

SCCV EUROPEAN HOMES 232 – L'Essen'Ciel

COMMUNE de CHENNEVIERES SUR MARNE

Adresse du Programme

11-11bis route de la Libération – 5 Avenue GERMAINE
94430 CHENNEVIERES-SUR-MARNE



NOTICE LOCAUX COMMERCIAUX

**CONSTRUCTION DE 2 LOCAUX COMMERCIAUX
DANS LE CADRE DE LA CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER COMPRENANT
84 LOGEMENTS ET DES COMMERCES EN 3 BATIMENTS ET PARKINGS SUR 2 NIVEAUX DE SOUS SOL**

GENERALITES

Le présent descriptif définit les travaux qui seront exécutés pour la réalisation du programme précisé en en-tête.

A cet égard, le VENDEUR informera l'ACQUEREUR des modifications qu'il comptera apporter par LRAR, et l'ACQUEREUR devra prendre position dans un délai de 15 jours ouvrés (hors mois d'août et période du 15 au 31 décembre). L'absence de réponse de la part de l'ACQUEREUR dans ce délai vaudra acceptation de sa part.

Ces adaptations devront être de qualité au moins équivalentes à celles d'origine et ne pourront pas faire l'objet d'une augmentation de prix.

Les tolérances d'usage seront admises en ce qui concerne les dimensions et surfaces.

Les tolérances d'exécution des ouvrages et leurs méthodes de mesure seront celles réglementées par les DTU ou leurs usages

Les travaux seront exécutés selon les règles de l'art et les normes contenues dans les documents techniques unifiés connues à la date du permis de construire.

Les indications de marques, de références, d'appareils ou autres spécifications sont données à titre indicatif, le Maître d'Ouvrage se réserve le droit de déterminer le type définitif suivant l'évolution des fabricants, les possibilités d'approvisionnement ou d'importation.

Le VENDEUR devra veiller au respect de la réglementation de sécurité notamment en matière d'accessibilité et en matière d'incendie relatif aux Etablissements Recevant du Public. Il est prévu que seront remis à l'ACQUEREUR l'attestation de solidité à froid de l'immeuble ainsi que le rapport final sans réserve du bureau de contrôle avec définition de ses missions.

L'acquéreur s'engage à respecter le niveau de bruit de chocs reçu dans une pièce principale d'un logement lorsque les chocs sont produits sur le sol d'un autre logement, d'une circulation commune intérieure ou d'un local d'activités, et lorsque les locaux sont superposés (même partiellement) à la pièce principale, doit respecter les exigences suivantes [1]. Pour des raisons de pérennité de la performance notamment, les sous-couches acoustiques minces sous chape flottante sont certifiées QB et les procédés d'isolation phonique sous carrelage sont sous avis technique.

> L'nT,w inférieur ou égal à 55 dB et L'nT,w+Cl,50-2500 inférieur ou égal à 55 dB

[1] L'exigence NF Habitat correspond à celle de l'arrêté du 30 juin 1999, améliorée de 3 dB et complétée par une exigence avec les basses fréquences (L'nT,w+Cl,50-2500).

L'acquéreur s'engage à respecter le niveau de bruit de chocs reçu dans une pièce principale d'un logement lorsque les chocs sont produits sur le sol d'un autre logement, d'une circulation commune intérieure ou d'un local d'activités, et lorsque les locaux sont au même niveau ou sur des niveaux différents mais non superposés, doit respecter les exigences suivantes [1]. Pour des raisons de pérennité de la performance notamment, les sous-couches acoustiques minces sous chape flottante sont certifiées QB et les procédés d'isolation phonique sous carrelage sont sous avis technique.

> L'nT,w inférieur ou égal à 55 dB et L'nT,w+Cl,50-2500 inférieur ou égal à 55 dB

[1] L'exigence NF Habitat correspond à celle de l'arrêté du 30 juin 1999, améliorée de 3 dB et complétée par une exigence avec les basses fréquences (L'nT,w+Cl,50-2500).

Les points à prévoir et à indiquer dans le cahier des charges preneur du commerce sont les suivants :

<p>5.5.1. Dalle local d'activité contre un logement</p>	<p>Prévoir une chape acoustique dans le local d'activité ou commerce (5cm de béton + assour 19 avec $\Delta[R_w+C] > 0$ dB)</p> <p>ou</p> <p>Mettre en place un revêtement PVC $\Delta L_w \geq 19$ dB</p> <p>⇒ A mettre en place à la livraison ou nécessité d'indiquer ces prescriptions dans les documents preneur du local activités (Cf. paragraphe 5.6)</p>		<p>Selon la charge d'exploitation du local concerné, il peut être nécessaire de prévoir un décaissé > 5 cm</p> <p>(Voir ci-dessous)</p> <p>Locaux d'activités concernés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Commerce AB
---	--	---	--

Dans le cas des locaux d'activités livrés bruts, le maître d'ouvrage devra réaliser un cahier des charges rappelant les exigences de la certification à atteindre qu'il fera signer au preneur. Il devra prévoir la possibilité de mettre en œuvre des chapes flottantes acoustiques dans les locaux d'activités, adaptées à l'exploitation envisagée, par exemple au moyen d'un décaissé d'épaisseur minimum suivant :

- Charge d'exploitation ≤ 0.5 T/m² : décaissé de 5 cm*
- Charge d'exploitation > 0.5 T/m² et ≤ 1 T/m² : décaissé de 15 cm*
- Charge d'exploitation > 1 T/m² : épaisseur du décaissé au cas par cas.

* hors revêtement de sol, isolant thermique et pose de siphon augmentant la hauteur du décaissé.

Les points à prévoir et à indiquer dans le cahier des charges preneur du commerce sont les suivants :

<p>5.6.1. Dalle local d'activité contre un logement</p>	<p>Prévoir une chape acoustique dans le local d'activité ou commerce (5cm de béton + assour 19 avec $\Delta[R_w+C] > 0$ dB)</p> <p>ou</p> <p>Mettre en place un revêtement PVC $\Delta L_w \geq 19$ dB</p> <p>⇒ A mettre en place à la livraison ou nécessité d'indiquer ces prescriptions dans les documents preneur du local activités (Cf. paragraphe 5.6)</p>		<p>Selon la charge d'exploitation du local concerné, il peut être nécessaire de prévoir un décaissé > 5 cm</p> <p>(Voir ci-dessous)</p> <p>Locaux d'activités concernés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Commerce C
---	--	--	---

Dans le cas des locaux d'activités livrés bruts, le maître d'ouvrage devra réaliser un cahier des charges rappelant les exigences de la certification à atteindre qu'il fera signer au preneur. Il devra prévoir la possibilité de mettre en œuvre des chapes flottantes acoustiques dans les locaux d'activités, adaptées à l'exploitation envisagée, par exemple au moyen d'un décaissé d'épaisseur minimum suivant :

- Charge d'exploitation ≤ 0.5 T/m² : décaissé de 5 cm*
- Charge d'exploitation > 0.5 T/m² et ≤ 1 T/m² : décaissé de 15 cm*
- Charge d'exploitation > 1 T/m² : épaisseur du décaissé au cas par cas.

* hors revêtement de sol, isolant thermique et pose de siphon augmentant la hauteur du décaissé.

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 : CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE 2 : LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

CHAPITRE 1 - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

Ce chapitre décrit les caractéristiques générales de l'immeuble dans lequel se situe le local commercial.
Pour les aspects particuliers du local, se reporter au chapitre 2.

1.1 - INFRASTRUCTURE

1.1.1 - Fouilles

Décapage de la terre végétale du site et mise en stock éventuelle pour réutilisation si le site le permet
Les fouilles sont exécutées en pleine masse pour création du sous-sol.
Les terres excédentaires extraites des fouilles sont évacuées à la décharge, ou remises en remblai autour du bâtiment.

1.1.2 - Fondations - Dalle basse du parking

Les fondations sont constituées de semelles en béton armé, suivant le taux de travail du sol défini par l'étude géotechnique.

Au sous-sol, le dallage du parking est constitué d'une dalle portée en béton.

Le Maître d'Ouvrage se donne la possibilité de mettre en œuvre tout autre type de fondations et de la dalle basse suivant étude du BET, des normes en vigueur, selon les règles de l'art.

1.1.3 - Inondabilité des sous-sols

Les niveaux de sous-sols de cette opération sont réputés inondables dans leur intégralité compte tenu de la proximité de la nappe.

Il pourra être mis en place des pompes de relevage sous le dallage ou dalle portée.

1.1.4 - Pollution des Sols

Après analyse de l'historique d'exploitation du terrain assiette, la SNC se garde le droit de faire des investigations complémentaires qui pourrait l'amener à mettre en place des dispositifs particuliers ou des restrictions d'exploitation de certaines parcelles ou sections de parcelles.

1.2 - MURS ET OSSATURE

1.2.1 - Murs en sous-sol

Les murs périphériques et les murs de refends élevés jusqu'au niveau du rez-de-chaussée sont des voiles en béton banché, ou de maçonnerie de parpaings, ou réalisés en conditions particulières (parois coulées contre terre) d'un aspect brut de décoffrage.

Ces murs ne sont pas considérés étanches aux infiltrations d'eau résiduelles.

Des cunettes en pied de murs sont aménagées suivant nécessité pour permettre la récupération de ces infiltrations résiduelles.

1.2.2 - Murs de façades

Les murs de façades sont réalisés en béton banché, agglomérés de ciment ou briques d'épaisseur conforme aux règles de calcul en vigueur. Le revêtement extérieur est constitué d'un enduit décoratif mono-couche projeté en une passe, teinté dans la masse.

L'aspect de cet enduit et les modénatures éventuelles seront réalisés suivant les choix et les plans de façades de l'Architecte. Les coloris sont au choix de l'Architecte.

Suivant plans de l'Architecte, il pourra être fait partiellement appel à des revêtements décoratifs type plaque de terre cuite ou bardages.

L'isolation thermique délimitant les parties habitables est appliquée sur les murs de pignons et façades côté intérieur des logements. Cette isolation thermique est constituée d'un complexe isolant comprenant un polystyrène collé sur une plaque de plâtre lisse ou tout autre produit de qualité équivalente.

Il pourra être dans certains cas fait appel à de l'isolation par l'extérieur.

La nature et l'épaisseur des matériaux d'isolation thermique des logements sont déterminées en conformité avec la réglementation thermique en vigueur à la date de dépôt du permis de construire ; ces caractéristiques techniques dépendent, en outre, de la situation et de l'exposition du logement, de son volume et du mode de chauffage.

Les appuis de fenêtres et les seuils des portes-fenêtres sont en béton ou en aluminium laqué.

1.2.3 - Murs pignons

Les murs pignons sont réalisés à l'identique de ceux décrits au paragraphe 1.2.2.

1.2.4 - Murs mitoyens

Les murs mitoyens sont réalisés en béton banché, agglomérés de ciment ou brique d'épaisseur conforme aux règles de calcul en vigueur, avec interposition d'un résilient entre mur existant et mur du présent bâtiment.

Il pourra être fait appel dans certains cas à de l'isolation par l'extérieur.

1.2.5 - Murs extérieurs éventuels

Murets maçonnés et enduit ponctuels pour clôtures et pilastres d'entrée suivant plans de l'Architecte.

1.2.6 - Murs porteurs à l'intérieur des locaux

Les murs porteurs à l'intérieur des locaux sont réalisés soit en voiles de béton banché, soit en agglomérés de ciment ou briques d'épaisseur conforme aux règles de calcul en vigueur. Un enduit pelliculaire est appliqué sur la face intérieure de ces murs.

1.2.7 - Murs ou cloisons séparatifs

Les murs séparatifs entre parties habitables et parties habitables ou locaux communs ou circulation palière sont réalisés soit en voiles de béton banché, soit en agglomérés de ciment, soit en SAD 180 ou en briques d'épaisseur conforme aux règles de calcul en vigueur avec enduit pelliculaire.

Si nécessaire, et si la réglementation en vigueur l'exige, doublage pour isolation phonique contre la gaine d'ascenseur, les escaliers communs ou locaux communs.

1.2.8 - Eléments décoratifs de façade

Eléments décoratifs rapportés non porteurs ou éléments en béton suivant nécessité technique. Ces éléments seront peints et recouverts ou non d'une protection en tête suivant plans et choix de l'architecte.

1.3 - PLANCHERS

1.3.1 - Plancher sur étage courant

Les planchers sont réalisés en béton armé dont le dimensionnement et le ferrailage sont déterminés par l'étude, menée selon les règles en vigueur, notamment la Nouvelle Réglementation Acoustique, du calcul des structures en béton armé ou précontraint.

Le plancher haut du sous-sol, sous les parties habitables, recevra en sous-face un isolant du type flochage (ou tout autre matériau ou principe isolant offrant des caractéristiques similaires) ou en surface une chape thermo-acoustique.

1.3.2 - Plancher sous terrasse

Les planchers sous terrasse sont réalisés en béton armé dont le dimensionnement et le ferrailage sont déterminés par l'étude, menée selon les règles en vigueur, du calcul des structures en béton armé ou précontraint, et recevront une étanchéité et un isolant thermique.

1.3.3 - Plancher au-dessus de locaux collectifs, locaux techniques, entrée, circulation et locaux divers

Les planchers des halls d'entrée et locaux techniques sont réalisés en béton armé dont le dimensionnement et le ferrailage sont déterminés par l'étude, menée selon les règles en vigueur, notamment la Nouvelle Réglementation Acoustique, du calcul des structures en béton armé ou précontraint.

Les planchers haut de ces locaux recevront en sous-face, sous les parties habitables, un isolant du type fibra (ou tout autre matériau offrant des caractéristiques similaires, suivant étude thermique).

1.3.4 - Plancher des parkings

La constitution du sol des parkings est en béton surfacé sans peinture.

1.4 - CLOISONS DE DISTRIBUTION

Non concerné

1.5 - ESCALIERS

Non concerné

1.6 - CONDUIT DE FUMEE ET VENTILATION

1.6.1 - Conduits de ventilation des Parkings

La ventilation du parking en sous-sol est du type mécanique pour l'extraction et naturelle pour l'amenée d'air, conformément à la réglementation incendie et aux arrêtés du permis de construire.

1.6.2 - Ventilation mécanique des logements (VMC)

L'aération des appartements est réalisée par un système de ventilation mécanique contrôlée (VMC). L'air frais pénètre par des bouches d'entrée d'air, incorporées dans les parties hautes des baies, dans les coffres de volet roulant ou incorporées dans les murs des pièces sèches, suivant le cas. Après avoir « balayé » le logement, l'air est extrait par les bouches d'extraction situées dans les pièces humides, reliées à un extracteur situé en terrasse ou en combles.

1.6.3 - Conduits de fumée de chaufferie

Gaine maçonnée avec conduit de fumée et VH. Sortie en toiture au droit de la chaufferie.

1.7 - CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

1.7.1 - Canalisations d'eaux pluviales

Les chutes d'eaux pluviales sont situées à l'extérieur ou à l'intérieur des bâtiments ; les eaux pluviales sont collectées depuis la toiture (gouttières) ou depuis les terrasses étanchées par des descentes en PVC jusqu'au pied du bâtiment, où elles sont raccordées à un réseau horizontal vers les réseaux publics.

1.7.2 - Canalisations d'eaux usées

Les chutes d'eaux usées et eaux vannes, en PVC, sont situées à l'intérieur du bâtiment, dans des gaines techniques, jusqu'en pied de bâtiment où elles sont raccordées à un réseau horizontal vers les réseaux publics.

1.7.3 - Canalisations en sous-sol

Les eaux usées et eaux vannes et les eaux pluviales sont évacuées en sous-face du plancher haut du parking et/ou le long des voiles périphériques par des collecteurs en PVC.

1.7.4 - Branchements aux égouts

Le collecteur des eaux usées et eaux vannes est raccordé aux réseaux publics situés sous la voie publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'un regard

Les eaux pluviales seront évacuées dans les mêmes conditions par une canalisation spécifique ; elles pourront, suivant imposition des services administratifs, transiter par un bassin ou bac de rétention avec éventuellement une ou des pompe(s) de relevage.

1.8 - TOITURES

1.8.1 - Etanchéité et accessoires

Les ouvrages suivants reçoivent un complexe d'étanchéité approprié avec toutes les sujétions nécessaires.

Terrasses inaccessibles en toiture :

Etanchéité type multicouche élastomère auto protégée ou protégée par gravillons ou végétalisation, avec isolant thermique en mousse de polyuréthane haute densité (ou équivalent thermiquement) au-dessus des locaux dits « chauffés ».

Terrasses accessibles en étage et jardin à RDC :

Etanchéité type multicouche élastomère, avec isolant thermique en mousse de polyuréthane haute densité au-dessus des parties des locaux dits « chauffés » (ou équivalent thermiquement), protection par dalles de gravillons lavés ou dalle de carrelage grès cérame ou tout autre matériaux au choix de l'Architecte, posées sur plots.

Etanchéité « jardin » sous terre végétale :

Etanchéité type bicouche élastomère multifonctions, ou équivalent, avec complexe drainant et feutre filtrant, destinée à recevoir la terre végétale, pour les zones traitées en espaces verts.

1.8.2 - Souches de cheminées, ventilation et conduits divers

Les souches en toiture ou en jardin sont en maçonnerie enduite ou métalliques préfabriquées du/des commerce(s) type POUJOLAT ou équivalent.

CHAPITRE 2 - LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

Ce chapitre décrit les caractéristiques des locaux commerciaux.

2.1 - MURS PLANCHERS ET OSSATURE

Murs, poteaux et poutres de la structure, planchers en béton armé, brut de décoffrage en éléments manufacturés à base de ciment.

Le respect des normes thermiques, acoustiques et structurelles entre les locaux commerciaux et les logements est à la charge du VENDEUR.

L'ensemble des surfaces au sol sont livrées avec un décaissé de 7 cm permettant la pose ultérieure par l'ACQUEREUR d'un revêtement de sol scellé et d'une isolation acoustique type ASSOUR.

Une charge au sol de 500kg/m² en exploitation est prévue dans chaque local.

La hauteur sous isolant ne sera pas inférieure à 2,80 mètres du sol fini, la hauteur sous poutre et sous gaines/encoffrements coupe-feu ne sera pas inférieure à 2.50 mètres du sol fini afin de permettre l'installation d'un faux plafond dans chacun des locaux. Des réservations (diamètres max de 125mm) sont prévues dans les poutres afin de permettre le passage des réseaux.

2.2 - FACADES/VITRINES/PORTE

(1) Cas vitrines et rideaux métalliques non prévus

Les locaux seront livrés fermés avec des carreaux de plâtre et chaque local sera équipé d'une porte d'accès sécurisée.

L'ACQUEREUR devra prévoir tous les ouvrages de devanture des magasins et les rideaux de fermeture donnant sur l'extérieur.

Il sera prévu un seuil de finition maçonné en façade afin de supporter les vitrines et assurer l'étanchéité du local avec les abords.

La hauteur minimum des emplacements de vitrines sera de 2.70 mètres.

Tous ces ouvrages seront obligatoirement posés en applique au nu intérieur des habillages et autres revêtements des poteaux et murs de façades. Tout retrait est interdit sauf ceux imposés par les règlements liés à la sécurité (recul des portes d'accès pour débatement hors domaine public).

Dans un souci d'esthétique et d'harmonisation d'ensemble, les vitrines seront soumises à l'agrément de l'architecte de l'opération avant dépôt en mairie.

2.3 - RESEAUX EU/ EV/ EF

Il est prévu dans chaque local les attentes suivantes :

- 1 attente EU et 1 attente EV bouchonnées raccordées sur le collecteur général au sous-sol.
- 1 attente EF d'un diamètre 20/27 sur robinet ¼ de tour, comprenant :
 - une vanne d'isolement,
 - un clapet anti retour,
 - un détendeur de pression si nécessaire,
 - un compteur EF individuel par local
 - un bouchon sur attente

Les abonnements et consommations sont à la charge de l'ACQUEREUR.

2.4 - GAINE THECHNIQUE COMMERCE (passage réseaux ventilation, fluides)

Chaque local disposera d'un conduit maçonné CF 2h tombant à l'aplomb du local permettant son chemisage par le soin de l'ACQUEREUR.

Si dévoiement nécessaire du conduit en superstructure, le chemisage sera effectué par le VENDEUR et à sa charge.

Il sera prévu un conduit en attente pour permettre la ventilation et/ou le chauffage/climatisation, pour chaque local commerce (A la charge de l'acquéreur). Les systèmes de ventilation et/ou chauffage/climatisation sont à la charge de l'acquéreur).

2.5 - RESEAUX ELECTRIQUES

Il est prévu dans chaque local la fourniture, pose et raccordement (fourreaux aiguillés et étiquetés + câble) d'un tableau porte compteur et un disjoncteur depuis le local TGBT ou le coffret de coupure en façade (à la charge du VENDEUR).

La fourniture et la pose des compteurs est à la charge du VENDEUR.

La souscription des abonnements, la fourniture et pose des armoires, des tableaux spécifiques et plus généralement de tous les équipements électriques en aval du disjoncteur sont à la charge de l'ACQUEREUR.

Le VENDEUR veillera à communiquer au plus tard le jour de la livraison des locaux les numéros PDL (Tarif Bleu) fournis par ENEDIS pour transmission par l'ACQUEREUR au fournisseur d'énergie de son choix. Toutes les prestations techniques qui seraient nécessaires à l'obtention de ces numéros sont à la charge du VENDEUR.

Sont prévus :

1 tarif bleu d'une puissance de 9 Kva (pour local <100m²) B01

1 tarif bleu d'une puissance de 36 Kva (pour local >100m²) B02

2.6 - RESEAUX GAZ

Sans objet.

2.7 - TELECOMMUNICATIONS

2.7.1 - Fibre optique

Seuls sont prévus des fourreaux aiguillés et étiquetés, et chemins de câbles, entre le LOCAL FIBRE et chaque surface commerciale.

Les câbles d'alimentation, raccordement, abonnement, consommations sont à la charge de l'ACQUEREUR.

2.8 - SERVITUDES

2.8.1 - Passage réseaux logements

Les réseaux EU, EV et EF provenant des logements chemineront en sous face du plancher haut rez-de-chaussée, puis traverseront la surface commerciale dans des gaines verticales fermées en éléments plâtriers à la charge du VENDEUR.

Des encoffrements ou colliers coupe-feu à la charge du VENDEUR seront réalisés au droit de ces canalisations horizontales conformément à la réglementation en vigueur en matière d'ERP.

2.8.2 - Isolation local/logements

Les isolants sur voile logements et flocage en plancher haut logements mis en place le jour de la livraison devront être conservés.

2.9 - BOITE A LETTRE

La boîte à lettre n'est pas prévue. L'ACQUEREUR aura la charge de l'intégrer à sa future façade.

2.10 - DECHETS

Il n'est pas prévu de local poubelles. L'ACQUEREUR devra prévoir et aménager un emplacement dédié pour le stockage de ses déchets dans son local.

Fait à

le

L'ACQUEREUR
(faire précéder la signature de la
mention manuscrite "Lu et approuvé")

Le VENDEUR