



CONSORTIUM FRANÇAIS DE L'HABITATION

SNC LNC BOREALE PROMOTION 2692 – Aubervilliers République

COMMUNE d'Aubervilliers
54 avenue de la République – 93300 Aubervilliers

NOTICE DESCRIPTIVE CONFORME A L'ARRETE DU 10 MAI 1968
Application de l'article R 261.13 du Code de la Construction et de l'Habitation

NOTICE LOCAUX COMMERCIAUX

**CONSTRUCTION DE TROIS LOCAUX COMMERCIAUX
DANS LE CADRE DE LA CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER COMPRENANT
103 LOGEMENTS EN TROIS BATIMENTS ET PARKINGS SUR 2 NIVEAUX DE SOUS SOL**

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 SNC pourra remplacer ces matériaux, équipements ou appareils par d'autres de qualité au moins équivalente. La SNC 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 tête.

Toute modification des structures porteuses, poteaux ou voiles à l'intérieur des commerces objets 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 le PRENEUR.

A cet égard, le VENDEUR/BAILLEUR informera le PRENEUR des modifications qu'il comptera apporter par LRAR, et le PRENEUR devra prendre position dans un délai de 10 jours ouvrés (hors mois d'août et période du 15 au 31 décembre). L'absence de réponse de la part du PRENEUR dans ce délai vaudra acceptation de sa part.

Ces adaptations devront être de qualité au moins équivalentes 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/BAILLEUR 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 **de 3ème catégorie et de 5ème catégorie de type M**. Il est prévu que seront remis au PRENEUR l'attestation de solidité à froid ainsi que le rapport sans réserve du rapport final du bureau de contrôle.

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 : CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE 2 : LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

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

Décapage de la terre végétale du site et mise en stock éventuelle pour réutilisation si le site le permet

Les fouilles sont exécutées en pleine masse pour création du sous-sol.

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.

Au sous-sol, 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 la dalle basse suivant étude du BET, des normes en vigueur, selon les règles de l'art.

1.1.3 – Inondabilité des sous-sols

Les niveaux de sous-sols de cette opération sont réputés inondables dans leur intégralité compte tenu de la proximité de la nappe.

Il pourra être mis en place des pompes de relevage sous le dallage ou dalle portée.

1.1.4 – Pollution des Sols

Après analyse de l'historique d'exploitation du terrain assiette, la SNC se garde le droit de faire des investigations complémentaires qui pourrait l'amener à mettre en place des dispositifs particuliers ou des restrictions d'exploitation de certaines parcelles ou sections de parcelles.

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. Il sera fait appel, par l'architecte, à des revêtements de façades type enduit monocouche / revêtements décoratifs type pierre.

L'isolation thermique délimitant les parties habitables est appliquée sur les murs de pignons et façades côté intérieur du logement. 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.

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

La nature et l'épaisseur des matériaux d'isolation thermique des logements sont déterminées en conformité avec la réglementation thermique en vigueur à la date de dépôt du permis de construire ; ces caractéristiques techniques dépendent, en outre, de la situation et de l'exposition du logement, de son volume et du mode de chauffage.

Les appuis de fenêtres sont en béton brut ou en aluminium laqué.

Les seuils des portes fenêtres sont en béton brut

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. Un enduit pelliculaire est appliqué sur la face intérieure de ces murs.

1.2.7 - Murs ou cloisons séparatifs

Les murs séparatifs entre parties habitables et parties habitables ou locaux communs ou circulation palière sont réalisés soit en voiles de béton banché, soit en agglomérés de ciment, soit en SAD 180 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 et recouverts ou non d'une protection en tête suivant plans et choix de l'architecte.

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.

1.3 - PLANCHERS

1.3.1 - Plancher sur étage courant

Les planchers 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.

Le plancher haut du sous-sol, sous les parties habitables, recevra en sous-face un isolant du type flocage (ou tout autre matériau ou principe isolant offrant des caractéristiques similaires) ou en surface une chape thermo-acoustique.

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.

Les planchers haut de ces locaux recevront en sous-face, sous les parties habitables, un isolant du type flocage (ou tout autre matériau offrant des caractéristiques similaires).

1.3.4 - Plancher des parkings

La constitution du sol des parkings est en béton surfacé sans peinture.

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 en sous-sol est du type naturelle ou mécanique pour l'extraction et naturelle pour l'amenée d'air, conformément à la réglementation incendie et aux arrêtés du permis de construire.

1.6.2 - Ventilation mécanique des logements (VMC)

L'aération des appartements est réalisée par un système de ventilation mécanique contrôlée (VMC). L'air frais pénètre par des bouches d'entrée d'air, incorporées dans les parties hautes des baies, dans les coffres de volet roulant ou incorporées dans les murs des pièces sèches, suivant le cas. Après avoir « balayé » le logement, l'air est extrait par les bouches d'extraction situées dans les pièces humides, reliées à un extracteur situé en terrasse ou en combles.

1.6.3 - Conduits de fumée de chaufferie

Gaine maçonnée avec conduit de fumée et VH. Sortie en toiture au droit de la chaufferie.

1.7 - CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

1.7.1 - Canalisations d'eaux pluviales

Les chutes d'eaux pluviales sont situées à l'extérieur ou à l'intérieur des bâtiments ; les eaux pluviales sont collectées depuis la toiture (gouttières) ou depuis les terrasses étanchées par des descentes en PVC jusqu'au pied du bâtiment, où elles sont raccordées à un réseau horizontal vers les réseaux publics.

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.

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

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

Sans objet.

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 en mousse de polyuréthane haute densité (ou équivalent thermiquement) au-dessus des locaux dits « chauffés ».

Terrasses accessibles en étage et jardin à RDC :

Etanchéité type multicouche élastomère, avec isolant thermique en mousse de polyuréthane haute densité au-dessus des parties des locaux dits « chauffés » (ou équivalent thermiquement), protection par dalles de gravillons lavés ou dalle de carrelage grès cérame ou tout autre matériaux au choix de l'Architecte, posées sur plots.

Etanchéité « jardin » sous terre végétale :

Etanchéité type bicouche élastomère multifonctions, ou équivalent, avec complexe drainant et feutre filtrant, destinée à recevoir la terre végétale, pour les zones traitées en espaces verts.

1.8.3 - Souches de cheminées, ventilation et conduits divers

Les souches en toiture ou en jardin sont en maçonnerie enduite ou métalliques préfabriquées du commerce type POUJOLAT ou équivalent.

CHAPITRE 2 - LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

Ce chapitre décrit les caractéristiques des locaux 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.

La sous-face du plafond située au-dessous des logements sera munie d'isolation thermique par flochage ou tout autre procédé équivalent.

Il pourra être mis en place une isolation thermique en doublage du voile contre les logements.

L'ensemble des surfaces au sol sont livrées avec un décaissé de 10 cm permettant la pose ultérieure par le preneur d'un revêtement de sol scellé et d'une isolation thermique et acoustique.

Une charge au sol de 500kg/m² en exploitation est prévue dans chaque local.

La hauteur sous isolant ne sera pas inférieure à 3.8 mètres du sol fini, la hauteur sous poutre et sous gaines/encoffrements coupe-feu ne sera pas inférieure à 3.3 mètres du sol fini afin de permettre l'installation d'un faux plafond dans chacun des locaux. Des réservations (diamètres max de 125mm) sont prévues dans les poutres afin de permettre le passage des réseaux.

2.2 – FACADES/VITRINES/PORTE

Cas vitrines et rideaux métalliques prévus

Les vitrines seront réalisées en acier ou en aluminium, le vitrage sera constitué d'un double vitrage de type stadip protect 44.2.

Les Performances thermiques des menuiseries seront de 1.8 W/m².K

Les quantités et types d'ouvrant seront définis à minima par l'étude thermique fournie par le PRENEUR afin de respecter la réglementation RT2012 imposée au commerce.

La hauteur minimum des vitrines sera de 2.20 mètres.

Tous ces ouvrages seront posés en applique au nu intérieur des habillages et autres revêtements de poteaux et murs de façades. Tout retrait est interdit sauf ceux imposés par les règlements liés à la sécurité.

Porte enseigne prévue en acier au-dessus des vitrines conformément aux plans architecte.

Enseignes non prévues.

Rideaux de protection extérieurs sur l'ensemble des vitrines inclus au droit des accès en retrait. Ces rideaux seront métalliques à lames horizontales pleines de 7mm d'épaisseur minimum.

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

-

2.3 - RESEAUX EU/ EV/ EF

Il est prévu dans chaque local les attentes suivantes :

- 1 attente EU et 1 attente EV bouchonnées raccordées 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 clapet anti retour,
 - un détendeur de pression si nécessaire,
 - un compteur EF individuel par local
 - un bouchon sur attente

Les abonnements et consommations sont à la charge du PRENEUR.

Des réservations pour la mise en place de siphons de sol seront prévues de la façon suivante :

- 2 réservations par défaut

- 1 réservation supplémentaire par tranche de 50m² au-delà de 100m² de local

2.4 - VMC

Chaque local disposera d'une attente VMC de diamètre 160mm, la motorisation restant à la charge du PRENEUR.

2.5 - GAINÉ D'EXTRACTION COMMERCE (VH commerce)

Chaque local disposera d'un conduit maçonné CF 2h permettant son tubage par le soin du PRENEUR et à ses frais exclusifs.

Si dévoiement nécessaire du conduit en superstructure, le tubage sera à la charge du maître d'ouvrage.

La dimension des conduits maçonnés devra permettre l'installation d'une gaine d'un diamètre de 350 mm (pour un local <200m²) de 450mm (pour un local >200m²).

2.6 - RESEAUX ELECTRIQUES (à adapter à chaque opération)

2.6.1- Cas où nous raccordons les commerces (prérequis : prise en compte des puissances des commerces dans le bilan de puissance déposé au PC et instruit par ENEDIS)

Il est prévu dans chaque local la fourniture, pose et raccordement d'un tableau porte compteur et un disjoncteur.

La pose des compteurs est à la charge du VENDEUR/BAILLEUR.

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 du PRENEUR.

Le VENDEUR/BAILLEUR veillera à communiquer les numéros d'IDC et PDL fournis par ERDF pour transmission par le PRENEUR 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/BAILLEUR.

Sont prévus : (préciser la puissance commerce par commerce)

1 tarif bleu d'une puissance de 36 Kva (pour local <60m²)

1 tarif jaune d'une puissance de 72 Kva (pour local >60m²)

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 du PRENEUR.

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 du PRENEUR.

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. Des encoffrements coupe-feu seront réalisés au droit de ces canalisations horizontales conformément à la réglementation en vigueur en matière d'ERP.

2.9.2- Accès combles ou toitures pour installation motorisation VMC du commerce

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

Il est prévu en terrasses une surface spécifique réservée pour la mise en place de centrale de traitement d'air ou ventilateurs spécifique à chaque commerce.

2.9.3- Isolation local/logements

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

2.10 – BOITE A LETTRE

La boîte à lettre n'est pas prévue. Le PRENEUR aura la charge de l'intégrer à sa future façade.

2.11 – DECHETS

Il n'est pas prévu de local poubelles. Le PRENEUR 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

Les sols des terrasses seront en dalles gravillonnées lavés scellées sur terre plain ou dalles gravillonnées sur plots sur sous-sol.

2.12.2- Jardins privatifs

Ils seront réalisés conformément au plan d'Architecte et/ou de Paysagiste.

Les plantations et l'engazonnement sont réalisés à la première période favorable après l'achèvement de l'ensemble des travaux de construction. Toutes les reprises éventuelles suivront la même procédure.

Les jardins seront engazonnés, la première tonte de gazon est assurée par l'entreprise chargée de la réalisation des espaces verts.

Les modèles de terrains étant liés à la pente naturelle du site initial, il y a lieu si nécessaire à un rattrapage de niveau, celui-ci se fera, par l'intermédiaire, soit d'un talus, soit d'éléments de soutènement en bois ou maçonnerie. L'attention des preneurs est attirée sur le fait que l'écoulement naturel des eaux de ruissellement sur les terrains peut être perturbé en raison des travaux et des mouvements de terre qui en résultent. Il est donc normal qu'après réalisation des jardins de constater pendant plusieurs mois la présence d'un excès d'eau en surface en période de forte pluie. Possibilité de présence de regards EP dans certains jardins suivant étude VRD.

La présente notice descriptive a été établie avant la mise en œuvre des différents matériaux ou matériels énoncés.

Les noms de marque et les références concernant les éléments d'équipement ou les matériaux ne sont indiqués que pour en définir le genre ou le niveau de qualité. La SNC peut y apporter des modifications en cas de force majeure, notamment réglementation administrative contraignante, faillite d'entreprise ou de fournisseur, défaut d'approvisionnement, qualité insuffisante des matériaux, si des impératifs techniques la mettaient dans l'obligation de renoncer à telle ou telle disposition ou en cas d'apparition d'un matériel nouveau en cours de chantier.

Toutefois, les matériaux ou matériels de remplacement devront toujours être de qualité équivalente.

De même, il est précisé que les côtes et surfaces mentionnées dans la présente notice et sur les plans sont indiquées sous réserve des tolérances de construction +/- 5 % des surfaces utiles et que le SNC pourrait être amenée à les modifier dans les mêmes conditions que ci-dessus. L'implantation des équipements ou appareils y est par ailleurs figurée à titre indicatif et les retombées, soffites, faux-plafonds, canalisations et convecteurs n'y sont pas figurés.

En cas de contradiction entre les prestations présentées graphiquement sur les plans de vente (mobilier, éviers, équipement électronique, etc...) et le descriptif technique, seules les prestations prévues sur le présent document font foi.

Fait à

le

le PRENEUR
(faire précéder la signature de la
mention manuscrite "Lu et approuvé")

le VENDEUR/BAILLEUR