

QUARTIER DE L'Europe
Secteur A
RESIDENCE SIMONE VEIL

Rue Jules Ferry / Léon Gambetta

62950 NOYELLES GODAULT

CAHIER DES CHARGES DU LOCAL COMMERCIAL

NOTICE DESCRIPTIVE

SECTEUR A et B

CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE D'IMMEUBLE DE 80 LOGEMENTS ET D'UN COMMERCE

LOCAL COMMERCIAL (Secteur A)

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), le Maître de l'ouvrage pourra remplacer ces matériaux, équipements ou appareils par d'autres de qualité au moins équivalente. Le Maître de l'ouvrage pourra également améliorer la qualité ou la prestation 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.

LOCAL COMMERCIAL

1.1 – AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

Le local commercial devra faire l'objet de permis d'aménagement qui sera soumis, un mois avant son dépôt auprès des administrations compétentes, à l'agrément et visa de l'Architecte de l'opération pour ce qui concerne les aspects architecturaux.

Les travaux réalisés par les preneurs seront conformes à l'ensemble des normes, DTU, lois et textes en vigueur.

Au cas où ce local recevrait du public au sens de l'article R .123.2 du Code de la Construction et l'Habitation, les preneurs devront se conformer aux dispositions :

- De l'article R.123.14 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Du titre VI du règlement de Sécurité du 23 Mars 1965 modifié le 4 Novembre 1976 et le 4 Janvier 1978 (établissement de 5° catégorie)
- Au règlement sanitaire départemental
- Le cas échéant de la loi du 19 Juillet 1976 relative aux installations classées
- Ainsi que leur mise à jour et à tous les textes, lois et règlements en vigueur.

Les preneurs devront soumettre un dossier de Permis de Construire à la ville de NOYELLES GODAULT, une fois obtenu le visa de l'Architecte de l'opération sur les aménagements extérieurs, enseignes etc...

En fin d'aménagement, il appartiendra aux preneurs, avant l'ouverture, de demander et d'obtenir le certificat de conformité. En toute état de cause, le preneur ne pourra réaliser ni faire réaliser, aucuns travaux pouvant porter atteinte aux obligations résultant du permis de construire et pouvant mettre obstacle à la délivrance de l'attestation de conformité.

1.2 – AMENAGEMENTS DES LOCAUX

L'aménagement du local commercial ne devra en aucune façon porter atteinte à la qualité des immeubles, tant en terme d'acoustique que thermique. Les preneurs en seront seuls responsables.

Le local sera livré brut de décoffrage pour les sols, les murs et les plafonds. Seuls les travaux décrits ci-dessus sont à la charge du constructeur :

- Mise en place d'un flochage thermique en plancher haut du RDC, épaisseur selon la notice thermique
- Une réservation de 16 cm sera laissée en plancher bas RDC pour la réalisation d'une chape thermo-acoustique ($R = 3.15 \text{ m}^2.K/W$)
- Mise en place d'un doublage thermique en fond de commerce selon les plans architecte
- Des gaines techniques au nombre de 4 se trouveront en fond de commerce selon les plans architecte
- Mise en place de la vitrine composée de 3 parties fixes et de deux portes à 2 vantaux indépendantes

Les preneurs devront réaliser leurs travaux conformément aux règles, normes et règlements en vigueur et sous leur seule responsabilité.

Le vendeur ou toute personne qui pourra s'y substituer conservera le droit de s'assurer que les travaux des preneurs ont été réalisés conformément aux documents sur lesquels il a donné son accord.

La hauteur entre le niveau du plancher brut et l'isolant du plancher haut du local sera d'environ de 2.99m.

1.2.2 - Plomberie

1.2.2.1 - Distribution intérieure eau froide

Le constructeur fournit aux preneurs une arrivée d'eau froide en pénétration à l'intérieur du local commercial équipée d'une vanne quart de tour. La vanne en attente dans le local commercial est raccordée à la gaine palière du RDC. Il sera prévu un sous-comptage en gaine palière.

Les preneurs réaliseront la distribution intérieure à partir de l'attente EF.

L'installation sanitaire intérieure devra être conforme à la réglementation en vigueur et comporter un clapet anti-pollution à poser par les preneurs.

Les preneurs ne peuvent en aucun cas modifier le parcours de la colonne EF.

1.2.2.2 – Réseaux d'évacuations

Des colonnes d'évacuation d'eaux pluviales et d'eaux usées traversent le local commercial et constituent une servitude. Ces colonnes d'évacuation traversant le local commercial sont à l'aplomb des colonnes des niveaux supérieurs situées dans les gaines techniques des logements.

Dans le local commercial, en pied des colonnes d'évacuation, une attente sera prévue pour raccordements ultérieurs des eaux ménagères et des eaux vannes compris tampons à visser.

Aucun rejet autre que des eaux domestiques n'est autorisé.

1.2.3 - Ventilation

Une gaine spiralée avec sortie en toiture pour ventilation mécanique contrôlée sera prévue pour raccordement ultérieur d'un groupe de ventilation (groupe de ventilation à la charge du preneur). L'utilisation de cette gaine pour ventiler un autre local est strictement interdite par la réglementation.

Excepté la gaine spiralée, il appartient aux preneurs de fournir et poser le matériel nécessaire à l'extraction de l'air (groupe VMC, piège à son, bouches d'extractions, clapet coupe-feu, etc...) en conformité avec la réglementation.

La mise en place de l'extracteur se fera exclusivement en partie haute de la gaine spiralée, sans toutefois par leur fonctionnement apporter de gêne aux occupants de l'immeuble, et en particulier à ceux des derniers niveaux.

Les installations réalisées par le preneur ne devront en aucun cas porter atteinte aux installations de ventilation des logements, ni à leur qualité thermique et acoustique.

Le niveau de bruit reçu dans les logements et sur les terrasses devra être strictement inférieur à la réglementation.

1.2.4 – Electricité courants faibles

1.2.4.1 – Electricité

Les preneurs auront à leur charge l'installation du tableau support de comptage.

Un fourreau depuis la gaine palière jusqu'à l'intérieur du local commercial et un fourreau du commerce en plancher haut RDC jusqu'à la sortie en terrasse seront les seuls éléments prévus à la livraison par le constructeur.

Le branchement général de l'immeuble permet pour le local commercial une puissance maxi de 36 KVA (Tarif Bleu). Pour la puissance nécessaire au local commercial, les preneurs réaliseront un bilan des puissances des appareils à installer.

Les installations électriques réalisées par les preneurs seront exécutées suivant les normes et règlements en vigueur et conçues de façon à n'apporter ni troubles, ni parasites à la distribution générale. L'installation électrique devra faire l'objet d'une vérification par un bureau de contrôle agréé par les compagnies d'assurance.

1.2.4.2 – Téléphone

Le fourreau depuis le local technique jusqu'à l'intérieur du local commercial est le seul élément prévu à la livraison par le constructeur.

Il appartient au preneur d'effectuer toutes les démarches et travaux pour alimenter le local.

1.2.4.3 – TV/FM

Néant

1.2.5 – Chauffage / Climatisation

Il n'est pas prévu d'attente gaz dans le local commercial.

Le système de chauffage est à la charge des preneurs. L'installation de chauffage réalisée par les preneurs sera exécutée suivant les normes et règlements en vigueur et conçues de façon à n'apporter ni troubles, ni parasites à la distribution générale.

Dans le cas où les preneurs souhaiteraient installer une climatisation (installation à sa charge), une demande d'autorisation à au syndic sera à faire.

1.2.6 – Surcharges

Le plancher du local commercial peut recevoir une surcharge d'exploitation maximum de 500 kg/m² (le poids des revêtements de sol et des chapes n'étant pas comptabilisé dans cette surcharge).

1.2.7 – Ouvertures dans planchers et murs

Les preneurs devront demander l'autorisation du syndic et/ou de la Ville ou toute personne qui pourra s'y substituer, qui pourront la refuser, pour toutes les ouvertures qu'ils voudront effectuer dans les murs, plafonds et planchers.

Il est précisé toutefois, qu'aucun percement, passage de gaines, de réseaux ou autres de toute nature, non prévu à l'origine et nécessaire au local commercial ne pourront être réalisés dans les logements en étages, parties communes à rez-de-chaussée et étages.

1.2.8 – Obligations des preneurs

Il n'est pas prévu pour le local commercial de canalisations excepté les attentes eau, électricité, Télécom, VMC et assainissement.

Le local est traversé par des canalisations diverses en provenance des logements (EP, ...) sur lesquelles il est strictement interdit de faire des percements ou de se brancher sans l'accord écrit du vendeur et du Maître d'œuvre d'exécution.

L'habillage des façades, modénatures et autres de façades, ne seront pas percés, ni modifiés sans l'accord de l'Architecte.

1.2.9 – Finition intérieure

Sols : la chape thermo acoustique et la finition des sols seront à la charge du preneur. La dalle est livrée brute avec une réservation d'environ 16 cm par rapport au niveau fini théorique.

Murs : Les isolants des murs des faces intérieures, des murs périphériques extérieurs et donnant sur le local vélo, seront livrés bruts de décoffrage.

Les murs donnant sur les parties communes de l'immeuble, local entretien, circulation et logement A001, seront habillés d'un doublage thermique.

Les preneurs feront leur affaire de la finition de l'aspect intérieur des murs et des plafonds.

Plafonds : L'isolation thermique en plancher haut du RDC, sera réalisé en flocage thermique et sera à la charge du constructeur. Les preneurs auront à leur charge la finition intérieure des plafonds.

1.2.10 – Insonorisation des locaux

Les preneurs devront prévoir tous les dispositifs et matériaux nécessaire pour assurer l'isolation phonique de leurs locaux en fonction de leur exploitation.

Les niveaux sonores (tant aériens, solidiens que de fonctionnement) engendrés par l'exploitation devront rester strictement inférieurs aux limites définies par la réglementation pour les logements.

1.2.11 – Sécurité incendie

Toutes les dispositions nécessaires aux respects des règles de sécurité et de protection contre l'incendie dans les locaux recevant du public et vis à vis des tiers, sont à la charge des preneurs.

1.2.12 – Vitrines

Les baies des vitrines sur rues sont prévues et conformes aux plans architecte. Les preneurs devront prévoir tous les rideaux de fermeture donnant sur l'extérieur.

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

En cas de modifications sur la devanture du commerce, les preneurs fourniront à cet effet les dessins des façades, les plans, coupes, descriptif sommaire précisant la nature des matériaux et les couleurs.

Aucune boîte à lettres ne sera dédiée au local commercial.

Les preneurs n'auront donc pas accès au local vélo, local Fibre, Hall BAT A et local VO de la résidence.

Pour les éventuelles enseignes les preneurs devront faire des demandes d'autorisation auprès des services de la Ville.

1.3 – DIVERS

Les façades du local commercial ne devra recevoir aucun revêtement autre que celui fourni par le constructeur sauf accord préalable de l'architecte et de la mairie.

Le présent cahier des charges devra être transmis à tout preneur, propriétaire ou locataire ultérieur, qui s'engagera à respecter les clauses ci dessus énoncées.

Les marques et les références concernant les éléments d'équipements ou les matériaux ne sont indiqués que pour en définir le genre ou le niveau de qualité. La Société 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 être toujours 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 +/- 2% des surfaces utiles et que le Société 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 n'y sont pas figurés.

En cas de contradiction entre les prestations présentées graphiquement sur les plans de commercialisation et le descriptif technique, seules les prestations prévues sur le présent document fait foi.

Fait à

le

le vendeur, (*)

le preneur,

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