



1-3 RUE DE LA PARMENTIERE
37520 LA RICHE

REALITES

OPÉRATION DE 27 LOGEMENTS COLLECTIFS ET LOCAUX
D'ACTIVITE EN RDC

NOTICE DESCRIPTIVE

LOCAL ACTIVITE RDC

- CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES
- LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS ÉQUIPEMENTS

Fait à Tours, le 29/01/2024

Signature du vendeur :

SOMMAIRE

GENERALITES	3
DEFINITION GENERALE DE L'OPERATION	3
Les niveaux sont desservis par 01 ascenseur et 01 cage d'escalier.	3
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	3
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES DE L'IMMEUBLE	4
• Entre locaux privatifs contigus :	4
• Entre locaux privatifs et autres locaux (escaliers-hall et divers) :	5
LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS ÉQUIPEMENTS	5
SOLS ET PLINTHES	5
REVÊTEMENTS MURAUX	5
PLAFONDS	5
MENUISERIES EXTÉRIEURES	5
ÉQUIPEMENTS INTÉRIEURS	6
ÉQUIPEMENTS SANITAIRES ET PLOMBERIE	6
ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES	6
CHAUFFAGE – VENTILATIONS	6
ÉQUIPEMENTS DE TÉLÉCOMMUNICATIONS	7
ÉQUIPEMENTS DIVERS	7
AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS PARTIES COMMUNES	8
ANNEXES	8
LOCAUX DEUX ROUES AU RDC	8
STOCKAGE DES ORDURES MÉNAGÈRES AU REZ-DE-CHAUSSÉE	8
STATIONNEMENTS EN RDC	8
SAS ET ESCALIER D'ACCÈS AUX SOUS-SOLS	8
ÉQUIPEMENTS DIVERS EN SOUS-SOL	8

GENERALITES

DEFINITION GENERALE DE L'OPERATION

L'objet de la présente notice descriptive est de présenter LES LOCAUX D'ACTIVITE pour le projet de construction du bâtiment « EMBLEM ».

- les caractéristiques générales architecturales et techniques de l'immeuble,
- les prestations d'aménagement et d'équipement intérieur

Le projet consiste en la réalisation d'un immeuble collectif de :

- 4 niveaux sur rez-de-chaussée (R+ 3+ Attique), comprenant 27 logements et 1 une surface de locaux d'activité en RDC, divisible en 2 si nécessaire,
- 1 niveau de sous-sol, à usage de parc de stationnement et locaux techniques.
- Des parkings extérieurs

Les niveaux sont desservis par 1 ascenseur et 1 cage d'escalier.

MODE DE LIVRAISON DES LOCAUX

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

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

L'immeuble de logements est conforme à la réglementation « bâtiment d'habitation 3^{ème} famille B » ;

Pour les surfaces situées au rez-de-chaussée :

classement ERP type M, 5^{ème} catégorie : 1 personne/ 3m², sur 90 % de la surface brute, effectif non précisé pour le personnel ;

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.

CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES DE L'IMMEUBLE

1.1.1 INFRASTRUCTURE

Terrassements généraux

Terrassement en pleine masse dans l'emprise du bâtiment.

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.

Fondations

Fondations en béton armé, réalisées jusqu'au bon sol, suivant le calcul de l'ingénieur structure et sur la base du rapport d'études géotechniques. Les fondations pourront être de type superficiel ou type fondations spéciales suivant les préconisations et études de sol et béton.

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

1.1.2 MURS ET OSSATURE

1. Murs du sous-sol

1. Murs périphériques

Les voiles en périphérie du rez-de-chaussée seront réalisés suivant étude de structure. Les épaisseurs des murs seront déterminées par le bureau d'étude structure et validées par le bureau de contrôle.

2. Murs de refends

Les murs de refends seront réalisés en béton armé ou en maçonnerie de parpaings, les poteaux seront réalisés en béton armé, leurs dimensions résulteront de l'étude de l'ingénieur structure, des impératifs de construction et des textes normatifs en vigueur au moment du dépôt du permis de construire. Les dimensions seront validées par le bureau de contrôle.

Le sous-sol sera classé catégorie 2 suivant le DTU 20.1 qui classe les parois enterrées en 3 catégories.

Cf : Catégorie 2 = le mur borde des locaux pour lesquels l'étanchéité de la paroi n'est pas obligatoire, et où notamment des infiltrations limitées peuvent être acceptées par le maître d'ouvrage (parkings souterrains par exemple).

Murs et façades

Les murs des façades seront réalisés suivant les études des ingénieurs structure.

Les murs recevront, sur la face extérieure, un RPE, peinture, enduit monocouche, ou bardage, 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 en enduit matricé ;

Les épaisseurs et la nature des murs seront validées par le bureau de contrôle.

Murs ou cloisons séparatifs

- Entre locaux privatifs contigus :

Les murs séparatifs entre logements seront réalisés en béton armé ou en cloisons sur ossatures métalliques, à haute performance acoustique, avec parements soignés. Ils seront conformes aux exigences acoustiques et de l'étude de l'ingénieur structure.

- **Entre locaux privatifs et autres locaux (escaliers-hall et divers) :**

Les murs séparatifs entre logements et autres locaux seront réalisés en béton armé ou en cloisons sur ossatures métalliques, à haute performance acoustique, avec parements soignés. Ils seront conformes aux exigences de l'étude acoustique et de l'étude de l'ingénieur structure. Selon la localisation, un doublage thermique et acoustique pourra être mis en œuvre.

Tous ces murs respecteront la réglementation ; ils pourront être doublés suivant les études thermiques.

1.1.3 PLANCHERS

Le plancher haut et bas du commerce respecte un isolement coupe-feu 1 heure, conforme à la réglementation ERP.

Le plancher haut du commerce est prévu brut ou avec mise en place en sous face de panneaux isolant ou d'un flocage, (caractéristiques à préciser selon étude thermique).

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

- Surcharges d'exploitation : 250 Kg/m²

LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS ÉQUIPEMENTS

SOLS ET PLINTHES

3. CHAPES

Les sols seront livrés brut à -17 cm du niveau fini (pour isolant et chape)

Les isolements aux bruits d'impacts, de roulement de transpalettes ou de caddies dans les commerces (de manière générale 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).

REVÊTEMENTS MURAUX

Murs livrés bruts de béton ; pas de cloisonnement intérieur.

PLAFONDS

Plafonds livrés brut.

Isolation murs refends, suivant nécessité des études thermiques = par doublage apparent.

Surcharge d'accrochage 40kg/m²

MENUISERIES EXTÉRIEURES

Elles sont en profils aluminium à rupture de pont thermique. Double vitrage isolant.

Les portes, fenêtres et portes fenêtres, seront en Aluminium conformément au permis de construire. Double vitrage et étanchéité à l'air, à l'eau et au vent conforme à la réglementation en vigueur.

L'affaiblissement acoustique des menuiseries sera prévu selon la classification des façades et l'étude acoustique.

Pas de volet ni de store prévu.

ÉQUIPEMENTS INTÉRIEURS

ÉQUIPEMENTS SANITAIRES ET PLOMBERIE

4. Distribution d'eau froide

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

Cette attente est positionnée au fond de chaque local

La pose d'une vanne d'arrêt est prévue.

5. Production d'eau chaude

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

6. Distribution d'eau chaude

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

7. Évacuations

1 attente EU/EV diamètre 100 mm bouchonnées, sont positionnées au fond de chaque local, raccordées sur les réseaux communs d'évacuation.

8. Distribution du gaz

Sans objet.

9. Appareils sanitaires

Néant.

ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES

10. Type d'installation

Locaux livrés brut avec fourreaux en attente ; Pour le local, ou en cas de divisibilité de la surface RDC, pour chaque local =

- 1 fourreau ENEDIS ;
- 1 fourreau diamètre 42/45 depuis la colonne, au réseau France télécom jusqu'à l'intérieur ;
- une dérivation individuelle depuis colonne de circuit de terre jusqu'à l'intérieur.

Pas de prestations intérieures de prévu.

Les locaux sont livrés raccordés au réseau de distribution.

Les démarches de raccordement pour les tarifs bleu et jaune seront faites auprès du concessionnaire du réseau ENEDIS, par l'acquéreur.

Les comptages (tarif bleu ou jaune) seront implantés par l'acquéreur, dans le local de comptage dont dépend le local commercial, ou directement depuis l'extérieur.

CHAUFFAGE – VENTILATIONS

11. Chauffage

Néant.

12. Conduits et prises de ventilation

Réseau en attente, en plancher haut du local d'activité jusqu'en toiture

Pour l'extraction – vers la toiture :

1 gaine diamètre 250 mm pour chaque local

1 fourreau pour chaque local

Pour système de climatisation non installé :

Il est prévu 2 fourreaux vers l'extérieur (zone PAC) pour chaque local

Attention : les installateurs des équipements techniques devront mener une étude en phase EXE afin de respecter les dispositions liées au décret 2006-1099 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage.

Cf : Pour l'acoustique des extractions de la climatisation en extérieur, il est attiré l'attention que pour le RDC, il est impératif de programmer un arrêt ou un bridage de fonctionnement, sur le créneau **22h-6h** pour éviter les nuisances aux tiers.

ÉQUIPEMENTS DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

13. Téléphone et fibre

Précâblage fibre et fourreaux en attente depuis le local « opérateurs », ou gaine, ou directement depuis l'extérieur suivant les préconisations du gestionnaire réseaux.

ÉQUIPEMENTS DIVERS

14. BOITES AUX LETTRES (BAL)

Le local d'activité aura son adresse postale et une BAL sera prévue sur la façade du local d'activité, donnant sur rue.

AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS PARTIES COMMUNES

Selon plans, terrasse extérieure : Dalles béton sur plots

Jardin : suivant le permis de construire

ANNEXES

LOCAUX DEUX ROUES AU RDC

Les locaux 2 roues sont des parties communes, et mis à disposition des utilisateurs.

STOCKAGE DES ORDURES MÉNAGÈRES AU REZ-DE-CHAUSSÉE

Un local commun est prévu au rez-de-chaussée de la résidence, équipé d'un robinet de puisage.

STATIONNEMENTS EN RDC

Suivant le permis de construire.

SAS ET ESCALIER D'ACCÈS AUX SOUS-SOLS

Sans objet

ÉQUIPEMENTS DIVERS EN SOUS-SOL

Sans objet