



« *CARRE OUEST* »

Pôle d'activités

~~~~~

*1506 Vieux Chemin de Toulon  
83400 HYERES*

## NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

1. *Caractéristiques techniques générales de l'opération*
2. *Locaux privés et leurs équipements*
3. *Annexes privées*
4. *Parties communes intérieures à l'immeuble et leurs équipements*
5. *Parties communes extérieures à l'immeuble et leurs équipements*

# 1 Caractéristiques techniques générales de l'immeuble

L'immeuble développera environ 2 800m<sup>2</sup> en R+3 avec commerce en RDC et bureaux en niveaux supérieurs et sera conçu pour être divisé à la demande.

Cet immeuble disposera d'un niveau de parkings en sous-sol de 60 places, de 19 places de parkings extérieurs en RDC de l'immeuble et de 29 places de parkings en extérieur sur un terrain attenant au projet.

## 1.1 INFRASTRUCTURES

### 1.1.1 Fouille

- En pleine masse pour plate-forme bâtiment.
- En rigole, en puits ou autre selon le système de fondations retenu.
- Remblaiements nécessaires.

### 1.1.2 Fondations

- Le système de fondation résultera du rapport de reconnaissance des sols et de l'étude du Bureau d'Etudes de structure et selon avis du Bureau de Contrôle.
- Elles pourront être constituées par des semelles filantes, des puits, des pieux ou des procédés de consolidations des sols.

## 1.2 MURS ET OSSATURES

### 1.2.1 Murs du sous sol

#### 1.2.1.1 Murs périphériques

- Murs enterrés en béton armé calculé pour résister aux poussées diverses.
- Les parties visibles seront revêtues d'un enduit hydraulique, RPE ou lasure sur béton brut
- Des entrées d'eaux ponctuelles seront admises au droit des parois enterrées, conformément au DTU 14.1 "Structures relativement étanches".

#### 1.2.1.2 Murs de refends

- Murs en béton armé banché (épaisseur donnée par le bureau d'étude béton) ou murs en maçonnerie.

#### 1.2.1.3 Murs séparatifs des garages

- Sans objet

#### 1.2.1.4 Poteaux et poutres

- Poteaux et poutres en béton armé (dimensionnement donné par le bureau d'étude béton).

### 1.2.2 Murs de superstructure

#### 1.2.2.1 Murs de façade - Partie courante

Murs en béton armé ou en blocs d'agglomérés de béton selon calcul du Bureau d'Etude de Structure avec doublage isolant - épaisseur suivant étude thermique et acoustique. Certains murs de façade seront réalisés en béton suivant préconisations du bureau d'études thermique

#### 1.2.2.2 Murs pignons

Murs en béton armé avec doublage isolant. L'épaisseur de l'isolant sera déterminée suivant l'étude thermique et acoustique. Certains murs pignons seront réalisés en béton à forte résistance thermique suivant préconisations du bureau d'études thermique

#### 1.2.2.3 Murs extérieurs divers (balcon, terrasse, murets)

Murs en béton armé banché ou en blocs d'agglomérés de béton.

#### 1.2.2.4 Murs porteurs à l'intérieur des lots (refends)

Murs en béton armé ou préfabriqué épaisseur suivant étude de structure, et impératif d'isolation acoustique conforme aux normes.

#### 1.2.2.5 Murs séparatifs entre lots

Entre locaux privatifs contigus, murs en béton armé banché ou en blocs d'agglomérés de béton ou cloison type cloison sèche (SAD)

### 1.3 **PLANCHERS**

#### 1.3.1 Planchers sur étage courant

Dalle pleine en béton armé ou prédalle avec dalle de compression en béton armé (béton brut de décoffrage destiné à recevoir des faux plafonds). Charge d'exploitation maximum 350kgs/m<sup>2</sup>  
Certains planchers auront un isolant sous chape, suivant étude thermique

#### 1.3.2 Planchers du rez-de-chaussée

Dalle pleine ou prédalle en béton armé suivant étude BET structures. Charge d'exploitation maximum 500kgs/m<sup>2</sup>. Sur le plancher du rez de chaussée : isolation thermique en sous-face ou sur-dalle au droit des parties habitables, en fonction de l'étude thermique.

#### 1.3.3 Planchers des terrasses accessibles. Charge d'exploitation maximum 150kgs/m<sup>2</sup>

##### 1.3.3.1 Cas Général

Dalle pleine en béton armé ou prédalle avec dalle de compression en béton armé.

##### 1.3.3.2 Cas des terrasses accessibles au droit des parties habitables + circulations communes sur zone étanchée

Dito 1.3.1 recouverte d'un complexe d'étanchéité y compris relevés et ouvrages divers, protection par dalles 60\*60, posées sur plots, teinte au choix de l'architecte. Caniveaux en fonction des préconisations du bureau de contrôle. Isolation thermique si la terrasse est au-dessus d'une partie habitable.

##### 1.3.3.3 Cas des toitures terrasses

Dito 1.3.1 recouverte d'un complexe d'étanchéité et isolant et protection mécanique par dalles sur plots suivant plan architecte.

### 1.4 **CLOISONS DE DISTRIBUTION DES LOTS**

Sans objet (aménagement à la charge du locataire)

### 1.5 **DOUBLAGE**

#### 1.5.1 Isolation thermique

Sur les murs extérieurs donnant sur une pièce d'habitation (épaisseur selon étude thermique RT 2020) : doublage isolant intérieur par panneaux composés d'un matériau isolant doublé d'une plaque de plâtre.

#### 1.5.2 Isolation phonique

Sur les murs mitoyens en étage, entre ascenseur d'une part et les parties privatives des lots d'autre part : mise en place d'un matériau isolant doublé d'une plaque de plâtre suivant étude acoustique (sauf commerces RDC livré brut)

### 1.6 ESCALIERS

Escalier béton armé préfabriqué ou coulé en place

### 1.7 CHUTES ET CANALISATIONS

#### 1.7.1 Chutes d'eaux pluviales

- Récupération des eaux de pluie par platine sur les terrasses étanchées.
- Descentes en PVC récupérant les eaux de ruissellement des terrasses et les eaux de toiture.
- Gargouilles et trop pleins en tube d'acier, cuivre ou plomb selon choix Architecte.

#### 1.7.2 Chutes d'eaux usées

En PVC y compris collecteurs horizontaux.

#### 1.7.3 Canalisations en plafond du sous sol

Collecteur en PVC avec tous accessoires (tampons, dégorgements, té, coudes, ferrures de supports, etc. ...).

#### 1.7.4 Branchement aux égouts

Raccordement sur les réseaux extérieurs.

### 1.8 TOITURE AUTRE QUE TOITURE TERRASSE DECRIT AU 1.3.3.2

#### 1.8.1 Charpente

Sans objet (toiture terrasse)

#### 1.8.2 Couverture

Sans objet

#### 1.8.3 Souches de ventilation et édicules

En maçonnerie de blocs de béton ou béton préfabriqué, revêtues d'un enduit hydraulique, y compris relevés d'étanchéité, ou souches préfabriquées en acier.

#### 1.8.4 Capteurs solaires

Panneaux photovoltaïques suivant étude thermique : environ 300m<sup>2</sup>, les panneaux produiront de l'électricité qui sera revendu au fournisseur d'énergie afin de baisser le coût des charges générales de l'immeuble.

## 2 Locaux privatifs et leurs équipements

### 2.1 SOLS ET PLINTHES

#### 2.1.1 Sols (sauf commerces RDC livré brut à -2cm du sol fini)

- Carrelage TUSCANIA série MY STYLE ou GREY SOUL ou COLOSSEO ou NORTH WIND ou équivalent de format 90x90
- Pas de plinthes
- Pose droite

#### 2.1.2 Sols des terrasses accessibles

- Revêtement en dalles de 60 x 60 posées sur plots au choix de l'architecte.
- Caniveau suivant préconisation du bureau de contrôle

### 2.2 FAUX PLAFONDS :

Béton brut : les faux plafonds sont à la charge des locataires

### 2.3 MENUISERIES EXTERIEURES

#### 2.3.1 Portes-fenêtres et fenêtres

- Elles seront réalisées en aluminium, équipées de châssis à rupture de pont thermique. Les dimensions seront conformes à la circulaire concernant l'accessibilité des PMR et des secours.
- Les portes d'entrée et de sortie de secours seront également en aluminium laqué ou anodisé équipées de vitrage feuilleté (ces portes seront à la charge du locataire pour les commerces en RDC).
- Vitrage anti effraction pour les lots situés en rez-de-chaussée

### 2.4 MENUISERIES INTERIEURES

#### 2.4.1 Portes d'entrée

- Porte palière avec serrure de sûreté 3 points A2p\* Bricard ou équivalent.

### 2.5 SERRURERIE

#### 2.5.1 Ouvrages divers

Localisation suivant plan de vente :

- Garde-corps en aluminium ou acier thermolaqué, suivant choix architecte

### 2.6 PEINTURE, PAPIERS PEINTS, ENDUITS

#### 2.6.1 Peintures extérieures et enduits :

##### 2.6.1.1. Sur serrurerie

Une couche de primaire, deux couches glycérophthalique, (néant si aluminium thermo laqué)

##### 2.6.1.2. Sur sous face des terrasses, corniches et débords

Peinture piolite en 2 couches

#### 2.6.1.3. Sur murs de façade

Application d'un revêtement minéral ou hydraulique, couleur suivant choix architecte

### 2.6.2 Peintures intérieures

Sans objet (à la charge du locataire)

## 2.7 **EQUIPEMENTS INTERIEURS**

Les locaux seront pourvus :

- d'une ou plusieurs attentes pour les réseaux d'évacuation des eaux usées et des eaux vannes en fonction de la taille de la cellule de la configuration du local
- d'une arrivée d'eau froide (chaque lot disposera de son propre comptage)
- d'une attente électrique dont la puissance sera calculée en fonction de la destination et de la surface du local (chaque lot dispose de son propre comptage)
- d'une attente pour le raccordement (Fibre)

### 2.7.1 Ventilation mécanique

Extracteurs en toiture terrasse du bâtiment, posées sur plots anti vibratiles, raccordement sur réseau de gaine par manchette souple. Débit d'extraction permettant d'assurer au minimum un renouvellement d'air de 18m<sup>3</sup>/H dans les bureaux. Les bouches d'extraction seront situées dans les plafonds.

Les réseaux de gaines seront réalisés en gaine acier galvanisé rigide de section circulaire. Ils chemineront en faux plafond et la vitesse de l'air ne dépassera pas 4m/s dans les conduits pour des raisons acoustiques.

L'entrée d'air neuf s'effectuera par grilles de ventilation en châssis de façade.

Attentes VMC dans chaque lot pour aménagement sanitaires privés.

### 2.7.2 Chauffage et rafraîchissement

Principes généraux : la climatisation et le chauffage se font « par split system » individuels situés en terrasse technique du bâtiment.

Les ventilos convecteurs individuels par lot et le groupe extérieur, à charge du locataire, seront installés dans le faux plafond avec les bouches de reprise et les bouches de soufflage.

#### **Conditions techniques :**

- Les systèmes sont dimensionnés à partir des données qui suivent :
  - En hiver : température intérieure 19°C minimum pour -5°C extérieur
  - En été : température intérieure 28°C pour 35°C extérieur
- Dans ce descriptif, les références et les techniques décrites sont données afin de fixer l'objectif de qualité à obtenir. Sauf mention particulière, il pourra leur être substitué toutes dispositions différentes, au choix de l'architecte ou du maître d'ouvrage, sous condition expresse que celles-ci respectent le niveau de qualité définie.
- Le calcul des apports sera effectué conformément à la méthode Th BCE.
- Les déperditions seront calculées suivant les DTU.

Seules les liaisons frigorifiques entre la terrasse technique et chaque lot seront réalisés. Le reste de l'installation (ventilo convecteur, pompe à chaleur et distribution intérieure seront à la charge du locataire).

### 3 Annexes privatives

#### 3.1 PARKING ENTERRE

##### 3.1.1 Murs :

Murs en blocs d'agglomérés de béton ou voile béton armé épaisseur selon étude du Bureau d'études de structure. Peinture de propreté appliquée directement sur béton ou parpaings  
Présence éventuelle de réseaux sur murs des box ou des parkings.

##### 3.1.2 Plafonds :

- Revêtement des plafonds : isolation thermique apparente au droit des parties habitables suivant étude thermique, néant ailleurs.
- Présence éventuelle de réseaux en plafond de parking.

##### 3.1.3 Sols :

Dallage béton finition lissée

#### 3.2 PARKINGS EXTERIEURS :

Voirie composée d'une couche de forme 20cm de grave naturelle compactée et d'une couche de roulement de 5cm d'épaisseur en béton bitumeux (voie et parking) cerclée de bordures. Les places de parking seront matérialisées au sol par des bandes peintes.

### 4 Parties communes intérieures a l'immeuble et leurs équipements

#### 4.1 ACCES AUX LOTS

##### 4.1.1 Cages d'escalier

- Peinture anti-poussière pour sols ou carrelage ou béton brut
- Sur les murs, peinture ou RPE
- En plafonds peinture
- Hublots à tous les étages, du rdc au dernier étage.

##### 4.1.2 Paliers, circulations aux étages et escalier du RDC au 1<sup>er</sup> étage (circulations extérieures en périphérie du patio)

- Sol : carrelage 90x90
- Faux plafond en plaque de plâtre acoustique ou béton brut ou autre, avec incorporation de luminaires commandés par détecteur de mouvement
- 1 PC dans la gaine technique

##### 4.1.3 Patio

Sans objet

#### 4.2 PORTE DE GARAGE

Porte basculante automatique pilotée par programmeur et/ou digicode

### 4.3 CIRCULATION PARKING

- Appareils fluorescents étanches commandés par minuterie sur détecteur de présence
- Peinture blanche sur les murs ou béton brut

### 4.4 LOCAL ORDURES MENAGERES

- Aire de ramassage extérieure

### 4.5 ASCENSEUR

- Ascenseur (charge utile de 1 000 kgs), 12 personnes, 1,6m/s ou 1,0m/s
- Cabine carrelée au sol ou revêtement proposé par l'ascensoriste
- Porte palière en inox à tous les étages
- Éclairage du palier asservi à l'ouverture des portes de l'ascenseur, par détecteur de mouvement
- Téléalarme avec phonie et report d'alarme sur centre de dépannage.

## 5 parties communes extérieures à l'immeuble et leurs équipements

### 5.1 GENERALITES

#### 5.2.1 Voiries

En enrobé ou béton désactivé suivant choix de l'architecte

#### 5.2.2 Rampe d'accès aux parc de stationnement

En béton ou enrobé

#### 5.2.3 Trottoirs et chemin piétonniers

Béton désactivé ou autre (enrobé, stabilisé, dalles sur plots....)

### 5.2 ESPACES VERTS

Plantations suivant plan espaces verts

Présence d'arrosage automatique.

### 5.3 CLOTURES

Sans objet

### 5.4 ENTREE / PORTAIL

Sans objet

### 5.5 ECLAIRAGE EXTERIEUR

Suivant plan architecte

### 5.6 ORGANIGRAMME DES CLES

Il sera fourni 3 clés par lot ainsi qu'une carte de reproduction.

### 5.7 RESEAUX DIVERS

#### 5.7.1 Eau

Réseau enterré d'adduction desservant le bâtiment à partir d'une vanne de prise en charge.

#### 5.7.2 Électricité

réseau basse tension enterré, amené par E.R.D.F avec présence éventuelle d'un local transformateur.



### 5.7.3 Egouts

Le réseau eaux usées du bâtiment est exécuté en canalisation PVC type assainissement, raccordé sur le réseau d'égout extérieur (possibilités de relevage par pompes)

### 5.7.4 Télécommunications

Raccordement du bâtiment au réseau depuis une chambre de tirage située en pied d'immeuble.  
Un fourreau vide en attente dans le tableau électrique de chaque lot permettra d'installer ultérieurement la fibre optique. L'immeuble sera fibré.

### 5.7.5 Évacuation des eaux de pluie et de ruissellement

Canalisées par réseau, grilles avaloires ou autre jusqu'au bassin de rétention puis évacuées sur réseau extérieur. Les eaux de la voirie ne seront pas raccordées sur le bassin de rétention.

### 5.7.6 Radio, TV, FM

Sans objet

## **Aménagement des locaux :**

Chaque locataire, en vue de l'aménagement intérieur des locaux loués, aura l'obligation de déposer en Mairie une demande d'aménagement avec, si nécessaire, une notice de sécurité incendie et une notice d'accessibilité handicapés.

Les lots devront être aménagés afin :

- qu'il n'y ait pas de pièces de plus de 300m<sup>2</sup>
- qu'il n'y ait pas de pièce aveugle de plus de 200m<sup>2</sup>
- que la distance maximum de 30m jusqu'à une issue soit respectée
- qu'il n'y ait pas de cul de sac de plus de 10m

Il sera à la charge du locataire de s'assurer que toutes les réglementations en vigueur seront respectées.

NOTA :

Le locataire ne pourra en aucun cas réclamer l'une ou les prestations prévues au présent descriptif dans la mesure où celle fournie par le constructeur correspond à une qualité réputée équivalente sur la base des informations données par l'architecte.