charge du preneur (moteur d'extraction de cuisine situé en hotte). Souche couverte conforme à la réglementation des émergences de conduits de fumée. Localisation suivant plan architecte.
(commerce 6, 7 et 8 (com 1 hôtel)).
- Réalisation d'un espace en sous-sol à destination d'un bac à graisses pour le commerce 5.

▪ ÉTANCHÉITÉ (SELON PROJET SI TOITURE TERRASSE)

Sans objet.

▪ TRAITEMENT DES FAÇADES / ISOLATION PAR L'EXTÉRIEUR

- Les revêtements de façades prévus par l'Architecte sur les poteaux, murs et linteaux, se retourneront en tableaux et voussures, la vitrine du commerce étant implantée de préférence au nu intérieur des maçonneries.
- Le bandeau support d'enseigne sera réalisé par le Promoteur. Il sera horizontal, situé en partie supérieure de la façade selon plan façade.

▪ MENUISERIES EXTÉRIEURES

Vitrines réalisées par le promoteur conformément aux autorisations administratives.

▪ PORTE AUTOMATIQUE DE PARKING

Sans objet.

▪ MENUISERIES INTÉRIEURES

Sans objet.

▪ CLOISONS DOUBLAGES

Doublage thermique suivant étude thermique et localisation suivant plan.

▪ FAUX-PLAFONDS

Sans objet.

▪ PLOMBERIE

Il sera prévu en attente pour chaque commerce : 1 point d'arrivée « eau froide » et 1 « évacuation EU » et 1 « évacuation EV » en diamètre 100 mm, attentes en fond de commerce, bouchonnées à +10cm du sol fini.

L'alimentation EF permettra au Preneur de souscrire un abonnement individuel auprès du fournisseur. Après compteur (qui est sauf exception fourni et posé par la compagnie fermière après signature du contrat avec le preneur) prévoir fourniture et pose :

- du clapet anti retour conforme à la réglementation anti-pollution.
- d'une vanne d'isolement.
- de la distribution calorifugée (en acier galvanisé ou en P.V.C. pression) avec robinet d'arrêt dans le commerce (localisé suivant plan) à la hauteur de 0,50 m du sol fini.
- Sauf indication contraire, l'alimentation est à prévoir en Ø 15 pour les commerces de détail,
- Aucun encastrement des tuyaux : tout en apparent.

Toutes les chutes de pluviales situées à l'intérieur des bâtiments seront réalisées en PVC, avec bouchon de visite à chaque changement de direction verticale et horizontale. Tenir compte de la pente du réseau et des poutres afin qu'aucun tuyau ne soit situé à moins de 3,30 m du sol fini.

LA NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE I

Les descentes verticales seront de préférence localisées en fond de commerce.

Evacuation des eaux pluviales des terrasses étanchées et balcons situés en façades principales : le Promoteur devra éviter dans la mesure du possible tout système d'évacuation en façade.

Aucune réservation pour bac à graisse est prévue.

■ ELECTRICITÉ CFO - CFA

Il sera assuré en concertation avec ENEDIS, une puissance prévisionnelle globale de 392 kVA permettant de répondre aux besoins des utilisateurs et se décomposant de la façon suivante :

	Surface utile	Puissance
Commerce 1	87,73 m ²	36 kVA
Commerce 2	136,57 m ²	36 kVA
Commerce 3	97,15 m ²	36 kVA
Commerce 4	55 m ²	36 kVA
Commerce 5	57,50 m ²	36 kVA
Commerce 6	298 m ²	70 kVA
Commerce 7	85 m ²	70 kVA
Commerce 8 (com 1 hôtel)	114,08 m ²	70 kVA
Commerce 9	103 m ²	36 kVA
Total	1034,03 m ²	426 kVA

Pour les tarifs bleus le pied de colonne sera équipé de distributeurs permettant l'installation électrique avec mise à la terre et câble de télé report. Pour chaque commerce la fourniture et pose d'une platine avec disjoncteur sera prévue.

Le câble d'alimentation sur chemin de câbles au PH Sous-Sol ou en fourreau aiguillé est prévu par l'électricien qui soumettra son projet à ERDF pour validation en même temps que celui de raccordement des logements.

Le Promoteur remettra à ERDF pour validation le projet de colonne montante de son électricien. Si le Preneur souhaite une installation en monophasé, il le spécifiera à son fournisseur d'énergie qui adaptera le tableau en conséquence.

Le Promoteur communiquera au Propriétaire les PDL des commerces dès qu'il en recevra la liste.

■ TÉLÉPHONE :

Une pénétration téléphone est située dans un local technique en sous-sol.
Des chemins de câbles relieront le local technique à chaque commerce.
Les câbles, le raccordement et les frais d'abonnement restent à la charge du Preneur.

■ PLOMBERIE - VENTILATION - CLIMATISATION

Pour chaque commerce, réalisation d'une gaine, à destination de la ventilation en diamètre 160 mm, équipée en partie basse d'un clapet coupe-feu si nécessaire et équipée d'une protection pare-pluie en partie haute. Installations du moteur de VMC à la charge du Preneur.
Les gaines de VMC seront installées par preneur dans le volume de la gaine d'extraction

LA NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE I

Dans le cas d'une installation de climatisation du commerce, il est rappelé que les éventuelles grilles en façades permettant l'extraction / amenée d'air devront avoir été validées au préalable par les services administratifs.

■ REVETEMENT DE SOL

Sans objet.

■ REVETEMENTS MURAUX

Sans objet.