

Construction d'un bâtiment de parking, commerces, restaurant et bureaux

711 Av. des Landiers,
73000 CHAMBERY



NOTICE DE VENTE

Maître d'ouvrage : SAS BAT PARTICIPATION & S'PRIM

Architecte : ARCH'INGENIRIE – SEYNOD
M. Jean-François BOUVIER

Maître d'œuvre EXE : BATI.P - MERY
M. Julien FEHR KOEBEL

BE fluides : CETRALP – Annecy
M. Frédéric LAPORTE

BE structures : SECOBA – CHAMBERY
M. Laurent DECROCK

CARACTERISTIQUES GENERALES DU BATIMENT

Le présent document a pour objet de décrire les travaux, équipements et prestations qui seront mis en œuvre pour la construction du LAND'ART, bâtiment de parkings, commerces, restaurant et bureaux Avenue des Landiers à Chambéry (73 000).

Le bâtiment sera édifié conformément à la réglementation RT 2012, avec un label BEPOS Effinergie 2017 dans la mesure du respect par les acquéreurs des préconisations indiquées ci-après pour l'éclairage des locaux privés.

DESAMIANTAGE

Désamiantage des 2 maisons existantes sur site.

DEMOLITION

Démolition des 2 maisons existantes sur site.

TERRASSEMENTS – VRD – AMENAGEMENTS EXTERIEURS

TERRASSEMENTS

Terrassements :

- Décapage de la terre végétale,
- Terrassements en pleine masse et évacuation des matériaux

Plate-forme bâtiment :

- Compactage fond de forme
- Mise en place d'un Géotextile
- Matelas de répartition d'épaisseur 50 cm minimum

Plate-forme parking de surface :

- Compactage fond de forme
- Mise en place d'un Géotextile
- Matelas de répartition d'épaisseur conforme aux recommandations du géotechnicien

CANALISATIONS ET RESEAUX

Réseaux EP bâtiment

- Canalisation PVC y compris tranchée, sable de calage et remblaiement,
- Regard de branchement

Réseaux EP Parking

- Regards à grille
- Canalisations PVC
- Regard de branchement
- Branchement sur réseau EP
- Ouvrage de rétention des EP sous voirie
- Séparateur hydrocarbures

Réseau EU

- Regards de visite
- Canalisation PVC
- Branchement sur réseau

Autres réseaux

- Fourreaux et câbles EDF pour alimentation transformateur électrique
- Fourreaux France Telecom et chambre de tirage
- Fourreaux PE pour alimentation eau potable

VOIRIE ET ESPACES VERTS

Voirie

- Voirie en enrobé drainant
- Parking couvert au RDC en enrobé
- Places de stationnement en dehors de l'emprise du bâtiment en enrobé drainant
- Places de parking PMR en enrobé drainant
- Cheminement piéton en enrobé grenailé

Signalétique

- Panneaux d'accès pour visiteurs
- Places de parking: marquage au sol par peinture
- Places PMR : marquage au sol par icône
- Totem à l'entrée du bâtiment
- Signalétique en façade pour les commerces

Espaces verts

- Remise en place de la terre végétale
- Engazonnement
- Plantations d'arbustes selon plan de masse architecte

STRUCTURE ET GROS OEUVRE

FONDACTIONS :

Fondations

- Renforcements de sol selon préconisations du géotechnicien
- Fondations superficielles : semelle isolées, semelles filantes, tirants, redans, radiers sous fosse selon préconisations du bureau d'études
- Dallage dans les commerces

Réseaux sous dallage et enrobé

Réseaux EU/EV

- Canalisation PVC
- Regards de visite

Réseaux France Telecom

- Fourreaux Polyéthylène

Réseaux AEP

- Fourreaux PVC

Réseaux d'Electricité

- Fourreau TPC

Porteurs horizontaux :

- Dalles alvéolaires ou Prédalles ou Dalles coulées en place selon calculs bureau d'études
- Poutres ou Poutres en relevés selon calculs bureau d'études
- Complément d'isolation en sous face de dalle entre locaux de différents usages

Porteurs verticaux :

- **Voiles de façades en GBE (voiles béton à isolation intégrée) selon plans architecte**
- Voiles de façades traditionnels selon plans architecte

- Voiles de refends porteurs en béton armé
- Poteaux

Ouvrages divers :

- Volées préfabriquées pour l'escalier principal
- Socle pour gaines et appareils des lots techniques
- Acrotères en béton armé
- Fosses ascenseurs et local transformateur

COUVERTURE - ETANCHEITE

COMPLEXE D'ISOLATION ET D'ETANCHEITE

- Edicule des cages d'escaliers et ascenseurs étanché et isolé, avec protections gravillons
- Espaces techniques en toiture terrasse du R+5 étanché et isolé avec protections gravillons
- Toiture terrasse du R+2 et R+5 non accessible, étanchée, végétalisée et isolée, avec bande stérile en gravillon périphérique
- Terrasses du restaurant et des bureaux du R+2 étanchées, isolées avec platelage bois
- Etanchéité du parking semi-ouvert du R+2 en asphalte
- Relevés d'étanchéité isolés

DIVERS

- Naissances et descentes des eaux pluviales
- Couvertine en aluminium

FACADES

- Voiles de façades en GBE ou traditionnels, selon plan architecte (voir article « GROS ŒUVRE »)
- Traitement des appuis de baies et seuils des portes fenêtres par bavettes
- Peinture sur murs béton selon (voiles GBE et traditionnels) plans de façade de l'architecte
- Casquettes filantes rapportées en façades au R+3 et R+5, ossature bois capotée en tôle métallique
- Câbles tendus entre les casquettes du R+3 au R+5
- Traitement du joint de dilatation

MENUISERIES EXTERIEURES METALLIQUES

Les menuiseries extérieures présenteront des caractéristiques adaptées aux réglementations en vigueur et aux exigences thermiques correspondant au niveau de performance, selon calcul du BE Fluides.

COMMUNS

- Portes d'accès aux halls d'entrée et parliers depuis les parking

COMMERCE

- Ensembles menuisés avec portes vitrées double vantaux
- Ensembles menuisés fixes avec vitrage ou panneaux émaillés selon plan architecte.
- Ensembles menuisés avec ouvrants
- Vitrage avec retard d'effraction
- Traitement opale/dépoli de certains vitrages, notamment en mezzanine

RESTAURANT

- Ensembles menuisés pour le restaurant en façade Sud avec portes d'accès en terrasse simple ou double vantaux (selon plans architecte)
- Ensemble menuisé au niveau de la cuisine en façade Sud avec porte d'accès en terrasse
- Vitrage avec retard d'effraction en RDC et pour les zones accessibles au public depuis l'extérieur
- Ensemble menuisé avec ouvrants à la française ou parties fixes selon plans architecte sur la façade Est
- Traitement opale/dépoli possible de certains vitrages

MENUISERIES EXTERIEURES PVC

Les menuiseries extérieures présenteront des caractéristiques adaptées aux réglementations en vigueur et aux exigences thermiques correspondant au niveau de performance, selon calcul du BE Fluides.

BUREAUX

- Ouvrants à la française avec partie fixe
- Châssis pompier en façade SUD

BRISE-SOLEIL

- Brise-soleil orientables en façade Ouest et Sud dans les bureaux

SERRURERIE - METALLERIE

PORTES EXTERIEURES METALLIQUES

- Porte des locaux techniques et du local 2 roues
- Portes des issues de secours, avec barre antipanique

OUVRAGES DIVERS

- Arceaux pour le stationnement des vélos
- Escalier issue de secours en façade Ouest
- Escaliers d'accès aux mezzanines des commerces
- Garde-corps tube en périphérie des toitures terrasses du R+5
- Garde-corps vitré en périphérie de la terrasse accessible sud du restaurant et des bureaux au R+2
- Garde-corps en tôle métallique perforées en façade Nord du parking du R+2
- Garde-corps à barreaudage vertical en façade Sud et Est au droit des rampes et parkings et de l'escalier de secours
- Doubles lisses métalliques devant les ouvrants des fenêtres au R+1 des mezzanines et du palier de l'escalier du restaurant

ELECTRICITE COURANTS FAIBLES

Le raccordement électrique sera réalisé à partir d'un transformateur intégré au bâtiment et d'un raccordement basse tension par l'intermédiaire de coffrets de coupure placés en limite de propriété.

Chaque lot aura son propre comptage

Un comptage spécifique sera prévu pour les bornes IRVE (Recharge Véhicule électrique). Le site sera équipé de 31 bornes de recharge électrique réparties sur les 3 niveaux de parking. Les bornes seront équipées de lecteurs RFID.

La puissance de comptage sera calculée selon la norme NFC 14-100.

Le bâtiment sera pourvu de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique. Ce débit donne accès aux services de communication de type téléphone sur IP, accès rapide à Internet, ainsi que des services complémentaires proposés par les opérateurs. Un local dédié à la fibre optique sera prévu au RDC du bâtiment et permettra le raccordement de l'ensemble des locaux privés

PLOMBERIE

Distribution eau froide sanitaire,
Comptage individuel par lot possible depuis attente dans gaine technique palière.
Réseaux eaux pluviales intérieurs en PVC avec calorifuge anti-condensation.

CHAUFFAGE /CLIMATISATION

Chauffage et rafraîchissement par chaufferie bois.
Puissances et dimensionnements des réseaux selon calculs du BE Fluides.
Les locaux livrés bruts auront un système indépendant à l'installation collective, équipement à la charge du preneur. Afin de respecter, les performances énergétiques demandées par l'urbanisme, les systèmes de chauffage/rafraîchissement ajoutés devront obligatoirement être de type pompe à chaleur.

Appoint chauffage électrique si besoin en sanitaires

VENTILATION

- VMC permanente au niveau des sanitaires communs.
- VMC double-flux sur les zones de bureaux livrées équipées.

CARACTERISTIQUES ET EQUIPEMENTS DES PARTIES COMMUNES

REVETEMENTS DE SOL

- Plinthes médium ou carrelage selon le revêtement
- Sols souples dans les circulations verticales
- Nez de marche anti-dérapant
- Première et dernière contre-marche contrastée
- Carrelage dans les halls d'entrées et au niveau des paliers d'accès aux circulations verticales des bâtiments donnant sur le parking
- Bande podotactile en palier

CLOISONS-DOUBLAGE

- Doublage thermo-acoustique des cages d'escalier du R+2 au R+5
- Cloisons 72/48 avec traitement hydrofuge dans les sanitaires

REVETEMENTS MURAUX

- Peinture des supports verticaux en plaque de plâtre, 2 couches après préparation du support
- Peinture des murs de façades en intérieur
- Crédence au-dessus des éviers

FAUX PLAFONDS

- Faux-plafonds démontables en dalles minérale, traitement hydrofuge pour les sanitaires

MENUISERIES INTERIEURES

- Portes de distribution de dimension 0.83 x 2.03 m ht dans les sanitaires et les SAS d'entrée
- Porte tierce double vantaux pour accès aux escaliers

ASCENSEUR

- 1 ascenseur par bâtiment desservant les 5 niveaux

LOCAUX TECHNIQUES

Locaux techniques et local 2 roues

- Revêtement de sol : béton brut
- Revêtements muraux : brut
- Plafonds : brut ou isolation selon préconisations du bureau d'études thermique

Locaux techniques et local 2 roues

- Revêtement de sol : carrelage
- Revêtements muraux : brut
- Plafonds : brut ou isolation selon préconisations du bureau d'études thermique

ELECTRICITE DES COMMUNS

Les communs seront totalement équipés

- Alimentations EDF + FIBRE OPTIQUE
- Armoire électrique,
- Eclairage par spots encastrés dans le faux-plafond avec détecteurs de présence pour les circulations.et sanitaire.
- Eclairage par hublot étanche commandé par interrupteur pour les locaux techniques

- Eclairage par diffuseur étanche commandé par détecteurs de présence pour les locaux garages vélos
- Eclairage extérieur piloté par horloge.
- Prises de service (1 sur chaque palier d'étage + 1 prise dans les sanitaires ?),
- Alimentations spécifiques (sur ballon d'eau chaude d'étage, ventilation, ...),
- Contrôle d'accès les portes extérieures des plateaux de bureau (porte donnant sur l'extérieur au RDC et sur les niveaux R+1 et R+2). Entrée libre en journée et sous contrôle d'accès sur des plages horaires programmables
- Blocs autonomes de sécurité et signalétique d'évacuation

PLOMBERIE

- Réseaux EU,
- Siphons de sol dans les niveaux de parkings.
- Siphons de sol dans les locaux 2 roues.

Local ménage :

- Alimentation eau potable du local ménage
- Production ECS par ballon électrique individuel
- Vidoir avec grille porte seaux et robinetterie murale eau froide / eau chaude
- Siphon de sol ?

Sanitaires :

- Alimentation eau potable des sanitaires communs
- Production ECS par ballons électriques individuels,
- Réseaux EU,
- Appareils sanitaires, conformes à la réglementation :
- Plans vasques sur consoles avec robinetterie électronique (3 l/min)
- Lave-mains sur consoles avec robinetterie électronique (3 l/min)
- Cuvettes de WC suspendues et réservoirs encastrés équipés de commande double touche 3/6 l/min,
- Miroirs au droit des plans vasques

CARACTERISTIQUES ET EQUIPEMENTS DES COMMERCES LIVRES BRUT

REVETEMENTS DE SOL

- Dallage brut en RDC
- Dalle brute dans les mezzanines

CLOISONS – DOUBLAGES

- Doublage thermique des voiles béton donnant sur le parking
- Cloisonnement du SAS d'entrée dans le commerce n°02
- Cloisonnement des gaines techniques

REVETEMENTS MURAUX

Sans objet.

PLAFONDS

Brut sous dalle ou isolation selon préconisations du bureau d'études thermique

MENUISERIES INTERIEURES

- 1 porte double vantaux depuis le SAS du commerce n°02
- 1 porte de dimension 1.03 x 2.03 ht depuis les escaliers et la circulation du R+1 pour l'accès aux mezzanines depuis les parties communes du bâtiment A
- Portes de placards des gaines techniques

ASCENSEUR

Sans objet.

LOCAUX TECHNIQUES

Sans objet.

ELECTRICITE

Ces locaux sont livrés bruts. Seuls les fourreaux de l'alimentation électrique et de la fibre optique sont prévus.

Restera à la charge de chaque acquéreur :

- la mise en place du comptage EDF,
- la mise en place des protections pour l'éclairage, et les diverses alimentations nécessaires
- les éclairages (respectant une puissance maxi de 10 W / m² pour atteindre le niveau de performance énergétique d'un bâtiment basse consommation soit Cref-50%)
- les diverses alimentations spécifiques et prises de courants.
- les courants faibles (téléphonie, informatique, alarme anti-intrusion, ...).

PLOMBERIE

- Alimentation eau potable disponible et laissé en attente en plafond du lot, au-dessus de la porte d'entrée.
- Descente EU en attente dans les lots (selon plan fluide) pour aménagements futurs.

CHAUFFAGE / CLIMATISATION

Système indépendant du reste du bâtiment et à prévoir par l'acquéreur. Le chauffage/rafraichissement sera fait exclusivement par PAC pour le respect des performance thermiques demandées dans le cadre des règles d'urbanisme.

Les réseaux propres au commerce pourront cheminer via la gaine palière chauffage ou services généraux jusqu'en toiture terrasse où un emplacement est prévu pour la mise en place de la machinerie.

VMC

Système indépendant du reste du bâtiment et à prévoir par l'acquéreur.

Gaine technique prévu en plafond de chaque commerce pour remonter de l'air vicié jusqu'en toiture terrasse.

CARACTERISTIQUES ET EQUIPEMENTS DU RESTAURANT LIVRE BRUT

REVETEMENTS DE SOL

- Dalle brute

CLOISONS

Sans objet.

REVETEMENTS MURAUX

Sans objet.

PLAFONDS

- Brut sous dalle ou isolation selon préconisations du bureau d'études thermique

MENUISERIES INTERIEURES

Sans objet.

ASCENSEUR

- Ascenseur desservant du RDC à la terrasse du R+2, revêtement carrelage au sol
- Monte-charge desservant du RDC à la terrasse du R+2

LOCAUX TECHNIQUES

Local OM

- Finitions en béton brut

ELECTRICITE

Ces locaux sont livrés bruts. Seuls les fourreaux de l'alimentation électrique et de la fibre optique sont prévus. Un contrôle d'accès sur le monte-charge et l'ascenseur sera prévu.

Restera à la charge de chaque acquéreur :

- la mise en place du comptage EDF,
- la mise en place des protections pour l'éclairage, et des différents circuits nécessaires à l'activité
- les éclairages (respectant une puissance maxi de 10 W / m² pour atteindre le niveau de performance énergétique d'un bâtiment basse consommation soit Cref-50%)
- les diverses alimentations spécifiques et prises de courants.
- les courants faibles (téléphonie, informatique, alarme anti-intrusion, ...).

PLOMBERIE

- Alimentation eau potable disponible et laissé en attente en plafond du lot, au-dessus de la porte d'entrée.
- Descente EU en attente dans le lot pour aménagement futur des vestiaires et sanitaires (selon plan fluide).
- Descente EU spécifique dans le lot pour la cuisine.
- Bac à graisse enterré sous voirie et dimensionné pour 300 repas/jour (l'entretien sera à la charge du preneur).
- Siphon de sol dans le local ordures ménagères.
- Robinet de puisage dans le local ordures ménagères.

CHAUFFAGE / CLIMATISATION

Système indépendant du reste du bâtiment et à prévoir par l'acquéreur. Le chauffage/rafraîchissement sera fait exclusivement par PAC pour le respect des performances thermiques demandées dans le cadre des règles d'urbanisme.

Les réseaux propres au restaurant pourront cheminer via la gaine palière chauffage ou services généraux jusqu'en toiture terrasse où un emplacement est prévu pour la mise en place de la machinerie.

VMC

Placard technique en attente (mesure conservatoire) pour pose ultérieure d'une centrale de traitement d'air double-flux.

Système indépendant du reste du bâtiment et à prévoir par l'acquéreur.

Gaine technique prévue en plafond de la cuisine pour remonter de l'air vicié des hottes d'extraction.

Ventilation naturelle du local ordures ménagères avec ventilation basse et ventilation haute en paroi.

CARACTERISTIQUES ET EQUIPEMENTS DES LOCAUX PRIVATIFS LIVRES FINIS EN OPEN SPACE SANS CLOISONS INTERIEURES

REVETEMENTS DE SOL

- Sols souples en PVC dans les bureaux et circulations
- Plinthes médium
- Carrelage dans les sanitaires

CLOISONS

- Cloisons 72/48 dans les blocs sanitaires
- Traitement hydrofuge dans les blocs sanitaires

REVETEMENTS MURAUX

- Peinture des supports verticaux en plâtre, 2 couches après préparation de support et une couche d'impression
- Peinture des murs béton de façade en GBE
- Crédence au-dessus des éviers dans les blocs sanitaires

PLAFONDS

- Faux-plafonds démontables en dalle minérale 600x600
- Traitement hydrofuge dans les blocs sanitaires

MENUISERIES INTERIEURES

- Bloc-porte de dimension 0.83 x 2.03 ht dans les sanitaires
- Bloc-porte de dimension 0.93 x 2.03 ht pour l'entrée dans les blocs sanitaires et les WC PMR ainsi que pour les accès aux circulation et aux cages d'escalier

ASCENSEUR

Sans objet.

LOCAUX TECHNIQUES

Sans objet.

ELECTRICITE

- Tableau électrique à l'entrée du lot,
- Installation de prises de courant 2x16 A+T – une prise à l'entrée de chaque local
- Commande : Eclairage commandé par des détecteurs de présence avec capteur de lumière intégré pour maintenir un niveau d'éclairage constant au fil de la journée dans les bureaux avec adressage des luminaires permettant d'adapter leur nombre en fonction d'un futur redécoupage – 1 détecteur de mouvements pour 4 luminaires

Equipement électriques des postes de travail des bureaux regroupant :

- Quatre prises de courant 2 x 16 A+T sur circuit normal soit 2 par postes de travail installées tous les 4 mètres environ en périphérie

D'une Installation sur plinthe préfabriquée apparente en périphérie ou par perche.

- Compartiment « courants faibles » non équipé, prévu pour distribution de câbles catégorie « 6 » pour tél + info, à charge acquéreur
- Bloc de sécurité au-dessus de la porte d'accès au lot.

Restera à la charge de chaque acquéreur :

- La mise en place du comptage EDF,
- Les diverses alimentations spécifiques et d'éventuelles prises de courants supplémentaires,
- Les équipements pour les courants faibles (téléphonie, informatique, alarme anti-intrusion, ...).

PLOMBERIE

- Alimentation eau potable disponible dans les communs pour raccordement des lots,
- Descente EU dans les lots contre poteaux pour aménagement futur.

CHAUFFAGE / RAFFRAICHISSEMENT

- Diffusion par unités terminales type gainable en plafond (une pour 20m²)
- Un thermostat par unité intérieure sera fourni
- Implantation selon calculs du BE Fluides sur base d'un open-space, sans cloison de distribution intérieure.

VMC

Traitement d'air double flux sur l'ensemble des bureaux selon débit règlementaire de 25m³/h/p et à raison d'une personne pour 10m².

CARACTERISTIQUES ET EQUIPEMENTS DES LOCAUX PRIVATIFS LIVRES FINIS EN OPEN SPACE AVEC CLOISONS INTERIEURES

REVETEMENTS DE SOL

- Sols souples en PVC dans les bureaux, l'accueil du R+2 et dans la salle de sport, compris ses vestiaires
- Plinthes médium
- Carrelage dans les sanitaires

CLOISONS

- Cloisons séparatives du local à louer en SAD 160 selon plan architecte
- Cloisons 72/48 pour les autres locaux
- Traitement hydrofuge dans les blocs sanitaires

REVETEMENTS MURAUX

- Peinture des supports verticaux en plâtre, 2 couches après préparation de support et une couche d'impression
- Peinture des murs béton de façade en GBE
- Crédence au-dessus des lavabos dans les blocs sanitaires

PLAFONDS

- Faux-plafonds démontables en dalle minérale 600x600
- Traitement hydrofuge dans les blocs sanitaires

MENUISERIES INTERIEURES

- Bloc-porte de dimension 0.83 x 2.03 ht

ASCENSEUR

Sans objet.

LOCAUX TECHNIQUES

Sans objet.

ELECTRICITE

- Tableau électrique à l'entrée du lot,
- Installation de prises de courant 2x16 A+T – 1 prise dans hall / 1 prise dans dégagement et une prise dans espace accueil
- Commande : Eclairage commandé par des détecteurs de présence avec capteur de lumière (1 détecteur de pour 4 luminaires.) Il sera possible de commander les luminaires par interrupteur type radio. Un interrupteur par local sera prévu pour forcer la marche ou l'arrêt de l'éclairage.

Les postes de travail seront constitués de :

- Deux prises de courant 2 x 16 A+T sur circuit normal
- Deux prises de courants de couleur rouge dédié au matériel informatique
- Deux prises RJ 45 destinées au raccordement de terminaux de V.D.I.

La répartition des postes et des prises sera la suivante :

- Accueil : 2 postes de travail
- Salle de réunion : 2 postes de travail
- Zone bureaux 11 postes de travail
- 1 prise en plafond en attente pour de futures bornes WIFI à chaque niveau
- Prise ménages dans les circulations à chaque niveau
- Espace pause : 1 Kitchenette
- Installation sur plinthe préfabriquée apparente en périphérie ou perche.

Restera à la charge de l'acquéreur :

- Les courants faibles supplémentaires (téléphonie, informatique, alarme anti-intrusion, ...).

PLOMBERIE

- Alimentation eau potable des sanitaires et vestiaires au R+2
- Production ECS par ballons électriques individuels,
- Réseaux EU,
- Appareils sanitaires, conformes à la réglementation :
- Lavabos sur consoles avec robinetterie électronique (3 l/min)
- Cuvettes de WC suspendues et réservoirs encastrés équipés de commande double touche 3/6 l/min,
- Miroirs au droit des plans vasques

CHAUFFAGE / CLIMATISATION

- Diffusion par unités terminales type gainable en plafond, à raison d'au moins une unité par local.
- Un thermostat par local sera fourni.

VMC

Traitement d'air double flux sur l'ensemble des bureaux selon débit réglementaire de 25m³/h/p et à raison d'une personne pour 10m².