



NOTICE DESCRIPTIVE

2 locaux à usage de locaux d'activité : LA B001 et LA C001

Plateaux livrés non aménagés, non cloisonnés

SNC VALLEE BARREY ARMONIA

2, 4, 6 rue Robert Schuman, 14120 Mondeville

Maitrise d'ouvrage :

SNC VALLEE BARREY

SNC VALLEE BARREY
SNC au capital variable
1 Impasse Claude Nougaro - CS 10333
44803 SAINT-HERBLAIN Cedex
Tél. 02 40 75 50 91
Siren 911 329 142 - RCS Nantes - APE 4110D

Architecte :

BNR CLENET BROSSET
ARCHITECTES

Maîtrise d'œuvre :

MAYERS

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	7
3.7	ASCENSEURS.....	7
4	ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES.....	8
4.1	ÉLECTRICITÉ COURANTS FORTS.....	8
4.2	ÉQUIPEMENTS PARTIES BUREAUX	8
4.3	ÉQUIPEMENTS PARTIES COMMUNES	8
4.4	ÉQUIPEMENTS SPÉCIFIQUES	8
4.5	ÉQUIPEMENTS DE SÉCURITÉ	8
4.6	PORTIER ÉLECTRONIQUE AUDIO – CONTRÔLE D'ACCÈS.....	8
4.7	ALIMENTATIONS DIVERSES	8
4.8	ÉLECTRICITÉ COURANTS FAIBLES	8
4.9	RAFRAICHISSEMENT ET CHAUFFAGE	9
4.10	VENTILATION.....	9
4.11	PLOMBERIE ET SANITAIRE	9
5	AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS PARTIES COMMUNES.....	10
6	ANNEXES	10
6.1	LOCAL DEUX ROUES	10
6.2	STOCKAGE DES ORDURES MÉNAGÈRES AU REZ-DE-CHAUSSÉE.....	10
6.3	STATIONNEMENTS EN SOUS-SOL.....	10
6.4	SAS ET ESCALIER D'ACCÈS AUX SOUS-SOLS.....	10
6.5	ÉQUIPEMENTS DIVERS EN SOUS-SOL.....	10
6.6	LOCAUX TECHNIQUES CHAUFFAGE VENTILATION CLIMATISATION	10

1 GÉNÉRALITÉS

1.1 DÉFINITION GÉNÉRALE DE L'OPÉRATION

L'objet de la présente notice descriptive est de présenter le projet de construction des locaux d'activité au rez-de-chaussée des bâtiments B et C, rue Robert Schuman à Mondeville :

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

Le projet prévoit :

- 63 logements collectifs répartis sur 3 bâtiments
- 9 logements individuels
- 2 cellules d'activité : 1 au RDC bâtiment B et 1 au RDC bâtiment C
- 97 stationnements répartis en RDC sur l'ensemble du programme immobilier et au sous-sol du bâtiment B

1.2 SURFACE ET MODE DE LIVRAISON DES LOCAUX

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

- 283,73 m² utiles pour le local LA B001
- 123,28 m² utiles pour le local LA C001

Les charges prévues pour l'ensemble des planchers sont :

- Charges permanentes : 160 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

Le local LA B001 est conforme à la réglementation ERP 5^e catégorie type R et le local LA C001 est conforme à la réglementation ERP 5^e catégorie type W.

Suivant la réglementation incendie, la déclaration d'effectif est à réaliser par le responsable de l'établissement.

Le seuil d'effectif maximum de la 5^{ème} catégorie de type R est fixé à 100 personnes maximum en rez-de-chaussée, 200 personnes pour le type W.

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

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.

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.

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 : $\Delta Lw \geq 19\text{dB}$.

Bas des étages

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

2.3 FAÇADES

2.3.1 Parties courantes, allèges, trumeaux, encadrements des baies

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 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 suivant les exigences du permis de construire.

Les murs recevront, sur la face extérieure une peinture, un bardage bois ou un métal laqué 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 double vitrage feuilleté sécurit toute hauteur.

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 seront des issues de secours.

2.5 MIROITERIE

Au rez-de-chaussée, sur les façades sur rues, le vitrage est de type double vitrage feuilleté sécurit selon préconisations du bureau d'études.

2.6 PROTECTION SOLAIRE DES BUREAUX

Sans objet.

2.7 FERMETURES

Accès aux locaux depuis la rue :

Les portes seront constituées d'un ensemble en aluminium : remplissage en double vitrage feuilleté de sécurit 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.

Le jardin privatif du local LA B001 bénéficiera d'une clôture en serrurerie avec remplissage par lames bois verticales et d'un portillon assorti.

3 ÉQUIPEMENTS INTÉRIEURS

3.1 CLOISONS DE DISTRIBUTION ET DE DOUBLAGE

Cloison de distribution

Sans objet.

Doublage

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

3.2 MENUISERIES INTÉRIEURES

Sans objet.

3.3 REVÊTEMENTS DE SOLS

Local LA B001/LA C001 :

Sans objet.

Locaux techniques de l'immeuble

Les sols seront en béton lissé brut.

3.4 REVÊTEMENTS MURAUX, PEINTURE

Local LA B001/LA C001

Sans objet.

Locaux techniques

Les murs seront en béton lissé brut.

3.5 FAUX PLAFONDS

Locaux

Sans objet.

Locaux techniques

Sans objet.

Parties communes

Sans objet.

3.6 SERRURERIE

Sans objet.

3.7 ASCENSEURS

Sans objet.

4 ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

4.1 ÉLECTRICITÉ COURANTS FORTS

Origine des travaux

L'alimentation électrique est effectuée en basse tension depuis le réseau ENEDIS installé au Nord-Est de l'emprise foncière de l'opération immobilière, à côté du transformateur existant.

Branchement suivant les indications des services techniques de la Ville et du concessionnaire.

Des panneaux photovoltaïques participant à l'alimentation en électricité des parties communes seront installés en toiture des bâtiments B et C, localisation suivant plans du permis de construire et dimensionnement selon étude du bureau d'études fluides.

Tableaux généraux

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

Comptage tarif bleu : LA B001 et LA C001.

4.2 ÉQUIPEMENTS PARTIES BUREAUX

Sans objet.

4.3 ÉQUIPEMENTS PARTIES COMMUNES

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

Sans objet.

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 attente dans le local opérateur d'une fibre optique par local.

4.9 RAFRAICHISSEMENT ET CHAUFFAGE

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

4.10 VENTILATION

Des mesures conservatoires sont prévues pour les locaux LA B001 et LA C001 :

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

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. La gaine VMC sera en attente au plafond de chaque local.

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 d'activité. 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.

Evacuation des eaux pluviales

L'évacuation des eaux de pluie sera conforme à la réglementation et au permis de construire. Les eaux pluviales seront amenées aux bassins d'infiltrations via des canalisations enterrées sous la voirie. Les ouvrages d'infiltrations seront situés sous la voirie accessible aux véhicules depuis la rue Robert Schumann.

Evacuation des eaux usées

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.

2 attentes EU/EV pour le local LA B001.

1 attente EU/EV pour le local LA C001.

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.

5 AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS PARTIES COMMUNES

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

6 ANNEXES

6.1 LOCAL DEUX ROUES

Un local sera à disposition des utilisateurs au rez-de chaussée du bâtiment B pour le local LA B001 et au RDC du bâtiment C pour le local LA C001 ..

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

Sans objet.

6.4 SAS ET ESCALIER D'ACCÈS AUX SOUS-SOLS

Sans objet.

6.5 ÉQUIPEMENTS DIVERS EN SOUS-SOL

Sans objet.

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.