

## NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

Local d'activité n° 1 - LA1

---

**SNC ROOSEVELT**

**« LE NOUVEAU CONTINENT »**



**1 à 5 rue Franklin Roosevelt - 49000 ANGERS**

Maitrise d'ouvrage :

SNC ROOSEVELT

Architecte/Maitrise d'œuvre :

JOHANNE SAN

## SOMMAIRE

1	GENERALITES.....	3
	DEFINITION GENERALE DE L'OPERATION.....	3
	SURFACES ET MODE DE LIVRAISON DES LOCAUX.....	3
	DOCUMENTS DE REFERENCE .....	3
	MARQUES.....	3
	PROTECTION CONTRE L'INCENDIE ET SECURITE DES PERSONNES .....	3
	TRAITEMENT DES OUVRAGES COMMUNS.....	4
2	CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES DE L'IMMEUBLE .....	4
2.1	INFRASTRUCTURE.....	4
2.2	MURS ET OSSATURE .....	4
2.3	PLANCHERS.....	4
2.4	CHARPENTE/COUVERTURE/ACCESSOIRES .....	5
3	LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS ÉQUIPEMENTS .....	5
3.1	SOLS ET PLINTHES.....	5
3.2	REVÊTEMENTS MURAUX.....	6
3.3	PLAFONDS.....	6
3.4	MENUISERIES EXTÉRIEURES ET SERRURERIES.....	6
4	ÉQUIPEMENTS INTÉRIEURS.....	6
4.1	ÉQUIPEMENTS SANITAIRES ET PLOMBERIE .....	6
4.2	ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES .....	7
4.3	CHAUFFAGE – VENTILATIONS .....	7
4.4	ÉQUIPEMENTS DE TÉLÉCOMMUNICATIONS .....	7
4.5	MENUISERIES INTERIEURES.....	7
4.6	ASCENSEUR.....	8
4.7	ELEVATEUR PMR.....	8

## 1 GENERALITES

### DEFINITION GENERALE DE L'OPERATION

L'objet de la présente notice descriptive est de présenter le projet de réhabilitation du bâtiment îlot situé 1 à 5 rue Franklin Roosevelt à ANGERS (49), à usage de logements, bureaux et locaux d'activités, et plus particulièrement :

- les caractéristiques générales architecturales et techniques de l'immeuble,
- les prestations d'aménagement et d'équipement intérieur à réaliser par la SNC ROOSEVELT, maître d'ouvrage.

Le local d'activité fait partie d'un bâtiment îlot à réhabiliter d'une emprise foncière de 2 431 m<sup>2</sup> environ, comprenant :

- 22 logements
- 2 locaux d'activités en Rez de chaussée
- 1 plateau de bureaux en Rez de chaussée
- 2 plateaux de bureaux en R+2
- 1 local d'activité type restaurant en R+3
- 5 garages privés

L'opération sera conforme à la réglementation thermique sur existant par éléments.

### SURFACES ET MODE DE LIVRAISON DES LOCAUX

Le local sera livré brut, fluides en attente, suivant la présente notice, réparti sur 3 niveaux (Rez de Chaussée, Entresol, Sous-sol)

Les différents niveaux seront desservis par un ascenseur et plusieurs cages d'escalier.

Il est précisé que certains espaces et équipements tels que l'ascenseur et la cage d'escalier menant au sous-sol, le local déchet ainsi que les espaces de circulations au Rez de Chaussée et au sous-sol, seront communs aux locaux d'activités n°1 et n°2.

### DOCUMENTS DE REFERENCE

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.

### MARQUES

Les marques données dans le présent descriptif ne le sont qu'à titre indicatif, de manière à définir le niveau de qualité des prestations fournies.

D'autres marques pourront être proposées, à condition de respecter la loi d'équivalence.

### PROTECTION CONTRE L'INCENDIE ET SECURITE DES PERSONNES

Le local sera conforme à la réglementation ERP de 5ème catégorie de type M.

Le dimensionnement des dégagements et des issues de secours est calculé sur la base de cette réglementation

Le local peut ainsi recevoir 200 personnes maximum.

Il est précisé, toutefois, qu'une dérogation à l'accessibilité a été obtenue conformément à l'arrêté intégrant les prescriptions du Permis de Construire pour l'accès aux surfaces en sous-sol.

## 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 CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES DE L'IMMEUBLE

### 2.1 INFRASTRUCTURE

#### 2.1.1 TERRASSEMENTS GÉNÉRAUX

Néant.

#### 2.1.2 FONDATIONS

Les fondations des bâtiments existants sont conservées suivant le calcul du BET structure et sur la base du rapport d'études géotechniques.

#### 2.1.3 MURS DU SOUS-SOL

Les murs du sous-sol sont existants.

### 2.2 MURS ET OSSATURE

#### 2.2.1 MURS DE FAÇADES ET PIGNONS

Les murs sont existants et composés de béton, brique ou schiste avec parement en pierres des Charentes et sous bassement en pierre de Rocville.

Les murs de façades seront conservés, nettoyés, réparés. Traitement de la pierre par nettoyage à l'eau, et gommage selon son état de dégradation.

L'aménagement d'un accès sera réalisé à l'angle des rues St Julien et Franklin ROOSEVELT, par l'ouverture du sous bassement en pierre.

Doublage périphérique : le local sera livré brut et non isolé.

L'isolation thermique sera à mettre en place par l'acquéreur. Cette isolation devra respecter les caractéristiques de l'étude thermique qui sera à réaliser aux frais et charges de l'acquéreur.

Le local d'activité devra respecter un isolement aux bruits aériens minimum  $D_{nT,A} \geq 58$  dB par rapport aux locaux à destination d'habitation, et un isolement aux bruits aériens minimum  $D_{nT,A} \geq 50$  dB par rapport aux autres tiers.

Les traitements sont donnés à titre indicatif. Des modifications pourront intervenir en cours de chantier, en fonction des choix et en concertation avec les intervenants du chantier.

#### 2.2.2 MURS OU CLOISONS SÉPARATIFS

Les murs séparatifs seront en béton, parpaings ou carreaux de plâtres toute hauteur selon les degrés coupe-feu 1H conformément à la réglementation en vigueur et à l'arrêté intégrant les prescriptions du Permis de Construire.

### 2.3 PLANCHERS

#### 2.3.1 Planchers existants conservés

- Vérification des planchers existants conservés.
- Consolidation, si nécessaire par renforcement ou remplacement des éléments abimés ou structurellement insuffisants.
- Bouchage des trémies existantes dans les planchers selon projet.
- Toutes sujétions d'adaptation pour mise en place de chevêtres (escalier, gaines techniques...) sous réserve de l'accord du bureau de contrôle technique.

#### 2.3.2 Planchers neufs

Les planchers neufs non porteurs, ne participant pas à la stabilité, prévus d'être réalisés suivant repérage des plans du bureau d'étude structure, seront constitués d'une dalle béton. Les planchers seront complétés par un isolant en sous face de dalle et/ou sous chape suivant l'étude thermique.

Les planchers seront complétés par un isolant en sous face de dalle suivant l'étude thermique.

Les planchers haut et bas du local d'activité respecteront un isolement coupe-feu 1H conformément à la réglementation en vigueur et à l'arrêté intégrant les prescriptions du Permis de Construire.

Le plancher haut du local d'activité sera prévu brut et non isolé. L'isolation thermique sera à mettre en place par l'acquéreur. Cette isolation devra respecter les caractéristiques de l'étude thermique qui sera à réaliser aux frais et charges de l'acquéreur.

Le niveau entresol du local d'activité sera réalisée en structure métallique (poteaux et poutres) avec plancher collaborant.

Les escaliers d'accès RdC/sous-sol seront en béton et l'escalier d'accès du RdC à l'entresol sera en métal.

Les travaux réalisés par le preneur (revêtements de sol, éventuelle chape...) ne devront pas dégrader le complexe de plancher existant :  $\Delta(Rw+C) \geq 0$  dB.

Les revêtements de sol seront réalisés par le preneur et devront justifier  $\Delta Lw \geq 15$  dB.

Les charges prévues pour l'ensemble des planchers du local d'activités aux niveaux RDC et sous-sol sont :

- Surcharges d'exploitation Boutiques/Restaurants : 500 Kg/m<sup>2</sup>
- Surcharges permanentes (complémentaire pour chape allégée, revêtement de sol, cloisons légères entre restaurants, boutiques ou entre restaurants ou boutiques et espaces communs) : 150 Kg/m<sup>2</sup>
- Surcharge d'exploitation Moyenne Surface Alimentaire & Moyenne Surface : 500 Kg/m<sup>2</sup>

Les charges prévues pour l'ensemble des planchers du local d'activités au niveau entresol sont :

- Surcharges d'exploitation Boutiques/Restaurants : 500 Kg/m<sup>2</sup>
- Surcharges permanentes (complémentaire pour réseaux et divers) : 30 Kg/m<sup>2</sup> et poids propre linéaire des cloisons
- Surcharge d'exploitation Moyenne Surface Alimentaire & Moyenne Surface : 500 Kg/m<sup>2</sup>

### 2.4 CHARPENTE/COUVERTURE/ACCESSOIRES

Charpente métallique existante de type industrielle, couverture existante en ardoises et zinc. Gouttières et évacuations d'eaux pluviales en zinc. La couverture sera remaniée, suivant localisation et permis de construire.

## 3 LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS ÉQUIPEMENTS

### 3.1 SOLS ET PLINTHES

#### Locaux

Les sols des locaux en sous-sol seront livrés brut.

Les sols du RdC seront livrés bruts à -10 cm du niveau fini.

Le preneur devra intégrer des formes de pentes pour rattraper les niveaux extérieurs.

Les sols de l'entresol seront livrés bruts à -10 cm du niveau fini.

Les isolements aux bruits d'impacts, de roulement de transpalettes ou de caddies dans les commerces (de manière générales les bruits solidiens transmis par la structure vers les tiers), doivent être assurés pour respecter la réglementation par le futur exploitant.

Les protections conséquentes sont à mettre en œuvre par le futur exploitant pour protéger les tiers des futures activités. Dans ce cas, des doublages acoustiques isolants seront réalisés par l'acquéreur afin d'assurer un complément d'isolation au niveau des mitoyennetés des logements (hall d'entrée, locaux de services, etc.).

Il pourra être demandé à l'exploitant de prévoir une chape de béton sur résilient acoustique d'une épaisseur d'au moins 10 cm dans les espaces de circulation (dans le cas de manutentions régulières par matériel roulant).

Les travaux réalisés par le preneur (revêtement de sol, éventuelle chape...) ne devront pas dégrader le complexe de plancher existant :  $\Delta(Rw+C) \geq 0$  dB.

Les revêtements de sol réalisés par le preneur devront justifier  $\Delta Lw \geq 15$  dB.

#### Locaux déchets au niveau sous-sol

Carrelage grès cérame antidérapant.

#### Porche et emmarchements extérieur

Dallage en pierre naturelle.

### 3.2 REVÊTEMENTS MURAUX

#### Locaux

Murs livrés bruts.

#### Locaux déchets au niveau sous-sol

Murs périphériques en béton lissé brut et recouvert de faïence 20 x 20cm sur une hauteur de 1,20 m. Couleur au choix de l'architecte.

#### Porche et emmarchements

Revêtement en béton blanc ou en pierres naturelles avec présence ponctuelle de poutres métalliques à l'aspect brut.

### 3.3 PLAFONDS

Plafond brut ou isolation suivant l'étude thermique.

Surcharge d'accrochage 40kg/m<sup>2</sup>.

### 3.4 MENUISERIES EXTÉRIEURES ET SERRURERIES

Les menuiseries extérieures existantes et leurs barreaudages en acier seront conservés en l'état selon les prescriptions du permis de construire et de l'Architecte des Bâtiments de France. Les menuiseries seront remises en peinture et les vitrages seront conservés.

Les portes d'accès extérieures donnant sur la rue ou sur la cour intérieure seront prévues en aluminium ou en acier pré patiné.

La porte d'accès et le porche donnant sur la rue seront protégés par une grille haute métallique selon les prescriptions du permis de construire.

L'ensemble des portes d'accès extérieures et la grille donnant sur la rue seront contrôlés par une serrure de type A2P\* établie sur organigramme.

Le porche intérieur recevra une structure organique métallique sur une partie des murs et plafond.

Les enseignes devront être adaptées sur le modèle de l'opération et validées par l'Architecte de l'opération.

## 4 ÉQUIPEMENTS INTÉRIEURS

### 4.1 ÉQUIPEMENTS SANITAIRES ET PLOMBERIE

#### 4.1.1 Distribution d'eau froide

À partir du branchement d'eau de l'immeuble, un réseau d'alimentation d'eau froide sera mis en place pour le local d'activité.

L'eau potable sera fournie au local d'activité à la pression dynamique de réseau d'alimentation suivant la pression disponible sur le réseau de la ville).

La pose du compteur volumique individuel et d'une vanne d'arrêt seront prévues.

Installation pour distribution à charge de l'acquéreur.

#### 4.1.2 Production d'eau chaude

Néant. Installation pour production d'eau chaude sanitaire individuelle à charge de l'acquéreur.

#### 4.1.3 Distribution d'eau chaude

Néant. Installation pour distribution à charge de l'acquéreur.

#### 4.1.4 Évacuations

2 attentes Eaux usées / Eaux Vannes de diamètre 100 mm bouchonnées, seront prévues et raccordées sur les réseaux communs d'évacuation.

#### 4.1.5 Distribution du gaz

Néant. Le local d'activité sera dépourvu de branchement gaz.

#### 4.1.6 Appareils sanitaires

Néant.

### 4.2 ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES

#### 4.2.1 Type d'installation

Le local sera livré raccordé au réseau de distribution avec fourniture du numéro de référence d'acheminement (PDL ou IDC). Les démarches de raccordement pour les tarifs bleu et jaune seront faites auprès du concessionnaire du réseau ENEDIS par le Maître d'Ouvrage.

Le comptage (tarif bleu ou jaune) sera implanté au sein dudit local d'activité.

Le câble de liaison entre le poste de distribution et le local d'activités, ainsi que les ouvrages annexes (boîtiers organes de coupure, disjoncteur, etc...) seront mis en place.

Les besoins sont établis sur l'hypothèse de 88 kVA pour ce local.

Tout bandeau lumineux d'enseigne en façade sera refusé.

### 4.3 CHAUFFAGE - VENTILATIONS

#### 4.3.1 Chauffage

Néant.

Un espace dédié pour l'installation d'un système de climatisation (pompe à chaleur air/air réversible) sera prévu dans le patio situé au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment.

Il appartiendra aux futurs exploitants de réaliser leurs installations et distributions à partir de leurs équipements.

Les équipements installés par le preneur devront respecter les objectifs acoustiques fixés à la notice en termes de bruit d'équipement à l'intérieur des locaux tiers ainsi qu'en termes de bruit d'impact acoustique au voisinage.

#### 4.3.2 Conduits et prises de ventilation

Un espace dédié pour l'installation d'une centrale de traitement d'air, avec grilles en façade, sera prévu au sous-sol du bâtiment.

Il appartiendra aux futurs exploitants de réaliser leurs installations et distributions à partir de leurs équipements.

Les équipements installés par le preneur devront respecter les objectifs acoustiques fixés à la notice acoustique en termes de bruit d'équipement à l'intérieur des locaux tiers ainsi qu'en termes de bruit d'impact acoustique au voisinage.

### 4.4 ÉQUIPEMENTS DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

#### 4.4.1 Téléphone et fibre

Un précâblage fibre optique 4 brins et des fourreaux seront mis en attente dans le local d'activité.

### 4.5 MENUISERIES INTERIEURES

Les portes de distribution intérieures au Rez de chaussé et à l'Entresol seront prévues en bois.

Les portes de distribution intérieures au sous-sol seront prévues en aluminium ou en bois.

L'ensemble des portes de distribution seront contrôlées par une serrure de type A2P\* établie sur organigramme.

#### **4.6 ASCENSEUR**

Les niveaux seront desservis par un ascenseur qui desservira tous les niveaux du local d'activité.

Les portes palières seront en inox brossé au niveau rez-de-chaussée et en tôle prépeinte au niveau Entresol et sous-sol.

La cabine recevra un revêtement stratifié, un miroir, une barre d'appui, le sol sera livré brut, un éclairage sera intégré ou disposé dans le panneau de commandes.

Ouverture par portes automatiques.

Entraînement électrique.

Cet équipement sera commun aux locaux d'activités n°1 et n°2.

#### **4.7 ELEVATEUR PMR**

Depuis l'angle des rues Saint Julien / F. Roosevelt, le niveau Rez de Chaussé sera desservi par un élévateur pour personnes à mobilité réduite. Cet équipement sera d'une esthétique soignée.