



PORT VAUBAN

Saint-Malo

NOTICE DESCRIPTIVE MAI 68

2 locaux à usage de bureaux : L002 et L003

Plateaux livrés non aménagés, non cloisonnés

SNC TALARDS

PORT VAUBAN

Boulevard des Talards - 35400 Saint-Malo

Maitrise d'ouvrage :

SNC TALARDS

Architecte :

**BNR CLENET BROSSET
ARCHITECTES**

Maîtrise d'œuvre :

RBT

SOMMAIRE

1	GÉNÉRALITÉS.....	3
1.1	DÉFINITION GÉNÉRALE DE L'OPÉRATION.....	3
1.2	SURFACE ET MODE DE LIVRAISON DES LOCAUX.....	3
1.3	DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE.....	3
1.4	MARQUES.....	3
1.5	PROTECTION CONTRE L'INCENDIE ET SÉCURITÉ DES PERSONNES.....	3
1.6	REMARQUE CONCERNANT L'ACCESSIBILITÉ AUX PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE	4
1.7	TRAITEMENT DES OUVRAGES COMMUNS.....	4
2	ENVELOPPE EXTÉRIEURE DU BÂTIMENT.....	5
2.1	INFRASTRUCTURE.....	5
2.2	SUPERSTRUCTURE	5
2.3	FAÇADES.....	5
2.4	MENUISERIES EXTÉRIEURES	6
2.5	MIROITERIE.....	6
2.6	PROTECTION SOLAIRE DES BUREAUX.....	6
2.7	FERMETURES.....	6
3	ÉQUIPEMENTS INTÉRIEURS.....	7
3.1	CLOISONS DE DISTRIBUTION ET DE DOUBLAGE.....	7
3.2	MENUISERIES INTÉRIEURES.....	7
3.3	REVÊTEMENTS DE SOLS.....	7
3.4	REVÊTEMENTS MURAUX, PEINTURE.....	7
3.5	FAUX PLAFONDS.....	7
3.6	SERRURERIE	8
3.7	ASCENSEURS.....	8
4	ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES.....	9
4.1	ÉLECTRICITÉ COURANTS FORTS.....	9
4.2	ÉQUIPEMENTS PARTIES BUREAUX :	9
4.3	ÉQUIPEMENTS PARTIES COMMUNES :	9
4.4	ÉQUIPEMENTS SPÉCIFIQUES	9
4.5	ÉQUIPEMENTS DE SÉCURITÉ	9
4.6	PORTIER ÉLECTRONIQUE AUDIO – CONTRÔLE D'ACCÈS.....	9
4.7	ALIMENTATIONS DIVERSES	9
4.8	ÉLECTRICITÉ COURANTS FAIBLES	9
4.9	RAFRAICHISSEMENT ET CHAUFFAGE	10
4.10	VENTILATION.....	10
4.11	PLOMBERIE ET SANITAIRE	10
5	AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS PARTIES COMMUNES.....	11
6	ANNEXES	11
6.1	LOCAL DEUX ROUES AU SOUS-SOL.....	11
6.2	STOCKAGE DES ORDURES MÉNAGÈRES AU REZ-DE-CHAUSSÉE.....	11
6.3	STATIONNEMENTS EN SOUS-SOL.....	11
6.4	SAS ET ESCALIER D'ACCÈS AUX SOUS-SOLS.....	11
6.5	ÉQUIPEMENTS DIVERS EN SOUS-SOL.....	11
6.6	LOCAUX TECHNIQUES CHAUFFAGE VENTILATION CLIMATISATION	11

1 GÉNÉRALITÉS

1.1 DÉFINITION GÉNÉRALE DE L'OPÉRATION

L'objet de la présente notice descriptive est de présenter pour le projet de construction des bâtiments A et B aux rez-de-chaussée, à usage de bureaux, sis boulevard des Talards à Saint-Malo (35400) :

- Les caractéristiques générales architecturales et techniques de l'immeuble,
- Le détail des prestations des locaux

Le projet prévoit :

- 82 logements répartis sur 3 bâtiments
- 2 locaux en RDC et 1 local en RDC et R+1
- 137 stationnements répartis en RDC et sur deux niveaux de sous-sol

Les locaux seront conformes au Bbio du permis de construire.

1.2 SURFACE ET MODE DE LIVRAISON DES LOCAUX

Les locaux sont prévus bruts et non cloisonnés, suivant la présente notice, pour une surface d'environ :

- 125 m² utiles pour le local L002
- 255 m² utiles pour le local L003

Les charges prévues pour l'ensemble des planchers sont :

- Charges permanentes : 200 kg/m²
- Charges d'exploitation : 500 kg/m²

1.3 DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE

La réalisation des travaux sera exécutée en conformité vis-à-vis des documents de références applicables à leur date d'exécution :

- Des lois et textes réglementaires en vigueur compte tenu de la nature et de la localisation de l'ouvrage.
- Des cahiers des charges et règles de calcul DTU, ainsi que leurs renvois.
- Des règles parasismiques, selon l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite à risque normale.
- Des normes AFNOR homologuées.
- Des avis techniques du CSTB.
- De documents divers du type prescriptions du fabricant, recommandations professionnelles, etc.

1.4 MARQUES

Sans objet.

1.5 PROTECTION CONTRE L'INCENDIE ET SÉCURITÉ DES PERSONNES

L'immeuble est conforme à la réglementation Code du Travail pour les locaux L002 et L003. Suivant la réglementation incendie, le local L002 à usage de bureaux peut recevoir 50 personnes maximum et le local L003 peut recevoir 500 personnes maximum.

Les effectifs seront également limités par les aménagements intérieurs réalisés par l'acquéreur et les équipements techniques installés par l'acquéreur.

Dans le cas où l'acquéreur souhaite changer la destination du local, il sera nécessaire de faire une demande d'autorisation de travaux pour déclarer une activité en ERP. L'effectif maximal devra être déterminé suivant les exigences du Règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (ERP) approuvé par arrêté du 25 juin 1980.

Notice descriptive sommaire BUREAUX - SNC TALARDS

Les aménagements intérieurs qui seront effectués par l'acquéreur (occupant) devront tenir compte de la réglementation, notamment en termes de distances aux issues de secours, et être soumis à un contrôleur technique.

Toute personne étrangère au bâtiment devra nécessairement être accompagnée par du personnel travaillant dans l'immeuble et connaissant celui-ci et ses sorties.

1.6 REMARQUE CONCERNANT L'ACCESSIBILITÉ AUX PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE

L'accès principal repéré sur le plan de vente de chaque local sera conforme à la réglementation PMR.

1.7 TRAITEMENT DES OUVRAGES COMMUNS

Les traitements des ouvrages communs (façades, parties communes, extérieurs) décrits ci-après sont donnés à titre indicatif. Des modifications pourront intervenir en cours de projet en fonction des choix et des effets de modénature que souhaitera donner l'Architecte de l'opération.

2 ENVELOPPE EXTÉRIEURE DU BÂTIMENT

2.1 INFRASTRUCTURE

Terrassements généraux

Les fouilles réalisées en trous ou en rigoles jusqu'au bon sol, suivant le rapport de sol fourni par le géotechnicien.
Mise à niveau de la plateforme.

Fondations

Fondations en béton armé, réalisées jusqu'au bon sol, suivant le calcul du BET structure et sur la base du rapport d'études géotechniques.

Nota : solutions techniques susceptibles d'être modifiées selon études et préconisations complémentaires du Bureau d'Études Structure et du Géotechnicien.

Ouvrages divers en infrastructure

Murs périphériques non étanchés, avec cunettes périphériques.

Évacuation EU.

Évacuation EP.

Fourreaux EDF, télécom, eau depuis limite extérieure jusqu'à l'intérieur des bâtiments.

Prise de terre générale.

Plancher dalle pleine en béton

Rampe de parking.

Escalier de secours.

2.2 SUPERSTRUCTURE

2.2.1 Structure BA

Les voiles en périphérie du rez-de-chaussée seront réalisés en béton armé, en maçonnerie de parpaings ou briques, avec une épaisseur adaptée aux résultats de l'étude du BET structure. Le coffrage brut, de type courant, pour la face intérieure, sera destiné à rester apparent, peint ou doublés d'un isolant thermique ou acoustique suivant localisation indiquée dans l'étude thermique et acoustique. Les épaisseurs des murs seront déterminées par le bureau d'étude structure.

2.2.2 Planchers

Bas du rez-de-chaussée

Plancher en béton armé. Épaisseur et mise en œuvre selon préconisations du BET Structure.

Un décaissé de plancher est prévu au RDC pour la mise en place d'une chape flottante par l'acquéreur, adaptée aux contraintes d'exploitation et permettant de respecter : $\Delta Lw \geq 19dB$.

Bas des étages

Plancher en béton armé. Épaisseur et mise en œuvre selon préconisations du BET Structure.

Zone bureaux : finition surfacée pour recevoir un revêtement de sol collé.

Escalier intérieur de secours et d'accès aux plateaux

Un escalier est prévu depuis les parties communes de la cage B vers le sous-sol.

Escalier extérieur de secours

Sans objet.

2.3 FAÇADES

2.3.1 Parties courantes, allèges, trumeaux, encadrements des baies

Les murs des façades seront réalisés en béton armé, en maçonnerie de parpaings ou briques suivant les études des BET structure et thermique et acoustique.

Les finitions des façades seront traitées au rez-de-chaussée et au premier étage seront traités avec un enduit, une peinture, un habillage en bois ou un habillage métallique, ou une lasure.

Notice descriptive sommaire BUREAUX - SNC TALARDS

Sur les étages supérieurs, les murs recevront, sur la face extérieure, principalement un enduit monocouche, ponctuellement un bardage métallique ou une peinture suivant les exigences du permis de construire.

Elles pourront être traitées partiellement avec des finitions ou des matériaux différents.

Les locaux sont livrés avec les murs et sols en béton brut, un isolant sera positionné en sous-face de la dalle haute de chaque local, l'épaisseur étant déterminée selon les préconisations du bureau thermique.

2.3.2 Habillage attique et façades

Les murs recevront, sur la face extérieure, principalement un enduit monocouche, ponctuellement un bardage métallique ou une peinture suivant les exigences du permis de construire.

Les traitements sont donnés à titre indicatif. Des modifications pourront intervenir en cours de chantier, en fonction des choix et des effets de modénature que souhaitera donner l'architecte de l'opération, en concertation avec les intervenants du chantier.

2.4 MENUISERIES EXTÉRIEURES

2.4.1 Généralités

Les menuiseries extérieures pour les locaux seront réalisées en aluminium, selon nécessités techniques et directives de la Maitrise d'œuvre avec vitrages anti-effractions.

2.4.2 Châssis

Selon le plan de vente, les châssis seront fixes ou de type ouvrant à la française.

2.4.3 Portes

Au rez-de-chaussée, depuis la rue les portes d'entrée coulissantes seront vitrées et seront des issues de secours. Les portes d'accès depuis les parties communes de la résidence seront pleines.

2.5 MIROITERIE

Au rez-de-chaussée, sur les façades sur rues, le vitrage est de type feuilleté assurant un classement de type retardateur d'effraction selon préconisation du bureau d'études.

2.6 PROTECTION SOLAIRE DES BUREAUX

Les menuiseries extérieures des bureaux sont de type des menuiseries aluminium à trame verticale.

2.7 FERMETURES

Accès aux locaux depuis la rue :

Les portes seront constituées d'un ensemble en aluminium : Remplissage en vitrage anti-effraction et une serrure à rouleau avec demi-cylindre sur clé. Le coloris sera conforme au permis de construire, un contraste visuel sera prévu suivant la réglementation en vigueur.

Accès au hall de l'immeuble :

Depuis la rue, un système de contrôle d'accès est prévu par vigik et une platine à code donnant accès au hall et aux boîtes aux lettres.

3 ÉQUIPEMENTS INTÉRIEURS

3.1 CLOISONS DE DISTRIBUTION ET DE DOUBLAGE

Doublage

Un isolant thermique est prévu en sous-face de dalle haute des locaux suivant préconisations du bureau d'étude thermique.

Cloison de distribution

Sans objet.

3.2 MENUISERIES INTÉRIEURES

Local L002/L003 :

Porte palière d'accès aux parties communes qui sera peinte ou en stratifié suivant choix de l'architecte.
Serrure avec demi-cylindre.

3.3 REVÊTEMENTS DE SOLS

Local L002/L003 :

Sans objet.

Hall d'entrée de l'immeuble

Le sol du hall d'entrée sera revêtu d'un carrelage U4-P3-E2-C1, couleur suivant le choix du maître d'ouvrage et d'un tapis encastré antialissure.

Locaux techniques de l'immeuble

Les sols et les murs seront en béton lissé brut.

3.4 REVÊTEMENTS MURAUX, PEINTURE

Local L002/L003

Sans objet.

Hall d'entrée

Les murs seront revêtus d'un papier-peint ou peinture décorative.

Locaux techniques

Les murs seront en béton lissé brut.

Parties communes (escalier de secours)

Les murs des cages d'escaliers recevront une peinture en gouttelettes **Miroir**.
Une unité de grande taille dans le hall d'entrée au rez-de-chaussée selon le plan de décoration de l'architecte.

3.5 FAUX PLAFONDS

Local L002/L003

Sans objet.

Halls d'entrée et circulation RDC

Il sera prévu un faux plafond décoratif acoustique suivant note de calcul.

Locaux techniques

Sans objet.

Parties communes

Sans objet.

3.6 SERRURERIE

Escalier de secours du sous-sol :

Main courante acier galvanisé, selon choix de l'architecte.

3.7 ASCENSEURS

Desserte des niveaux supérieurs et du sous-sol par un ascenseur de 630 kg.

La cabine recevra un revêtement stratifié, un miroir, une barre d'appui, le sol sera identique au revêtement des halls, un éclairage sera intégré ou disposé dans le panneau de commandes, selon le projet de l'architecte.

4 ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

4.1 ÉLECTRICITÉ COURANTS FORTS

Origine des travaux

L'alimentation électrique est effectuée en basse tension depuis le réseau ENEDIS situé dans le transformateur à rez-de-chaussée.

Tableaux généraux

Fourniture et pose des tableaux généraux basse tension, associés à des comptages ENEDIS, et regroupant toutes les protections réglementaires.

Comptage tarif bleu : L002

Comptage tarif jaune : L003

4.2 ÉQUIPEMENTS PARTIES BUREAUX

Sans objet.

4.3 ÉQUIPEMENTS PARTIES COMMUNES

Circulations horizontales

L'éclairage est assuré par des plafonniers en applique ou en saillie suivant les plans de l'architecte. L'allumage se fera sur détecteurs de présence.

Escaliers

Luminaires en saillie, allumage sur détecteurs de présence.

Parking zone de circulation

Luminaires en saillie. Allumage sur détecteurs de présence.

4.4 ÉQUIPEMENTS SPÉCIFIQUES

Sans objet.

4.5 ÉQUIPEMENTS DE SÉCURITÉ

Sans objet.

4.6 PORTIER ÉLECTRONIQUE AUDIO - CONTRÔLE D'ACCÈS

Lecteur de badges système VIGIK pour les portes du hall d'entrée cage B et code sur platine.

4.7 ALIMENTATIONS DIVERSES

Sans objet.

4.8 ÉLECTRICITÉ COURANTS FAIBLES

Tout le réseau de câblage électrique est à la charge de l'acquéreur.

Il sera uniquement prévu la mise en œuvre depuis le local technique opérateur d'une fibre optique.

4.9 RAFRAICHISSEMENT ET CHAUFFAGE

Les 2 locaux disposeront de mesures conservatoires pour la mise en place d'un système de chauffage et de rafraîchissement à la charge de l'acquéreur.

4.10 VENTILATION

Des mesures conservatoires sont prévues pour le local L002 :

- Pour le rejet de la future VMC
- Pour le rejet et air neuf d'une ventrale de traitement d'air
- Pour le ventilation primaire EU/EV

Des mesures conservatoires sont prévues pour le local L003 :

- Pour le rejet de la future VMC
- Pour le rejet et l'air neuf d'une centrale de traitement d'air.
- Pour la ventilation primaire EU/EV.
- Pour le chauffage et/ou le rafraîchissement.
- Pour l'extraction de la hotte de cuisson.
- Pour la compensation de cuisine.
- Pour le chauffage et ou rafraîchissement.
- Pour les besoins en froids de cuisine.

Le futur groupe VMC (à prévoir par l'acquéreur) devra respecter les débits hygiéniques conformément au règlement sanitaire départemental, au code du travail, et aux attentes de rejet sur la base d'une personne pour 12 m².

Le cloisonnement éventuel des locaux pourra, en fonction de l'occupation de chaque local créé, imposer des adaptations de la ventilation, à la charge de l'acquéreur.

Les équipements techniques devront permettre de respecter les exigences acoustiques réglementaires en terme de bruit de voisinage (étude acoustique à la charge du preneur)

Les équipements, à charge du preneur serait à installer dans l'enceinte même des locaux commerciaux. Une autorisation administrative sera éventuellement nécessaire en cas de modification de façade.

4.11 PLOMBERIE ET SANITAIRE

Distribution d'eau potable

Desserte par canalisations de qualité sanitaire sous calorifuge. Possibilité de coupure et mise en place d'un sous comptage à charge des acquéreurs. Réducteur de pression si nécessaire à charge du maître d'ouvrage.

Les évacuations d'eau usées et d'eau vannes seront mise à disposition en élévation du niveau inférieur dans la zone du local pour raccordement suivant aménageur. Prestations à la charge de l'acquéreur.

Evacuation des eaux pluviales

Les évacuations des terrasses inaccessibles ou accessibles et de la toiture se feront par chutes apparentes disposées en façade depuis la sous-face de la toiture jusqu'au réseau horizontal de plancher haut du sous-sol, conformément au Permis de construire.

Evacuation des eaux usées

Les canalisations seront en PVC dans les gaines techniques verticales des logements. Elles recevront les branchements d'évacuation des appareils sanitaires et seront raccordées au réseau eaux usées et eaux vannes. Ces chutes peuvent faire l'objet de dévoiements horizontaux en plafond des locaux d'activités.

1 attente EU/EV par local commercial.

5 AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS PARTIES COMMUNES

Les espaces verts seront conformes aux plans de permis de construire.

6 ANNEXES

6.1 LOCAL DEUX ROUES AU SOUS-SOL

Un local sera à disposition des utilisateurs.

6.2 STOCKAGE DES ORDURES MÉNAGÈRES AU REZ-DE-CHAUSSÉE

Un point d'apport volontaire sera prévu sur la voirie.

6.3 STATIONNEMENTS EN SOUS-SOL

Il est prévu un dallage en béton armé brut.

L'accès aux parkings au rez-de-chaussée, sera équipé d'une porte motorisée automatique, en serrurerie conformément au dépôt de Permis de construire et suivant décision du MOA, commandée par des émetteurs radios individuels.

6.4 SAS ET ESCALIER D'ACCÈS AUX SOUS-SOLS

Escalier vers le sous-sol : Peinture de sol

Marches et contre marches en béton revêtus d'une peinture

Paliers d'ascenseurs du sous-sol : Murs peints ; Plafonds bruts ; Peinture de sol

6.5 ÉQUIPEMENTS DIVERS EN SOUS-SOL

Éclairage des circulations de roulement par luminaires commandés par boutons poussoir ou détecteur de présence ;

Allumage automatique du sous-sol par le détecteur de présence ;

Bacs à sable ;

Éclairage de secours et balisage, suivant normes, par blocs autonomes ;

Ventilation mécanique du parking pour les sous-sol -1, sous-sol -2 et rez-de-chaussée.

6.6 LOCAUX TECHNIQUES CHAUFFAGE VENTILATION CLIMATISATION

Sans objet.

À noter que les équipements spécifiques ci-après ne sont pas prévus en base :

- Équipements téléphoniques (câble, chemin de câble, autocommutateur, appareillage).
- Distribution de l'heure, sonorisation.
- Réseau ondulé et onduleur.
- Détection vol, intrusion.
- Matériels actifs (équipements informatiques et téléphoniques).
- Ticket d'accès EDF suivant puissance souscrite et tarification.
- Compteurs d'eau et d'énergie par niveau ou par lot.
- Groupe électrogène.
- Compresseur.
- Matériel de protection incendie (notamment plans d'évacuation et extincteurs).
- Poteaux incendie extérieurs.
- Faux-plancher technique.
- Mobilier, Meubles de travail, Placards de rangements et accessoires (patères, tableaux d'affichage, signalétique, etc....).
- Signalétique.
- Équipements sanitaires (portes savon, supports papier...).
- Climatisation et rafraîchissement des locaux nécessitant une régulation adaptée et un rafraîchissement permanent
- Equipement de chauffage
- Alarme technique
- Distribution de la télévision
- Autocommutateur

Certaines de ces prestations pourront faire l'objet d'options traitées dans le cadre d'un contrat de travaux spécifiques.