

SCCV 211 NORMANDIN



Le Cairn - 103, route de Vannes - CS 10333 - 44803 Saint-Herblain CEDEX

---

## RESIDENCE Céleste



211 rue Emile Normandin 17000 La Rochelle

---

## BUREAUX

### NOTICE Sommaire DESCRIPTIVE

---

- CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES
  - BUREAUX
  - PARC DE STATIONNEMENT EXTERIEUR
- 

Fait à La Rochelle, le 14/09/2022

Signature du vendeur :

## 1 Table des matières

SURFACES ET MODE DE LIVRAISON DES LOCAUX .....	4
DOCUMENTS DE REFERENCE .....	4
MARQUES .....	4
PROTECTION CONTRE L'INCENDIE ET SECURITE DES PERSONNES .....	4
TRAITEMENT DES OUVRAGES COMMUNS .....	4
1 CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES DE L'IMMEUBLE .....	4
1.1 INFRASTRUCTURES .....	4
1.2 MURS ET OSSATURE .....	4
1.3 PLANCHERS .....	6
1.4 CLOISONS DE DISTRIBUTION .....	6
1.5 ESCALIERS .....	6
1.6 CONDUITS DE FUMÉE ET DE VENTILATION .....	6
1.7 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS .....	7
1.8 TOITURE .....	8
2 BUREAUX .....	8
2.1 EFFECTIF BUREAUX (NON ERP) .....	8
2.2 HAUTEUR BUREAUX .....	8
2.3 SOLS .....	8
2.4 REVÊTEMENTS MURAUX .....	8
2.5 PLAFOND .....	9
2.6 MENUISERIES EXTÉRIEURES .....	9
3 ÉQUIPEMENTS INTÉRIEURS .....	9
3.1 ÉQUIPEMENTS SANITAIRES ET PLOMBERIE .....	9
3.2 ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES .....	10
3.3 CHAUFFAGE – VENTILATIONS .....	10
3.4 ÉQUIPEMENTS DE TÉLÉCOMMUNICATIONS .....	10

## PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

Le projet consiste en la réalisation de deux bâtiments répartis comme suit :

- Bâtiment A : 6 niveaux sur rez-de-chaussée comprenant 24 logements.
- Bâtiment B : 4 niveaux sur rez-de-chaussée comprenant 17 logements.
- 1 niveau semi enterré commun aux deux bâtiments à usage de parc de stationnement, locaux vélos comprenant 30 places.
- 6 places de stationnement au RDC.
- Un local bureaux au RDC du bâtiment A.

Les niveaux desservis sont accessibles par un ascenseur et une cage d'escalier pour chacun de ces deux bâtiments

## GÉNÉRALITÉS

### Niveau de performance

L'ensemble du bâtiment et les équipements techniques associés permettront d'obtenir un niveau de performance énergétique suivant la réglementation RT 2012 -20%.

### Notes générales

Les caractéristiques techniques de la construction sont décrites dans la présente notice.

Les bureaux sont amenés à recevoir du public, les locaux sont classés en ERP 5<sup>ème</sup> famille.

La construction sera conforme :

- A la réglementation thermique,
- Aux normes et lois en vigueur,
- Aux prescriptions des documents techniques unifiés à caractères obligatoires,
- Aux règles de sécurité et de construction.

La conformité de la construction sera vérifiée, tout au long de sa construction, par un bureau de contrôle agréé.

Les ouvrages seront réalisés selon les dispositions du permis de construire et les plans d'exécutions. Les côtes et surfaces mentionnées sur les plans sont indiquées sous réserve des tolérances de la construction et des impératifs techniques rencontrés lors de la construction du bâtiment.

Il est précisé que, pour des raisons techniques, les soffites, dimensions des gaines, faux plafonds, retombées de poutres mentionnés sur les plans de vente pourront être modifiés.

La société peut apporter des modifications de prestation en cas de dépôt de bilan d'une entreprise ou d'un fournisseur, d'un retard ou problème d'approvisionnement, d'une modification ou apparition d'un matériel nouveau sur le marché, impératifs techniques, de défaut la fabrication, de l'évolution de la réglementation administrative.

Le Maître d'ouvrage peut substituer les matériels et matériaux, équipements ou appareillages par d'autres de qualité équivalente.

Le choix de coloris, de matériaux seront offerts aux acquéreurs dans la limite de l'avancement du chantier.

Tout remplacement de matériaux, demandé par l'acquéreur, devra être conforme aux normes et exigences en vigueur (remplacement de sols...).

## SURFACES ET MODE DE LIVRAISON DES LOCAUX

Les locaux sont prévus livrés brut, fluides en attente, suivant la présente notice.

## 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

Bâtiment déclaré en locaux d'activités. Ne fait pas l'objet d'ERP. Si l'acquéreur souhaite un ERP, il devra établir une déclaration à la Mairie.

## 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.

# 1 CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES DE L'IMMEUBLE

## 1.1 INFRASTRUCTURES

### 1.1.1 Fouilles

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. Soutènement ou reprise en sous œuvre suivant les conditions particulières du terrain et des avoisinants.

### 1.1.2 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.

## 1.2 MURS ET OSSATURE

### 1.2.1 Parois du sous-sol

#### 1.2.1.1 Murs périphériques

En béton armé, épaisseur selon étude béton.

Les voiles en sous-sol seront réalisés en parois en béton armé avec une épaisseur adaptée aux résultats de l'étude de l'ingénieur structure. Le coffrage brut, de type courant, pour la face intérieure, sera destiné à rester apparent, peint ou doublé d'un isolant thermique suivant localisation. Les épaisseurs des murs seront déterminées par le bureau d'étude structure et validées par le bureau de contrôle.

#### 1.2.1.2 Murs de refends

Sans objet

### 1.2.2 Murs du Rez de chaussée

#### 1.2.2.1 Murs périphériques

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.

#### 1.2.2.2 Murs de refends

Les murs de refends seront réalisés en béton armé, en maçonnerie ou en briques, les poteaux seront réalisés en béton armé, leurs dimensions résulteront de l'étude du BET structure ainsi que des études thermique et acoustique, des impératifs de construction et des textes normatifs en vigueur au moment du dépôt du permis de construire ; ils pourront être doublé d'un isolant si nécessaire.

### 1.2.3 Murs de façades (aux différents niveaux)

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

Les murs recevront, sur la face intérieure, un complexe isolant composé d'un panneau en polystyrène, laine minérale ou polyuréthane et d'une plaque de plâtre suivant notes de calcul thermique et acoustique. Localement, l'isolant pourra être disposé en applique sur la face extérieure du mur, même si sa représentation graphique ne figure pas sur le plan de vente.

Les murs recevront, sur la face extérieure, un RPE, peinture, enduit monocouche, parement brique suivant les exigences du permis de construire.

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

Le rez-de-chaussée sera traité conformément au permis de construire.

#### 1.2.4 Murs pignons

Les murs de pignons seront traités de la même façon que les murs des façades.

#### 1.2.5 Murs mitoyens

Sans objet

#### 1.2.6 Murs extérieurs divers

Sans objet

### 1.2.7 Murs porteurs à l'intérieur des locaux (refends)

Les murs porteurs à l'intérieur des locaux seront réalisés suivant l'étude du BET structure. Ils seront en béton armé et/ou en maçonnerie. Leur finition sera brute, enduite de ciment, ou recouverte de plaque de plâtre collé, isolé si nécessaire conformément aux études thermiques et acoustiques et suivant la localisation.

### 1.2.8 Murs ou cloisons séparatifs

Sans objet.

## 1.3 PLANCHERS

Les plancher haut et bas du bureau respecte un isolement coupe-feu conforme à la réglementation.

Les planchers sur locaux collectifs chauffés seront constitués d'une dalle pleine en béton armé traditionnelle ou préfabriquée au moyen d'une prédalle. Le dimensionnement des planchers sera déterminé par le BET structure. Les planchers seront complétés par un isolant en sous face de dalle suivant l'étude thermique.

Les charges prévues pour l'ensemble des planchers du bureau du RDC sont :

- Surcharges d'exploitation: 250 Kg/m<sup>2</sup>

## 1.4 CLOISONS DE DISTRIBUTION

### 1.4.1 Entre bureaux

Sans objet

### 1.4.2 Entre bureaux et pièces de service/circulation

Sans objet

## 1.5 ESCALIERS

### 1.5.1 Escaliers

Sans objet

### 1.5.2 Escaliers de secours

Sans objet

## 1.6 CONDUITS DE FUMÉE ET DE VENTILATION

### 1.6.1 Conduits de fumée des locaux de l'immeuble

Sans objet

#### 1.6.2 Conduits de ventilation des locaux de l'immeuble - Désenfumage

Réseau en attente, en plancher haut du local bureau jusqu'en toiture.

#### 1.6.3 Conduits d'air frais

Sans objet

#### 1.6.4 Conduits de fumée de chaufferie

Sans objet

#### 1.6.5 Ventilation haute de chaufferie

Sans objet

### 1.7 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

#### 1.7.1 Chutes d'eaux pluviales

Les évacuations des terrasses inaccessibles ou accessibles et de la toiture se feront par chutes apparentes en façade en zinc, alu ou PVC disposées en façade depuis la sous-face de la toiture jusqu'au réseau enterré sous dalle RDC, conformément au Permis de construire. Ces chutes peuvent faire l'objet de dévoiements horizontaux en plafond de certaines pièces avec encoffrement dans les soffites ou des faux-plafonds en plaques de plâtre.

#### 1.7.2 Chutes d'eaux usées

Les canalisations seront en PVC dans les gaines techniques verticales des bureaux et logements ou cheminer en sous face extérieure de la structure. 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 de certaines pièces avec encoffrement dans les soffites ou des faux-plafonds en plaques de plâtre.

#### 1.7.3 Canalisations en sous-sol

Sans objet

#### 1.7.4 Branchements aux égouts

Les eaux usées, eaux vannes seront raccordées aux réseaux publics suivant la réglementation et spécificités communales et départementales.  
Les eaux de pluies sont contenues et infiltrées sur la parcelle.

## 1.8 TOITURE

### 1.8.1 Charpente, couverture et accessoires

Charpente de type industrielle ou traditionnelle. Toiture en bac métallique, suivant plan PC, teinte au choix de l'architecte.

Isolation sous couverture selon dimensionnement étude thermique et acoustique.

### 1.8.2 Étanchéité et accessoires

Étanchéité toiture terrasse inaccessible : étanchéité bitume élastomère avec, suivant nécessité, panneaux isolants de nature et d'épaisseur suivant le calcul thermique. Protection par gravillons, auto-protégée ou végétalisée, suivant localisation et permis de construire.

Étanchéité toiture terrasse accessible : étanchéité bitume élastomère avec, suivant nécessité, panneaux isolants de nature et d'épaisseur suivant le calcul Thermique. Protection par dalles sur plots.

Relevés d'étanchéité et protection des relevés correspondants suivant la destination des terrasses.

### 1.8.3 Souches de ventilation et conduits divers

Sorties diverses de toiture pour ventilations primaires, rejets des gaz brûlés des chaudières individuelles gaz, conduits 3CE, ventilations hautes des colonnes d'alimentation gaz,....

## 2 BUREAUX

### 2.1 EFFECTIF BUREAUX (NON ERP)

3 personnes.

### 2.2 HAUTEUR BUREAUX

Ensemble des locaux :

3.07 brute sous dalle

### 2.3 SOLS

Les sols seront livrés à -7 cm du niveau fini

Les isolements aux bruits d'impacts (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. )

### 2.4 REVÊTEMENTS MURAUX



Murs béton ou maçonneries avec isolation thermique.

## 2.5 PLAFOND

Plafonds livrés bruts de béton

## 2.6 MENUISERIES EXTÉRIEURES

Les menuiseries extérieures du rez-de-chaussée seront réalisées en aluminium laqué, selon nécessités techniques et directives de la Maitrise d'œuvre.

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.

# 3 ÉQUIPEMENTS INTÉRIEURS

## 3.1 ÉQUIPEMENTS SANITAIRES ET PLOMBERIE

### 3.1.1 Distribution d'eau froide

À partir du local branchement d'eau de l'immeuble, un réseau d'eau froide générale d'alimentation calorifugé est mis en place pour l'ensemble du bureau. Le départ général du local est équipé de vanne d'arrêt, clapets anti-pollution, etc.

L'eau potable est fournie au local commercial à la pression dynamique de réseau d'alimentation (la pression minimale dynamique sera de 4.5 bars), sur une vanne en attente dans la coque.

Cette attente est positionnée au fond du local

La pose du compteur volumique numérique individuel et d'une vanne d'arrêt est prévue.

### 3.1.2 Production d'eau chaude

Néant. Installation pour production individuelle à charge de l'acquéreur.

### 3.1.3 Distribution d'eau chaude

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

### 3.1.4 Évacuations

2 attentes EU/EV diamètre 100 mm bouchonnées, sont positionnées au fond du local, raccordées sur les réseaux communs d'évacuation.

### 3.1.5 Distribution du gaz

Sans objet.

### 3.1.6 Appareils sanitaires

Néant.

## 3.2 ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES

### Type d'installation

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

Les comptages (tarif bleu ou jaune) seront implantés dans le local de comptage dont dépend le local commercial. Le câble de liaison entre le poste de distribution et le local commercial, ainsi que les ouvrages annexes (boîtiers organes de coupure, disjoncteur, etc...) seront mis en place.

## 3.3 CHAUFFAGE - VENTILATIONS

### 3.3.1 Chauffage

Mise en place de liaisons de cuivre frigorigène isolés pour un équipement de chauffage / rafraîchissement dimensionné pour Pf : 10KW d'apports. Ces liaisons seront en attente en plafond du local et en toiture du bâtiment.

Liaisons électriques entre les groupes de production CH/FR et les unités intérieures dans les bureaux. Les attentes en terrasse intégreront une longueur suffisante pour alimenter sans raccords les équipements aux emplacements définis sur plans. Pour cela, les câbles seront lovés en attente

### 3.3.2 Conduits et prises de ventilation

Mise en place d'un réseau VMC Ø200mm en attente bouchonnée aux extrémités depuis le faux plafond du local commerce jusqu'en toiture du bâtiment.

## 3.4 ÉQUIPEMENTS DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

### 3.4.1 Téléphone et fibre

Précâblage fibre optique 4 brins et fourreaux en attente depuis le local « opérateurs ».