



CONSULTATION OPÉRATEUR MICRO-CRÈCHE

***Les closeries de l'Aulnoy***  
**ZAC de l'Aulnoy à CHELLES (77500)**

**NOTICE DESCRIPTIVE DES LOCAUX  
A DESTINATION D'UNE MICRO CRECHE**

# SOMMAIRE

<b>1.</b>	<b>GENERALITES .....</b>	<b>3</b>
1.1	RAPPEL DE LA RÉGLEMENTATION APPLICABLE AU LOCAL .....	3
1.2	PROCÉDURES D'URBANISME .....	3
1.3	SURFACES .....	4
1.4	SURCHARGES ADMISSIBLES .....	4
1.5	HAUTEURS .....	4
<b>2.</b>	<b>PRESTATIONS .....</b>	<b>4</b>
2.1	GROS-ŒUVRE .....	4
2.2	FAÇADES .....	4
2.3	ISOLATION THERMIQUE .....	4
2.4	CLOISONNEMENT .....	4
2.5	FLUIDES .....	4
2.6	PEINTURE - REVETEMENT MURAUX.....	6
2.7	REVETEMENTS DE SOLS.....	6
2.8	MENUISERIES INTÉRIEURES .....	6
2.9	FAUX PLAFONDS.....	6

## PRÉSENTATION

Le présent descriptif a pour objet de définir les conditions techniques et les prestations suivant lesquelles sera construit le local destiné à recevoir une micro-crèche situé au rez-de-chaussée du bâtiment 4.1 du programme dénommé « LOT 4 » situé rue Raymond Delassalle à Chelles. L'accès à ce local se fera depuis la rue Raymond Delassalle.

Ce local disposera d'une place de stationnement (place n°04) située au sous-sol du bâtiment.

## I - GENERALITES

### 1.1. Rappel de la réglementation applicable au local

#### 1.1.1. Sécurité incendie

Le local respectera les hypothèses de la notice sécurité incendie déposée dans le cadre du permis de construire. Cette notice définit l'effectif maximum accepté pour le local.

Ce nombre sera inférieur aux chiffres fixés par le tableau des dispositions des établissements de 5<sup>ème</sup> catégorie (arrêté du 22 Juin 1990).

Le local sera livré conforme aux dispositions législatives et réglementaires applicables aux établissements de leur catégorie recevant du public, au jour de la livraison, notamment en ce qui concerne l'accès, la stabilité au feu et l'isolation coupe-feu des parois horizontales et verticales :

- plancher haut du rez-de-chaussée      CF 2h
- parois verticales                              SF 2h
- plancher bas du rez-de-chaussée      CF 2h

Si l'utilisation du local nécessite une modification du degré coupe-feu ou la mise en place de dispositifs spécifiques de lutte contre l'incendie, ces travaux seraient réalisés aux frais et à la charge de l'ACQUEREUR. La modification ne devra pas concerner les gaines ou les ventilations. Les dimensions des éléments de structure seront déterminées par le bureau d'études d'exécution de structure, conformes à la réglementation en vigueur et validées par le bureau de contrôle.

#### 1.1.2. Ventilation désenfumage

Le local ayant une superficie inférieure à 300m<sup>2</sup>, aucun système de désenfumage particulier n'est nécessaire. Celui-ci se fera par la façade selon l'aménagement de l'ACQUEREUR.

#### 1.1.3. Détection incendie

Des détecteurs de fumée seront à prévoir dans le local par l'ACQUEREUR. Leur nombre et leur emplacement seront déterminés en fonction de l'activité du local.

#### 1.1.4. Protection contre les incendies

Le type et le nombre d'extincteurs seront à préciser par l'ACQUEREUR en fonction de l'activité du local.

#### 1.1.5. Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Le projet respecte la réglementation d'accessibilité en ce qui concerne les accès à la micro-crèche et les cheminements piétons extérieurs. Le plan d'aménagement intérieur, à la charge de l'ACQUEREUR, devra respecter la réglementation en vigueur.

### **1.1.6. Issues de secours**

Si l'effectif réel est inférieur à 100 personnes, alors il faudra 2 sorties avec 2 dégagements de 1 UP ou 1 dégagement de 2 UP et un dégagement accessoire.

### **1.2. Procédure d'urbanisme**

La déclaration de travaux ainsi que toutes autres demandes d'autorisations administratives pour l'aménagement intérieur sont à déposer par l'ACQUEREUR du local auprès de la Ville de CHELLES ou des administrations compétentes.

### **1.3. Surfaces**

La surface indiquée sur les plans est la surface de plancher au nu à l'intérieur de la structure. Les côtes et les surfaces sont données à titre indicatif, elles sont susceptibles d'une variation de plus ou moins 5 % (cinq pour cent) en fonction des contraintes techniques et des conditions de réalisation.

### **1.4. Surcharges admissibles**

Surcharge admissible du plancher bas du local : 500 kg/m<sup>2</sup>.

### **1.5. Hauteurs**

Hauteurs libres finies : 3.00 m sous plancher béton et 2.60 m minimum sous obstacles.

Pour des raisons techniques, ces hauteurs pourront varier ponctuellement.

Les retombés et les largeurs des poutres seront dimensionnées suivant l'étude de structure.

Les planchers hauts pourront recevoir une isolation thermique en dessus de dalle, suivant les prescriptions de l'étude thermique. Aucun faux plafond n'est prévu dans ce local.

## **II - PRESTATIONS**

### **2.1. Gros-Œuvre**

Le local sera livré brut de béton et agglomérés de ciment.

Les murs en façades sur rue au rez-de-chaussée seront livrés conformes au permis de construire à la charge du VENDEUR.

Les éléments réalisés en béton présenteront des degrés réglementaires concernant la stabilité au feu.

Les planchers haut et bas seront en béton, réalisés de manière traditionnelle ou préfabriquée. Ils seront livrés bruts. Un isolant acoustique et thermique pourra être intégré en sous face de dalle ou en dessus de dalle en fonction de l'étude thermique.

La surcharge suspendue d'exploitation prise en compte est de 25 kg/m<sup>2</sup>. La réalisation de toutes sortes de faux plafond reste à la charge de l'ACQUEREUR.

Les éléments verticaux seront en béton armé banché ou en maçonnerie d'agglomérés de ciment.

Les poteaux et les poutres seront en béton armé.

### **2.2. Chutes et grosses canalisations des logements collectifs**

Le local pourra être traversé verticalement et/ou horizontalement par des réseaux collectifs des eaux usées et pluviales dans les gaines.

Les canalisations seront dévoyées le long des murs séparatifs et/ou des poteaux. Les gaines de dévoiements et d'évacuation seront encoffrées et/ou enclouées.

Les cloisons des gaines seront réalisées en plaques de plâtre ou en parpaings conformément à l'étude acoustique.

## **2.3. Façades**

### A la charge du VENDEUR :

Les façades mises en place lors des travaux seront à la charge du VENDEUR et devront être réalisées conformément au Permis de Construire.

### A la charge de l'ACQUEREUR :

La réalisation des enseignes éventuelles est à la charge de l'ACQUEREUR.

## **2.4. Isolation thermique**

L'isolation du local sera à la charge de l'ACQUEREUR, tout comme toutes autres isolations thermique et acoustique complémentaires à l'intérieur.

## **2.5. Cloisonnement**

Aucun cloisonnement n'est prévu pour l'aménagement intérieur du local. La réalisation des locaux de gestion des OM reste à la charge de l'acquéreur.

L'ensemble du cloisonnement et les encoffrements intérieurs sont à la charge de l'ACQUEREUR.

## **2.6. Fluides**

### **2.6.1. Alimentation Eau froide**

#### A la charge du VENDEUR :

1 attente dans le local, emplacement selon plan.

#### A la charge de l'ACQUEREUR :

Pose du compteur divisionnaire et tous travaux en aval du piquage y compris abonnement avec le fournisseur.

Tous les travaux de plomberie à l'intérieur du local sont à la charge de l'acquéreur.

### **2.6.2. Evacuations EU / EV**

#### A la charge du VENDEUR :

Dans le local, il est prévu 1 attente bouchonnée EU/EV de diamètre 100, emplacement selon plan.

#### A la charge de l'ACQUEREUR :

Tous les travaux d'aménagement et de raccordement vers l'attente sur le collecteur EU restent à la charge de l'acquéreur.

### **2.6.3. Electricité**

#### A la charge du VENDEUR :

Un fourreau en attente depuis le local comptage prévu à cet effet ou la gaine palière ERDF (emplacement selon plan et suivant recommandation de l'ERDF).

#### A la charge de l'ACQUEREUR :

L'ACQUEREUR conviendra avec EDF des abonnements, et prendra à sa charge tous travaux à partir du local ou de la gaine palière (câble d'alimentation, comptage, TGBT, Tableau d'abonné, etc. ...).

La puissance est limitée à 20 kVA.

### **2.6.4. Gaz**

Il n'est pas prévu de gaz pour le local.

### **2.6.5. Téléphone - Fibre**

#### A la charge du VENDEUR :

Il est prévu de mettre en place un fourreau aiguillé entre chaque local et la gaine palière FRANCE TELECOM ou un espace en sous-sol, permettant le raccordement téléphonique et fibre (emplacement selon plan).

#### A la charge de l'ACQUEREUR :

Raccordement sur la gaine palière de FRANCE TELECOM jusqu'au répartiteur téléphonique ainsi que l'abonnement et toutes les installations intérieures.

### **2.6.6. Ventilation**

#### A la charge du VENDEUR :

Les études détermineront la nécessité et l'emplacement des gaines.  
Les parois des gaines seront coupe-feu conformément à la réglementation.

#### A la charge de l'ACQUEREUR :

- La réalisation des réseaux intérieurs.
- Toutes gaines verticales et horizontales pour le fonctionnement de la ventilation.
- Les raccordements et tubages
- Tout moteur d'extraction. L'éventuel moteur d'extraction devra être placé à l'intérieur du local concerné tout en respectant la réglementation et la notice acoustique du projet.
- Entrées d'air en façade si nécessaire.

### **2.6.7. Chauffage**

#### A la charge du VENDEUR :

Néant. Il n'est pas prévu un réseau de chauffage dans le local.

#### A la charge de l'ACQUEREUR :

Ensemble du système de chauffage à base d'énergie électrique.

### **2.6.8. Rafraîchissement / Climatisation**

#### A la charge du VENDEUR :

Néant. Aucun système de rafraîchissement n'est prévu au présent projet.

#### A la charge de l'ACQUEREUR :

- Définition des besoins et conception d'un système de rafraîchissement ou de climatisation.
- Propositions d'installations à faire auprès du VENDEUR pour recueillir son accord de principe et ses observations.
- Après accord définitif du VENDEUR, toutes installations et tous équipements.
- Dans le cas où l'acquéreur souhaite réaliser une installation de climatisation et/ou de rafraîchissement, tous les équipements nécessaires devront être placés à l'intérieur du local concerné. L'installation d'aucun équipement n'est autorisée en toiture.

### **2.6.9. Appareillage**

#### A la charge du VENDEUR :

Néant

#### A la charge de l'ACQUEREUR :

Tout appareillage sanitaire, électrique, ventilation, etc. est à la charge de l'ACQUEREUR.

## **2.7. Peintures – Revêtements muraux**

### A la charge du VENDEUR :

Néant.

### A la charge de l'ACQUEREUR :

Tous les travaux de peinture des murs et plafond ainsi que les revêtements muraux sont à la charge de l'acquéreur.

## **2.8. Revêtements de sols**

### A la charge du VENDEUR :

Néant. Le sol sera livré en béton brut.

### A la charge de l'ACQUEREUR :

Tous les travaux de revêtement de sols rapportés de type chape, carrelage, pierre, faux plancher etc. sont à la charge de l'ACQUEREUR.

Tous les travaux de revêtements devront être conformes à la notice acoustique du projet et garantir le niveau de l'isolement acoustique réglementaire du local vis-à-vis des logements et des gaines de canalisations.

## **2.9. Menuiseries intérieures**

### A la charge du VENDEUR :

Une boîte aux lettres de dimension réglementaire de type au choix de l'architecte sera encastrée dans le mur de façade, suivant plans architecte.

### A la charge de l'ACQUEREUR :

Toutes prestations, en particulier : portes intérieures, plinthes, placards, tables, etc. ... restent à la charge de l'ACQUEREUR.

## **2.10. Faux-plafonds**

### A la charge du VENDEUR :

Néant. Aucun faux plafond n'est prévu dans le local.

### A la charge de l'ACQUEREUR :

Toutes les prestations de faux-plafond avec suspentes, encastrement des luminaires, dissimulations des canalisations, etc. restent à la charge de l'ACQUEREUR.

L'ACQUEREUR devra effectuer ses travaux de manière à respecter la réglementation acoustique en vigueur.

## **2.11. Menuiseries extérieures**

### A la charge du VENDEUR:

Tous les dispositifs de fermeture et d'occultation sont à la charge du VENDEUR.

Ces dispositifs devront être conformes aux prescriptions de l'ARCHITECTE et en conformité avec les dispositions du Permis de Construire.

## **2.12. Parties communes extérieures**

Sans objet. Les parties communes extérieures seront gérées par l'Association Syndicale Libre dont les projets de statuts ont été déposés au Permis de Construire. L'Association Syndicale Libre pourra les rétrocéder à la Ville de CHELLES.

### **2.13. Parties extérieures (cours)**

La cour extérieure prévue pour la micro-crèche sera livrée brut de béton avec l'étanchéité sur la dalle du parking en sous-sol.

A la charge de l'ACQUEREUR, le rattrapage de niveau ainsi que la mise en œuvre du futur aménagement, qui devront être réalisés selon les règles en vigueur et en respectant les DTU concernés.

Il est précisé expressément que l'ACQUEREUR ne devra sous aucun prétexte réaliser des travaux de fixation dans la dalle béton du parking sous peine d'engendrer des problèmes d'étanchéité.

-----