

# BELLE RIVE

Avenue Barthelemy Dagnan

Ollioules

## **NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE NOTICE** **LOCAL(UX) COMMERCIAL(IAUX)**

SCCV Ollioules Pichaud  
L'Astrolabe - 79, boulevard de Dunkerque  
CS 80444 - 13 235 MARSEILLE CEDEX 02

## **NOTE PRELIMINAIRE**

Il est expressément prévu que, dans le cas où, pendant la construction, la fourniture ou la mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels se révélerait impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres, et ce, pour un motif quelconque (par exemple : retard d'approvisionnement, défauts de fabrication, difficultés d'importation), la SCCV OLLIOULES PICHAUD pourra remplacer ces matériaux, équipements ou appareils par d'autres de qualité au moins équivalente. La SCCV OLLIOULES PICHAUD pourra également améliorer la qualité ou la présentation de tout ou partie de la construction.

Chaque fois que le nom d'un constructeur, qu'une appellation commerciale ou qu'un numéro de catalogue est donné en référence, il est bien entendu que tous les autres articles, pour autant qu'ils soient équivalents quant aux matériaux employés, aux applications ou à l'aspect des matériaux ou des appareils donnés en référence, pourront être utilisés.

## **GENERALITES**

Le présent descriptif définit les travaux qui seront exécutés pour la réalisation du programme précisé en en-tête.

L'opération « Belle Rive » sera labellisée NF Habitat HQE et respectera la démarche BDM (Bâtiments Durables Méditerranéens).

Toute modification des structures porteuses, poteaux ou voiles à l'intérieur du/des commerce(s) objet(s) des présentes, même ayant pour but de résoudre un problème technique et de compléter ou parfaire, soit l'effet architectural, soit l'harmonie du bâtiment devront au préalable être acceptées par l'ACQUEREUR.

A cet égard, le VENDEUR informera l'ACQUEREUR des modifications qu'il comptera apporter par LRAR, et l'ACQUEREUR devra prendre position dans un délai de 15 jours ouvrés (hors mois d'août et période du 15 au 31 décembre). L'absence de réponse de la part de l'ACQUEREUR dans ce délai vaudra acceptation de sa part.

Ces adaptations devront être de qualité au moins équivalente à celles d'origine et ne pourront pas faire l'objet d'une augmentation de prix.

Les tolérances d'usage seront admises en ce qui concerne les dimensions et surfaces.

Les tolérances d'exécution des ouvrages et leurs méthodes de mesure seront celles réglementées par les DTU ou leurs usages

Les travaux seront exécutés selon les règles de l'art et les normes contenues dans les documents techniques unifiés connues à la date du permis de construire.

Les indications de marques, de références, d'appareils ou autres spécifications sont données à titre indicatif, le Maître d'Ouvrage se réserve le droit de déterminer le type définitif suivant l'évolution des fabricants, les possibilités d'approvisionnement ou d'importation.

Le VENDEUR devra veiller au respect de la réglementation de sécurité notamment en matière d'accessibilité et en matière d'incendie relatif aux Etablissements Recevant du Public. Il est prévu que seront remis à l'ACQUEREUR l'attestation de solidité à froid de l'immeuble ainsi que le rapport final sans réserve du bureau de contrôle avec définition de ses missions.

## **SOMMAIRE**

CHAPITRE 1 : CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE 2 : LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

CHAPITRE 3 : ANNEXES PRIVATIVES

CHAPITRE 4 : PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE

CHAPITRE 5 : EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE 6 : PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS

## 1. CHAPITRE 1 - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

Ce chapitre décrit les caractéristiques générales de l'immeuble dans lequel se situe le local commercial.  
Pour les aspects particuliers du local, se reporter au chapitre 2.

### 1.1 - INFRASTRUCTURE

#### 1.1.1 - Fouilles

Les terres excédentaires extraites des fouilles sont évacuées à la décharge, ou remises en remblai autour du bâtiment.

#### 1.1.2 – Fondations – dalle basse du parking

Les fondations sont constituées de semelles en béton armé, suivant le taux de travail du sol défini par l'étude géotechnique.

Le dallage du parking est constitué d'une dalle en béton armé reposant sur le sol en place avec interposition d'un film anti-contaminant.

Le Maître d'Ouvrage se donne la possibilité de mettre en œuvre tout autre type de fondations et de dalle basse suivant étude du BET, des normes en vigueur, selon les règles de l'art.

### 1.2 - MURS ET OSSATURE

#### 1.2.1 - Murs en sous-sol

Les murs périphériques et les murs de refends élevés jusqu'au niveau du rez-de-chaussée sont des voiles en béton banché, ou de maçonnerie de parpaings, ou réalisés en conditions particulières (parois coulées contre terre) d'un aspect brut de décoffrage.

Ces murs ne sont pas considérés étanches aux infiltrations d'eau résiduelles.

Des cunettes en pied de murs sont aménagées suivant nécessité pour permettre la récupération de ces infiltrations résiduelles.

#### 1.2.2 - Murs de façades

Les murs de façades sont réalisés en béton banché, agglomérés de ciment ou briques d'épaisseur conforme aux règles de calcul en vigueur. Le revêtement extérieur est constitué d'un enduit décoratif monocouche projeté en une passe, teinté dans la masse.

L'aspect de cet enduit et les modénatures éventuelles seront réalisés suivant les choix et les plans de façades de l'Architecte. Les coloris sont au choix de l'Architecte et/ou de la Mairie.

L'isolation des logements situés au-dessus des commerces se fera par isolation en sous face du commerce.

L'isolation thermique délimitant les parties habitables (logements contiguës) pourra être appliquée sur les murs de mitoyens avec les commerces, côté intérieur des commerces.

Cette isolation thermique est constituée d'un complexe isolant comprenant un polystyrène collé sur une plaque de plâtre lisse ou tout autre produit de qualité équivalente.

L'isolation thermique du local est à la charge du preneur.

#### 1.2.3 - Murs pignons

Les murs pignons sont réalisés à l'identique de ceux décrits au paragraphe 1.2.2.

#### 1.2.4 - Murs mitoyens

Les murs mitoyens sont réalisés en béton banché, agglomérés de ciment ou brique d'épaisseur conforme aux règles de calcul en vigueur, avec interposition d'un résilient entre mur existant et mur du présent bâtiment.

Il pourra être fait appel dans certains cas à de l'isolation par l'extérieur.

#### **1.2.5 - Murs extérieurs éventuels**

Murets maçonnés et enduit ponctuels pour clôtures et pilastres d'entrée suivant plans de l'Architecte.

#### **1.2.6 - Murs porteurs à l'intérieur des locaux**

Les murs porteurs à l'intérieur des locaux sont réalisés soit en voiles de béton banché, soit en agglomérés de ciment ou briques d'épaisseur conforme aux règles de calcul en vigueur.

#### **1.2.7 - Murs ou cloisons séparatifs**

Les murs séparatifs entre locaux communs et parties habitables et ou circulation palière sont réalisés soit en voiles de béton banché, soit en agglomérés de ciment ou en briques d'épaisseur conforme aux règles de calcul en vigueur avec enduit pelliculaire.

Si nécessaire, et si la réglementation en vigueur l'exige, doublage pour isolation phonique contre la gaine d'ascenseur, les escaliers communs ou locaux communs.

#### **1.2.8 - Eléments décoratifs de façade**

Eléments décoratifs rapportés non porteurs ou éléments en béton suivant nécessité technique. Ces éléments seront peints.

#### **1.2.9 - Héberges et murs de clôtures mitoyens.**

Réalisation d'un enduit rustique projeté ou mise en peinture des murs des héberges sur une hauteur maximum de 2.5 m à partir du sol et suivant état du mur.

### **1.3 - PLANCHERS**

#### **1.3.1 - Plancher sur étage courant**

Les planchers bas sont réalisés en béton armé dont le dimensionnement et le ferrailage sont déterminés par l'étude, menée selon les règles en vigueur, notamment la Nouvelle Réglementation Acoustique, du calcul des structures en béton armé ou précontraint.

#### **1.3.2 - Plancher sous terrasse**

Les planchers sous terrasse sont réalisés en béton armé dont le dimensionnement et le ferrailage sont déterminés par l'étude, menée selon les règles en vigueur, du calcul des structures en béton armé ou précontraint, et recevront une étanchéité et un isolant thermique.

#### **1.3.3 - Plancher au-dessus de locaux collectifs, locaux techniques, entrée, circulation et locaux divers**

Les planchers des halls d'entrée et locaux techniques sont réalisés en béton armé dont le dimensionnement et le ferrailage sont déterminés par l'étude, menée selon les règles en vigueur, notamment la Nouvelle Réglementation Acoustique, du calcul des structures en béton armé ou précontraint.

#### **1.3.4 - Plancher des parkings**

La constitution du sol des parkings est en béton surfacé.

### **1.4 - CLOISONS DE DISTRIBUTION**

Non concerné

### **1.5 - ESCALIERS**

Non concerné

## **1.6 - CONDUIT DE FUMEE ET VENTILATION**

### **1.6.1 - Conduits de ventilation des Parkings**

La ventilation du parking est naturelle, conformément à la réglementation incendie et aux arrêtés du permis de construire. Une extraction mécanique pourrait être rajoutée si les contraintes techniques l'imposent. Certaines gaines pourront déboucher dans les jardins et terrasses, elles pourront être au sol ou en édicule.

### **1.6.2 – Conduits de ventilation des commerces :**

Dito 2.5

## **1.7 - CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS**

### **1.7.1 - Canalisations d'eaux pluviales**

Les chutes d'eaux pluviales sont situées en gaines techniques ou en façades ; les eaux pluviales sont collectées depuis la toiture (gouttières) ou depuis les terrasses étanchées, balcons et/ou loggias par des descentes en PVC et/ou Zinc jusqu'au pied du bâtiment, où elles sont raccordées à un réseau horizontal vers les réseaux publics. Ces chutes peuvent faire l'objet de dévoiements horizontaux en plafond des locaux commerciaux

### **1.7.2 - Canalisations d'eaux usées**

Les chutes d'eaux usées et eaux vannes, en PVC, sont situées à l'intérieur du bâtiment, dans des gaines techniques, jusqu'en pied de bâtiment où elles sont raccordées à un réseau horizontal vers les réseaux publics. Ces chutes peuvent faire l'objet de dévoiements horizontaux en plafond des locaux commerciaux

### **1.7.3 - Canalisations en sous-sol**

Les eaux usées et eaux vannes et les eaux pluviales sont évacuées en sous-face du plancher haut du parking et/ou le long des voiles périphériques par des collecteurs en PVC.

### **1.7.4 - Branchements aux égouts**

Le collecteur des eaux usées et eaux vannes est raccordé aux réseaux publics situés sous la voie publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'un regard et transiter par un bassin avec éventuellement une ou des pompe(s) de relevage.

Les eaux pluviales seront évacuées dans les mêmes conditions par une canalisation spécifique ; elles pourront, suivant imposition des services administratifs, transiter par un bassin ou bac de rétention avec éventuellement une ou des pompe(s) de relevage.

## **1.8 - TOITURES**

### **1.8.1 - Charpente, couverture et accessoires**

Charpente : En bois, fermettes industrielles ou traditionnelles.

Couverture : Tuiles selon plans architecte et prescriptions du permis de construire.

Le plafond sous charpente sera réalisé en plaques de plâtre vissées sur ossature métallique ou en plancher béton.

### **1.8.2 - Etanchéité et accessoires**

Les ouvrages suivants reçoivent un complexe d'étanchéité approprié avec toutes les sujétions nécessaires.

#### Terrasses inaccessibles en toiture :

Etanchéité type multicouche élastomère auto protégée ou protégée par gravillons ou végétalisation, avec isolant thermique (ou équivalent thermiquement) au-dessus des locaux dits « chauffés ».

#### Terrasses accessibles en étage :

Les terrasses accessibles situées au-dessus des locaux commerciaux seront étanchées. Les évacuations d'eau pluviale de ces commerces chemineront en sous face du commerce avant de se raccorder sur le réseau d'eau pluvial du parking.

## **CHAPITRE 2 - LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS**

Ce chapitre décrit les caractéristiques du/des local/locaux commercial/commerciaux.

### **2.1 - MURS PLANCHERS ET OSSATURE**

Murs, poteaux et poutres de la structure, planchers en béton armé, brut de décoffrage en éléments manufacturés à base de ciment.

Le respect des normes thermiques, acoustiques et structurelles entre les locaux commerciaux et les logements est à la charge du VENDEUR.

L'ensemble des surfaces au sol sont livrées avec un décaissé de 12 cm permettant la pose ultérieure par l'ACQUEREUR d'un revêtement de sol scellé et d'une isolation thermique et acoustique.

Une charge au sol de 250kg/m<sup>2</sup> en exploitation est prévue dans chaque local.

La hauteur sous isolant ne sera pas inférieure à 3 mètres du sol fini, la hauteur sous poutre et sous gaines/encoffrements coupe-feu ne sera pas inférieure à 2.50 mètres du sol fini afin de permettre l'installation d'un faux plafond dans chacun des locaux.

### **2.2 - FACADES/VITRINES/PORTE**

Les locaux seront livrés fermés avec des carreaux de plâtre ou en contreplaqué et chaque local sera équipé d'une porte d'accès.

L'ACQUEREUR devra prévoir tous les ouvrages de devanture des magasins et les rideaux de fermeture donnant sur l'extérieur.

Il sera prévu un seuil de finition maçonné en façade afin de supporter les vitrines et assurer l'étanchéité du local avec les abords.

La hauteur des emplacements de vitrines sera de 2.70 mètres, sauf contraintes techniques.

Tous ces ouvrages seront obligatoirement posés en applique au nu intérieur des habillages et autres revêtements des poteaux et murs de façades. Tout retrait est interdit sauf ceux imposés par les règlements liés à la sécurité (recul des portes d'accès pour débattement hors domaine public).

Dans un souci d'esthétique et d'harmonisation d'ensemble, les vitrines seront soumises à l'agrément de l'architecte de l'opération avant dépôt en mairie.

### **2.3 - RESEAUX EU/ EV/ EF**

Il est prévu dans chaque local les attentes suivantes :

- 1 attente EU et EV bouchonnée raccordée sur le collecteur général au sous-sol.
- 1 attente EF d'un diamètre 20/27 sur robinet ¼ de tour, comprenant :
  - une vanne d'isolement,
  - un bouchon sur attente
  - Une manchette pour sous comptage sera mise en place.

Les abonnements et consommations sont à la charge de l'ACQUEREUR.

### **2.4 - VMC**

Sans objet.

### **2.5 - GAINÉ D'EXTRACTION COMMERCE (VH commerce)**

Chaque local disposera d'un conduit maçonné CF 2h tombant à l'aplomb du local permettant son chemisage par le soin de l'ACQUEREUR.

Si dévoiement nécessaire du conduit en superstructure, le chemisage sera effectué par le VENDEUR et à sa charge.

La dimension des conduits maçonnés devra permettre l'installation d'une gaine d'un diamètre de 400mm.

### **2.6 - RESEAUX ELECTRIQUES**

Il est prévu dans chaque local la fourniture, pose et raccordement (fourreaux aiguillés et étiquetés + câble) d'un tableau porte compteur et un disjoncteur depuis le local TGBT ou le coffret de coupure en façade (à la charge du VENDEUR).

La fourniture et la pose des compteurs est à la charge du VENDEUR.

La souscription des abonnements, la fourniture et pose des armoires, des tableaux spécifiques et plus généralement de tous les équipements électriques en aval du disjoncteur sont à la charge de l'ACQUEREUR.

Le VENDEUR veillera à communiquer au plus tard le jour de la livraison des locaux les numéros d'IDC (Tarif Jaune) et PDL (Tarif Bleu) fournis par ERDF pour transmission par l'ACQUEREUR au fournisseur d'énergie de son choix. Toutes les prestations techniques qui seraient nécessaires à l'obtention de ces numéros sont à la charge du VENDEUR.

Sont prévus : (préciser la puissance commerce par commerce)

1 tarif bleu d'une puissance maximale de 18 Kva.

Toute puissance supérieure (36 ou TJ) devra être étudiée en concertation avec Enedis.

### **2.7 - RESEAUX GAZ**

Sans objet.

### **2.8 - TELECOMMUNICATIONS**

#### **2.8.1 - Téléphone**

Seuls sont prévus des fourreaux aiguillés et étiquetés, et chemins de câbles, entre la chambre ORANGE et chaque surface commerciale

Les câbles d'alimentation, raccordement, abonnement, consommations sont à la charge de l'ACQUEREUR.

#### **2.8.2 - Fibre optique**

Seuls sont prévus des fourreaux aiguillés et étiquetés, et chemins de câbles, entre le LOCAL FIBRE et chaque surface commerciale.

Les câbles d'alimentation, raccordement, abonnement, consommations sont à la charge de l'ACQUEREUR.



## **2.9 - SERVITUDES**

### **2.9.1 - Passage réseaux logements**

Les réseaux EU, EV et EF provenant des logements chemineront en sous face du plancher haut rez-de-chaussée, puis traverseront la surface commerciale dans des gaines verticales fermées en éléments plâtriers à la charge du VENDEUR. Des encoffrements ou colliers coupe-feu à la charge du VENDEUR pourront être réalisés au droit de ces canalisations horizontales conformément à la réglementation en vigueur en matière d'ERP.

### **2.9.2 - Accès combles ou toiture pour installation motorisation VMC du/des commerce(s)**

Il est prévu une trappe d'accès aux combles ou châssis d'accès en toiture inaccessibles permettant l'intervention de L'ACQUEREUR au droit des débouchés des conduits de chaque commerce en combles ou en terrasses.

### **2.9.3 - Isolation local/logements**

Les isolants sur voile du commerce et flocage ou isolant en plancher haut du commerce mis en place le jour de la livraison devront être conservés.

## **2.10 - BOITE A LETTRE**

La boîte aux lettres n'est pas prévue. L'ACQUEREUR aura la charge de l'intégrer à sa future façade.

## **2.11 - DECHETS**

Il n'est pas prévu de local poubelles. L'ACQUEREUR devra prévoir et aménager un emplacement dédié pour le stockage de ses déchets dans son local.

## **2.12 - ESPACES EXTERIEURS**

### **2.12.1 - Terrasses privatives**

Sans Objet

### **2.12.2 - Jardins privatifs**

Sans Objet

Fait à

le

L'ACQUEREUR  
(faire précéder la signature de la  
mention manuscrite "Lu et approuvé")

Le VENDEUR