

# S.N.C. SH LQEB CONSTRUCTION DE 4 BATIMENTS D'ACTIVITÉS

ZAC Notre Dame – 94510 La Queue-en-Brie

PERMIS DE CONSTRUIRE

# PC4

NOTICE DESCRIPTIVE

Maîtrise d'Ouvrage :



**S.N.C. SH LQEB**

Siège social : 17 rue Duquesne 69006 LYON Tél. +33 (0)4 81 13 17 17

Bureaux Paris : 18 rue de Charonne 75011 PARIS Tél. +33 (0)1 84 79 77 80

Email : [slatrobe@Stonehedge.fr](mailto:slatrobe@Stonehedge.fr)

Architecte :

**MULLER ARCHITECTE SAS**

1 chemin de la Prairie 17250 GEAY – 141 rue de Picpus 75012 PARIS

Tél. 01 53 46 63 33 – Port. 06 72 83 81 07

Email : [jean-luc.muller14@orange.fr](mailto:jean-luc.muller14@orange.fr)

Bureau d'études thermique

**Bureau d'études TSP THERMIQUE INGENIERIE**

20 allée de la Planche Fagline – ZA de la Teillais – 35740 PACE

Tél. 02 99 85 53 05

Email : [ca.leblois@tsp-thermique.fr](mailto:ca.leblois@tsp-thermique.fr)

Paysagiste

**Atelier SYLVOS**

9 passage de Crimée – 75019 PARIS

Tél. 01 47 70 10 01

Email : [fs@ateliersylvos.fr](mailto:fs@ateliersylvos.fr)

**SAS MULLER ARCHITECTE**

1 chemin de la Prairie 17250 GEAY - 141 rue de Picpus 75012 PARIS

Tel. 01 53 46 63 33 - 09 71 34 41 36 - Port. 06 72 83 81 07

Email : [jean-luc.muller14@orange.fr](mailto:jean-luc.muller14@orange.fr)

Ordre des Architectes N° 523005 – Siret 908030729 00010 – APE 7111Z

## NOTICE DESCRIPTIVE

### SOMMAIRE

	PAGE
PAGE DE GARDE	2
1. SITUATION GENERALE	3
2. CADASTRE	3
3. PRESENTATION DU PROJET	3
4. ETAT DES SURFACES ET HAUTEUR DES OUVRAGES	6
5. PRISE EN COMPTE DES MESURES « EVITER REDUIRE »	8
6. PRESENTATION DU PROGRAMME DE TRAVAUX	8
7. ACCESSIBILITÉ DES LOCAUX AUX PERSONNES HANDICAPÉS	12

## 1. SITUATION GENERALE

La commune de la Queue en Brie est localisée à environ quinze kilomètres à vol d'oiseau de Paris en direction de l'Est. Elle est située à l'extrême Est du département du Val-de-Marne à la limite avec la Seine-et-Marne. Rattachée depuis 2016 au territoire de Grand Paris Sud Est Avenir regroupant 16 communes, ce territoire est structuré par un réseau d'infrastructures ferroviaires dense (RER A et D, ligne 8 du métro aujourd'hui, arrivée de la ligne 15 demain), un maillage routier et autoroutier important (A 86, RN 4, RN 406, RN 19 et RD 6) et la présence d'une des trois principales plateformes multimodales franciliennes avec le Port de Bonneuil-sur-Marne. Il faut noter également la proximité des aéroports de Paris Orly et de Roissy Charles De Gaulle ainsi que de la gare TGV de Marne La Vallée (77).

Les 4 bâtiments projetés de la S.N.C. SH LQEB se situent sur un terrain sis dans la ZAC Notre Dame au Sud de la RD4 et à l'Est de la zone d'activité existante de la Croix Saint Nicolas. Le terrain se trouve dans la zone UFb du PLU, celle-ci est destinée à accueillir des entreprises et des bâtiments d'activités. Le terrain est accessible à la fois par la route de Brie et par le chemin de la Croix Saint Nicolas à partir du carrefour de La Pompe.

## 2. CADASTRE

Les bâtiments projetés occupent un terrain de 43 902 m<sup>2</sup> issu des parcelles cadastrées section AT 69 – AT 145 – AT 154 – AT 158 et AT 25 pour partie :

Section	Parcelle	Superficie m2
AT	0069	1625
AT	0145	270
AT	0154	22097
AT	0158	17553
AT	0025 pp	2357
<b>Total</b>		<b>43902</b>

## 3. PRESENTATION DU PROJET

### L'état initial du terrain et de ses abords indiquant les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants :

Le terrain est actuellement en friche, il est en attente d'être viabilisé par la route de Brie principalement et également par le chemin de la Croix Saint Nicolas, ces deux voies seront requalifiées pour la desserte du terrain par les poids-lourds à partir du chemin de la Croix Saint Nicolas et par les véhicules particuliers (VL) à partir de la route de Brie. Il n'y a aucun arbre sur le terrain, celui-ci était exploité jusqu'à récemment par un agriculteur céréalier.

### Le parti retenu pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages faisant apparaître en fonction des caractéristiques du projet :

#### a) L'aménagement du terrain :

Le projet d'aménagement de cette parcelle par la S.N.C. SH LQEB consiste à implanter 4 bâtiments industriels nommés A-B-C-D et à créer une voie centrale qui va d'Est en Ouest depuis la route de Brie jusqu'au chemin de la Croix Saint Nicolas et qui regroupent les dessertes des lots pour les véhicules, la piste cyclable et le cheminement piétons. Cette voie va également centraliser les réseaux d'adductions et d'assainissement nécessaires au bon fonctionnement des bâtiments d'activités. Les bâtiments A et B seront situés au Sud de la voie, les bâ-

timents C et D sont prévus au Nord de la voie, ces deux groupes de bâtiments qui se font face sont séparés par un espace libre longitudinal de 42 m, mais il existe des césures importantes de 24 m environ entre chaque bâtiment ce qui permet d'avoir une ouverture sur le paysage du Nord au Sud en plus de la grande percée de 42 m qui traverse le site d'Est en Ouest. Le plan masse se structure autour de grands espaces libres traités alternativement en aires de stationnement, en zone de manœuvre pour les expéditions et les livraisons, et en espaces végétalisés très dense.

Le projet privilégie ainsi l'aspect végétal du site pour la mise en valeur des bâtiments tel qu'exprimé dans la notice paysagère de l'Atelier Florence SYLVOS. Les végétaux sont choisis parmi la flore spontanée d'Ile-de-France pour leur capacité d'adaptation aux conditions argileuses du sol et d'humidité du site. En effet pour répondre à la démarche écologique de la ville il est prévu zéro rejet des eaux pluviales sur les réseaux communaux ou départementaux, ce choix implique une mise en œuvre de fossés drainant et infiltrant renforcés par des biefs de retenue d'eau en périphérie des bâtiments et du terrain, un bassin central plus profond au Nord-Ouest, ainsi que tout un dispositif de rétention et d'absorption des eaux pluviales qui comprend également des pavés disjoints pour le stationnement des véhicules afin d'absorber le maximum d'eaux pluviales lors d'épisodes orageux importants. La diversité des plantations appropriées aux milieux humides, les importantes zones plantées d'arbres et d'arbustes et la végétalisation des parcs de stationnements confèrent à développer un écosystème sur le site destiné aux insectes et aux oiseaux qui y trouveront certainement refuge.

- b) L'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants :

Comme précisé précédemment le long de la voie centrale sont implantés 4 bâtiments appelés A-B-C-D qui regroupent chacun de 5 à 7 lots suivants le tableau de répartition des surfaces planchers suivant :

Bâtiments	Lots	Surfaces planchers m2			Emprise au sol
		RDC	R+1	TOTAL	
<b>A</b>	1A	371,33	92,83	464,16	
	2A	491,77	121,95	613,72	
	3A	724,13	181,04	905,17	
	4A	1 144,09	286,03	1 430,12	
	5A	376,60	94,08	470,68	
	6A	372,97	93,88	466,85	
	7A	377,73	95,19	472,92	
<b>Sous total A</b>		<b>3 858,62</b>	<b>965,00</b>	<b>4 823,62</b>	<b>3 976,00</b>
<b>B</b>	1B	376,60	94,08	470,68	
	2B	372,97	93,88	466,85	
	3B	377,73	95,19	472,92	
	4B	1 144,09	286,03	1 430,12	
	5B	1 145,09	285,03	1 430,12	
<b>Sous total B</b>		<b>3 416,48</b>	<b>854,21</b>	<b>4 270,69</b>	<b>3 519,00</b>
<b>C</b>	1C	1 470,85	367,71	1 838,56	
	2C	1 209,54	302,39	1 511,93	
	3C	427,81	107,20	535,01	
	4C	428,93	108,31	537,24	
	5C	428,93	108,31	537,24	
<b>Sous total C</b>		<b>3 966,06</b>	<b>993,92</b>	<b>4 959,98</b>	<b>4 075,00</b>
<b>D</b>	1D	427,81	107,20	535,01	
	2D	428,93	108,31	537,24	

	<b>3D</b>	541,73	139,11	680,84	
	<b>4D</b>	1 453,49	363,42	1 816,91	
	<b>5D</b>	1 463,04	363,89	1 826,93	
	<b>Sous total D</b>	<b>4 315,00</b>	<b>1 081,93</b>	<b>5 396,93</b>	<b>4 422,00</b>
	<i>Local OM route de Brie</i>				28,00
	<i>Locaux vélos (32,50 m2 x 4)</i>				130,00
	<i>Transfo ENEDIS</i>				8,50
	<b>TOTAL</b>	<b>15 556,16</b>	<b>3 895,06</b>	<b>19 451,22</b>	<b>16 158,50</b>

Les 4 bâtiments sont implantés à 6 m minimum des limites de propriété du terrain ce qui permet d'aménager des espaces plantés importants en périphérie de la parcelle. Des noues drainantes et infiltrantes seront créées dans ces espaces, celles-ci aboutiront à un bassin de rétention des eaux pluviales de plus grande dimension situé au Nord-Ouest qui constituera une sorte d'étang avec son écosystème dans le cycle vertueux de récupération des eaux pluviales voulu pour le projet (voir notice paysagère de l'atelier Florence SYLVOS paysagiste).

Les 4 bâtiments contiennent 22 lots avec des surfaces allant de 470 m<sup>2</sup> à 1800 m<sup>2</sup> offrant ainsi tout un éventail de possibilités suivant la taille des entreprises. Ces lots peuvent également être jumelés si la demande le nécessite. Le programme est conçu pour être édifié en deux tranches, la 1<sup>ère</sup> tranche concerne les bâtiments A et B au Sud de la parcelle (lot n°1 surf. 13 912 m<sup>2</sup>), la 2<sup>ème</sup> tranche les bâtiments C et D au Nord de la parcelle (lot n°2 surf. 14 859 m<sup>2</sup>), la voie de desserte centrale ainsi que les réseaux seront réalisés dès la 1<sup>ère</sup> tranche (lot n°3 surf. 15 131 m<sup>2</sup>).

Il faut noter que les futurs exploitants des lots ne sont pas connus à ce jour : les aménagements intérieurs de chaque lot ne sont donc pas déterminés, en dehors de la paroi coupe-feu 1 heure (EI 60) séparant les exploitations entre elles.

Cependant on peut déjà préciser que le projet des 4 bâtiments d'activités :

- ne constituera pas une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE).
- ne constituera pas un Établissement Recevant du Public (ERP).
- s'inscrira dans une démarche éco-responsable intégrant les enjeux du développement durable par la certification BREEAM Good et une RE2020.
- constitue conformément à l'art. L 4221-1 du Code du Travail des ERT de 1<sup>ère</sup> catégorie (plus de 20 travailleurs) ou de 2<sup>ème</sup> catégorie (plus de 50 travailleurs sans risque d'incendie particulier) suivant la taille des lots et la nature des activités des futurs exploitants.

Les volumes bâtis sont ouverts et accessibles sur 3 façades en fonction de la répartition des lots ce qui produit des façades très animées. Chaque lot est identifié par un élément architectural de type loggia de 4,80 m de long pour 1,45 m en profondeur, cette loggia est accessible à partir de la mezzanine au niveau +5,44 m. Sous cette loggia se situe l'accès principal avec un ensemble vitré de grande dimension permettant d'éclairer naturellement le hall d'entrée de chaque lot. Suivant la taille des lots ceux-ci sont équipés soit d'une porte sectionnelle de plain-pied (dim. 4,00 x 4,50 m ht), soit de portes à quais (dim. 3,00 x 3,00 m) avec niveleur et sas pour les plus grands lots en complément de la porte de plain-pied. La hauteur libre sous charpente est de 8 m, et la hauteur à l'acrotère de 11 m, le relevé de bardage formant garde-corps de protection est de 1 m en périphérie des toitures. Celles-ci sont destinées à accueillir des panneaux solaires photovoltaïques sur les toitures des bâtiments A & B en 1<sup>ère</sup> tranche. Chaque lot est également livré avec un bloc sanitaire comprenant un sas avec un lavabo duo et deux WC dont l'un répond à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR ou UFR).

c) Le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain :

L'expression architecturale des bâtiments reste sobre avec des proportions horizontales pour 11 m de hauteur et des longueurs de 70 à 80 m, cette linéarité des silhouettes des bâtiments contribue à leur intégration volumé-

trique à la fois dans le contexte des bâtiments d'activités existants dans la zone d'activités voisine et dans l'environnement paysager du plateau de Brie.

Du fait des distances de 24 m et de 42 m dans l'implantation des bâtiments et du recul important des bâtiments par rapport aux limites de propriété l'ensemble des espaces plantés en pleine terre représente 16 001,00 m<sup>2</sup>, cette surface est à comparer au 20% en zone UFa (471,40 m<sup>2</sup>) et au 10% en zone UFb (4 154,50 m<sup>2</sup>) de surfaces plantées en pleine terre prévu au PLU soit un minimum de 4 625,90 m<sup>2</sup>. Le projet prévoit ainsi 3 fois plus d'espaces verts et de plantations que le PLU. Pour avoir un projet cohérent ces mètres carrés de pleine terre sont confiés à l'atelier Florence SYLVOS paysagiste qui en décrit les grandes orientations et les choix de végétaux dans la notice paysagère.

Le terrain étant livré nu de toutes plantations, un projet ambitieux de végétalisation du site a été élaboré par l'atelier Florence SYLVOS paysagiste avec des espaces verts (dont 6 000 m<sup>2</sup> coté route de Brie), des noues et des bassins, ainsi que des arbres en alignement et des haies bocagères en périphérie du terrain. L'ensemble devant créer un écosystème complet permettant à la flore et à la petite faune d'y trouver refuge. Le projet d'aménagement paysager est développé dans la notice paysagère, celle-ci donne des précisions concernant les espèces plantées, leurs variétés, et le nombre d'arbres de hautes tiges.

Le PLU précise à l'article 5.1 qu'il faut 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts, le projet prévoit 16000 m<sup>2</sup> d'espaces verts en pleine terre, ce qui nécessite 160 arbres de hautes tiges. Le projet prévoit la plantation de 112 arbres de moyen développement (force 18/20 HTF) dans les prairies sèches, et de 100 arbres de grand développement (force 10/12 HTF) en quinconce et en lignes, dans l'espace central et la parcelle boisée à l'entrée du site route de Brie, l'ensemble représente ainsi la plantation de 212 arbres de hautes tiges. A ces arbres viennent se rajouter dans les espaces plus humides, les noues et le bassin de stockage 90 saules têtard plantés dans le fond des noues complétés par 100 arbres en baliveaux dans les haies vives qui bordent les noues.

Les places de parking visiteurs au nombre de 57 places sont localisées entre les bâtiments, l'ensemble des places de stationnement visiteurs est prévu traité en pavés béton disjoints de façon à renforcer visuellement la végétalisation du site. L'accès au site se fait au moyen de deux portails coulissants, l'un coté route de Brie, l'autre coté chemin de la Croix Saint Nicolas.

Deux types de clôtures sont prévues conformément au PLU :

- Des clôtures à barreaudage vertical coté route de Brie et chemin de la Croix Saint Nicolas avec une partie pleine de 0,90 m en partie basse de couleur grise (RAL 9004) de marque Normaclo Grille 1515 ou équivalent.
- Deux portails coulissants aux accès véhicules et deux portillons piétons coté route de Brie et chemin de la Croix Saint Nicolas à barreaudage avec une partie pleine de 1,20 m de couleur grise (RAL 9004) de marque Normaclo ou équivalent.
- Des clôtures en maille rigide soudée plastifiée de couleur grise (RAL 9004) en périphérie du terrain (hauteur 1,75 m).

d) Les matériaux et les couleurs des constructions :

La S.N.C. SH LQEB cherche à développer une identité visuelle de ses bâtiments pour ses programmes avec des constructions raisonnées à faible impact environnemental, c'est ainsi que des couleurs de bardage et des éléments constructifs identiques sont employés et déclinés sur l'ensemble de leurs opérations.

L'une des caractéristiques importantes des bâtiments de SNC SH LQEB est l'emploi de bois et d'éléments vertueux en termes d'impact environnemental, en accord avec la certification BREEAM GOOD visée grâce au faible impact environnemental des matériaux utilisés et à leur aptitude à être recyclé.

Les autres éléments concernent l'expression architecturale proprement dite des façades :

- le noir graphite RAL 9011 des bardages de façade avec un bac métallique qui présente une esthétique similaire aux clins bois et dont la couleur foncée met en valeur le bois utilisé en façade.

- le beige brun RAL 1011 des éléments en bois composite qui encadre les entrées et les loggias et qui reprennent l’aspect de bardage bois à claire-voie. Celui-ci est utilisé également pour marquer certains angles des bâtiments au point les plus significatifs du plan masse sur des surfaces plus importantes.
- le vert pâle RAL 6021 des loggias habillées en bardage plan métallique ou en panneaux composite. Ce coloris est utilisé également sur les éléments métalliques en tôle perforée destinés à être végétalisés et qui signalent les façades visibles depuis l’espace public.

Ces couleurs et ces matériaux sont des éléments de design distinctifs des bâtiments de la S.N.C. SH LQEB, l’angle en biseau en tôle perforée vert pâle (RAL 6021) n’est pas collé à la façade mais déporté et légèrement plus haut que celle-ci. Il reprend le principe du moucharabié, de jour lorsqu’il se superpose aux surfaces vitrées et qu’il sert de brise soleil, ou de nuit grâce à un système d’éclairage LED, qui crée un jeu de lumière à travers les perforations et les extrémités de l’angle. L’orientation du biseau sur chaque face de l’angle répond toujours à celle du biseau à l’autre extrémité de la façade (voir par exemple la façade du bâtiment D depuis la route de Brie).

Les matériaux des toitures des 4 bâtiments A-B-C-D sont constitués d’un complexe d’étanchéité autoprotégée de couleur grise constitué de paillettes d’ardoises collées sur le support. Les bâtiments A & B seront équipés de panneaux photovoltaïques posés sur le même support d’étanchéité autoprotégée ardoisé.

Les éléments architecturaux employés en façades permettent de distinguer clairement chaque lot et chaque entrée, et aux entreprises présentes sur le site d’être identifiées tout en étant intégrées à un ensemble homogène qui donnera une véritable identité au parc d’activités.

#### 4. ÉTAT DES SURFACES ET HAUTEUR DES OUVRAGES

Règlementation PLU zones UFa & UFb	Projet
Superficie de la parcelle – En zone UFa : 2357 m <sup>2</sup> – En zone UFb : 35545 m <sup>2</sup>	43 902,00 m <sup>2</sup>
Surface Plancher halls d’activités RDC (industrie)	15 556,16 m <sup>2</sup>
Surface Plancher mezzanines R+1 (bureaux)	3 895,06 m <sup>2</sup>
Surface Plancher totale	19 451,22 m <sup>2</sup>
Voirie lourde et légère – cheminement piétons – piste cyclable	11 733,50 m <sup>2</sup>
Art. 5.1 <u>Traitements des espaces libres</u> :	16 001,00 m <sup>2</sup>
– En zone UFa minimum 20% en pleine terre soit 471,40 m <sup>2</sup>	1 341,00 m <sup>2</sup>
– En zone UFb minimum 10% en pleine terre soit 4 154,50 m <sup>2</sup>	14 660,00 m <sup>2</sup>
Art. 3.1 <u>Emprise au sol des constructions</u> :	16 158,50 m <sup>2</sup>
– En zone UFa maximum 50% soit 1 178,50 m <sup>2</sup> (pas de constructions)	0,00 m <sup>2</sup>
– En zone UFb maximum 60% soit 24 927 m <sup>2</sup>	16158,50 m <sup>2</sup>
Art. 3.2 <u>Hauteur maximale des constructions</u> :	11 m
– En zone UFa hauteur maximale 12 m (pas de constructions)	
– En zone UFb hauteur maximale 15 m	
Art. 6 Stationnement <u>Stationnement VL total 227 places</u> :	253 places dont 22 places PMR
– 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de SDP entrepôt soit 156 places pour 15 556,16 m <sup>2</sup>	
– 1 place pour 55 m <sup>2</sup> de SDP bureaux soit 71 places pour 3895,06 m <sup>2</sup>	

Stationnement véhicules électriques : 1/5ème (dont 2% PMR et 2 places équipées (parking > 200 places) soit 51 places VE	dont 56 places VE avec 4 PMR équipées VE
Stationnement deux-roues non motorisés : <ul style="list-style-type: none"> <li>– pour les bâtiments à usage de bureaux : une superficie minimum de 1,5 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> soit pour 3 985,06 m<sup>2</sup> un minimum de 58,43 m<sup>2</sup></li> <li>– pour les activités du secteur secondaire : 1 place pour 10 employés soit pour 240 emplois créés 24 places</li> </ul>	2 locaux de 32 m <sup>2</sup> soit un total de 64 m <sup>2</sup> 2 x 14 places soit 28 places dans 2 locaux

## 5. PRISE EN COMPTE DES MESURES « EVITER REDUIRE » PAR LE PROJET S.N.C. SH LQEB

N° mesures	Description	Intégration dans le projet S.N.C. SH LQEB
ME1	Préservation des prairies, bosquets et friches en interface avec la forêt de Notre-Dame	<b>Non concerné</b> (la mesure n'est pas sur le terrain d'assiette du PC)
ME2	Préservation de la haie du chemin des Marmousets	<b>Non concerné</b> (la mesure n'est pas sur le terrain d'assiette du PC)
ME3	Préservation de arbres remarquables	<b>Non concerné</b> (la mesure n'est pas sur le terrain d'assiette du PC)
MR1	Renforcer le réseau de haie au sein du Parc d'activité	<b>MR1 - Renforcer le réseau de haie au sein du Parc d'activité</b> 1 ha d'espace planté de pleine terre Maintien d'un front Sud végétalisé
MR2	Renforcer le réseau de haie le long du chemin des Grands Clos et du chemin des Marmousets	<b>Non concerné</b> (la mesure n'est pas sur le terrain d'assiette du PC)
MR3	Aménagement d'un espace à valeur écologique	<b>Non concerné</b> (la mesure n'est pas sur le terrain d'assiette du PC) Cependant, le projet intègre la mesure <b>MR0 - Réduction de la constructibilité pour conserver un corridor écologique</b> La mesure MR0 permet la valorisation écologique de 6000 m <sup>2</sup> en offrant la possibilité de convertir une culture en prairie et en espace boisé
MR4	Valorisation écologique des cœurs d'îlot	<b>Non concerné</b> (la mesure n'est pas sur le terrain d'assiette du PC)
MR5	Pose de nichoirs à Faucon Crécerelle	<b>Non concerné</b> (la mesure n'est pas sur le terrain d'assiette du PC)
MR6	Perméabilités pour la petite faune	<b>MR6 - Perméabilités pour la petite faune</b> Le projet intègre des clôtures adaptées au passage de la petite faune le long de la route de Brie et en frange Sud. La mesure MR0 rétablit une transparence écologique le long de la route de Brie
MR7	Phasage des travaux permettant le replis de la petite faune	<b>Non concerné</b> (la mesure n'est pas sur le terrain d'assiette du PC)
MR8	Lutter contre les espèces invasives	<b>MR8 - Lutter contre les espèces invasives</b> La renouée du Japon a été identifiée avec un important foyer de Renouée du Japon observé de l'autre côté de la route de Brie. Les travaux menés à proximité feront l'objet d'une vigilance toute particulière pour éviter sa dissémination



## 6. PRESENTATION DU PROGRAMME DES TRAVAUX

Les rez-de-chaussée sont livrés « non aménagés » et les mezzanines des locaux sont livrées brutes en plateau à aménager par les futurs locataires, qui assureront ultérieurement, sous leur responsabilité, le cloisonnement intérieur de leur lot.

Le cloisonnement intérieur des lots étant à la charge des futurs Locataires, il appartiendra à chacun d'entre eux de s'assurer de la conformité des aménagements projetés dans les parties privatives en rapport :

- A la Réglementation Thermique RE2020,
- A la réglementation concernant la lutte contre l'Incendie,
- Aux dispositions du Code du Travail,
- A la réglementation concernant l'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite.

### 1. TERRASSEMENTS – VOIRIES – RESEAUX DIVERS

Travaux de terrassement et de voirie :

- Décapage sur l'ensemble de l'emprise de la construction suivant plan.
- Terrassement en pleine masse en déblais et en remblais pour mise à niveau du terrain aux cotes en fond de forme.
- Pour les voiries de desserte après compactage mise en œuvre d'un géotextile et d'une grave ciment sur 0,30 suivant préconisations du rapport de sol.
- Finition des voiries en enrobé avec formes de pente.

L'assainissement sera de type séparatif :

- Les réseaux de récupération des eaux pluviales de voirie et des eaux pluviales de toiture sont raccordés directement sur les noues drainantes et le bassin de rétention et d'infiltration.
- Le réseau des eaux usées et des eaux-vannes de chaque lot est raccordé sur un collecteur central qui se déverse sur le réseau séparatif communal. Compte tenu de l'altimétrie du réseau public EU /EV existant route de Brie, une fosse toutes eaux avec pompes de relevage sera mise en place avant rejet sur le réseau public.

### 2. GROS ŒUVRE – MAÇONNERIE

- Les études béton et les dimensionnements seront réalisés en fonction des destinations des bâtiments à construire et de l'étude de sol. Si nécessaire un système d'inclusion rigide sera prévu.
- Fondations par massifs isolés et longrines béton périphériques sur béton de propreté suivant préconisations du rapport de sol.
- Semelles filantes en béton armé sous les murs séparatifs entre cellules et sous murs en maçonnerie si nécessaire.
- Dallage en rez-de-chaussée pour une surcharge de 3 T/m<sup>2</sup>
- Réalisation de voiles de quai et de murs de soutènement d'une hauteur finie de 1,20 m.
- Maçonnerie de parpaings pleins ou semi allégés de 0,20 pour les parois séparatives entre lots de degré coupe-feu 1 heure (REI 60).

### 3. CHARPENTE – COUVERTURE – ETANCHEITE

- Le volume des bâtiments est constitué d'une ossature bois lamellé collé ou d'une charpente métallique.

- Les mezzanines intérieures seront également en structure bois lamellé collé ou en structure acier, avec reprise de charges sur dallage par poteaux intermédiaires.
- Les toitures sont réalisées avec une étanchéité bicouche élastomère autoprotégée avec isolant de toiture performant.
- Mise en œuvre de bardage double peau avec des plateaux intérieurs laqué blanc, un isolant en laine minérale et de bacs de façades en acier laqué compris couvertines d'acrotère et pièces d'angles.
- Installation des descentes EP en PVC compris moignon en plomb en toiture à l'intérieur du bâtiment suivant plan de toiture.
- Mise en œuvre de châssis de toiture de type lanterneaux double paroi représentant 2% de la surface au sol de l'entrepôt.
- Mise en œuvre de châssis de désenfumage en toiture représentant 1% de la surface au sol des lots en rez-de-chaussée et équipé d'un système de tirer lâcher à cartouches CO2 ramené près des sorties des lots.
- Mise en œuvre d'écrans de cantonnement pour définir des cantons inférieurs à 1600 m<sup>2</sup> si nécessaire.
- Mise en œuvre de planchers réalisés avec des bacs collaborant pour l'ensemble des mezzanines compris dallage béton coulé et surfacé (surcharges d'exploitation 250 kg/m<sup>2</sup> + 100 kg/m<sup>2</sup> de surcharges permanentes).
- Les accès aux couvertures se font depuis l'extérieur par un escalier hélicoïdal prévu à l'arrière de chaque bâtiment.

#### 4. AMÉNAGEMENTS INTÉRIEURS

Les lots seront livrés en base avec l'aménagement des mezzanines en plateau à aménager.

Il est prévu dans chaque lot :

- Le doublage périphérique en cloison Placostil avec isolant (contre le bardage et le mur de la cellule voisine), finition peinture blanche.
- Au rez-de-chaussée, situé sous la cage d'escalier 1 sanitaire PMR équipé d'une barre de relevage et lave-mains PMR,
- La distribution électrique primaire (Tableau divisionnaire),
- Les revêtements de sols : carrelage au sol pour les sanitaires en rez-de-chaussée, sol souple pour la mezzanine,
- Faux plafonds de type 60 x 60 cm en mezzanine
- La distribution électrique secondaire :
  - Effectif inférieur à 5 pers : 5 Postes de travail pré-équipés (4PC+2RJ), câblage courants faibles à la charge du preneur.
  - Effectif entre 5 et 10 pers : 10 Postes de travail pré-équipés (4PC+2RJ), câblage courants faibles à la charge du preneur.
  - Effectif entre 10 et 15 pers : 15 Postes de travail pré-équipés (4PC+2RJ), câblage courants faibles à la charge du preneur.
  - Éclairage LED type pavés lumineux encastrables.
- VMC simple flux dans les sanitaires,

Il n'est pas prévu :

- La distribution électrique secondaire c'est-à-dire les postes de travail en rapport avec les effectifs prévisionnels des Lots.
- Les stores intérieurs,
- Les attentes pour CTA en toiture et dans les bureaux avec la mise en place d'une ossature support de groupe de climatisation et création d'une crosse en toiture pour permettre le passage des liaisons des fluides.

- La distribution informatique c'est-à-dire le câblage informatique des postes de travail,
- Le cloisonnement séparatif de bureaux (aménagement de type plateaux libres à aménager).

## 5. MENUISERIES EXTÉRIEURES – PORTES INDUSTRIELLES – NIVELEURS DE QUAIS

- Mise en œuvre de châssis vitrés en profilés aluminium thermolaqué équipés de doubles vitrages isolants et de verre feuilleté type 44/2 pour les vitrages en allège si nécessaire.
- Pose d'une porte d'entrée en aluminium thermolaqué de 1,40 m de passage libre (2 UP) avec partie latérale vitrée fixe en vitrage feuilleté.
- Pose de portes sectionnelles dim. 3,00 x 3,00 m en hauteur manuelles et équipées de niveleurs de quais et de sas d'étanchéité.
- Pose de portes sectionnelles motorisées de plain-pied dim. 4,00 x 4,50 m en hauteur avec hublots.
- Portes de sortie de secours en acier laqué équipé de barre anti-panique réparties en périphérie des bâtiments.

## 6. ELECTRICITE

L'installation nécessite une distribution en tarif Bleu ou en tarif Jaune suivant la note de calcul de puissance et elle est réalisée conformément aux Normes C14-100, C15-100 et au Code du Travail.

Atelier en rez-de-chaussée :

- 1 coffret de prises triphasé sera prévu par Lot comprenant 3 PC de 16A installé dans l'atelier. Les cheminements de distribution disposeront d'une réserve de place de 20% minimum.

Mezzanine au 1<sup>er</sup> étage :

- Des prises de courant seront installées sur de la plinthe PVC. Cette plinthe à 2 compartiments permet le passage, en toute sécurité, des flux d'alimentation en énergie électrique et les réseaux téléphoniques et informatiques. La plinthe sera posée contre les doublages.
- Avant la fermeture des cloisons en Placostil, des gaines en attentes seront installées en extrémité de chaque plinthe permettant ainsi de faciliter la distribution informatique.

Appareils d'éclairage :

- Bureaux : luminaires encastrés 600 x 600 pavés led (400 lux)
- Vestiaires sanitaires : luminaires encastrés spot led et applique tube led au droit des lavabos (250 lux)
- Ateliers : suspensions industrielles led (250 lux)
- Éclairage extérieur : projecteurs led fixés sur le bardage des bâtiments industriels (20 lux)
- Éclairage de sécurité par blocs autonomes de balisage et blocs autonomes de sortie au-dessus des issues

Sécurité incendie :

- Une centrale incendie sera installée dans chaque lot conformément au code du travail. L'installation sera de type 4.
- Des détecteurs sonores couplés à des détecteurs lumineux seront mis en place dans les locaux.
- Le déclenchement sera réalisé par la mise en place de coffrets type déclencheurs manuels (DM), à proximité des sorties.

## 7. CHAUFFAGE – PLOMBERIE

- Performance de l'installation :

- L'installation de chauffage climatisation permettra de maintenir, dans l'ensemble des bureaux une température moyenne de 19°C en hiver (température extérieure supposée supérieure ou égale à -7°C) et 7°C de moins qu'à l'extérieur en été (température extérieure inférieure ou égale à 32°C et apports internes inférieurs ou égaux à 30W/m²).
- Descriptif de l'installation :
  - Les bureaux au 1<sup>er</sup> étage seront traités par des cassettes plafonniers ou murales.
- Production d'énergie :
  - L'énergie nécessaire sera produite par une ou plusieurs unités de condensation extérieure monobloc (système à détente directe), avec compresseurs et condenseurs installés sur des chevêtres prévus à cet effet en toiture de chaque lot.
- Distribution :
  - Les réseaux de distribution du fluide frigorigène, en cuivre, circuleront en faux plafond des bureaux.
- Appareils terminaux :
  - Les locaux seront climatisés par des cassettes plafonniers ou murales.
  - Ces appareils seront mis en place en faux plafond.
- Branchement Eau potable par raccordement sur le réseau public avec un regard de comptage comprenant les vannes d'arrêt, le disconnecteur et le robinet d'essai compris filtre à l'entrée du site.
- Activités industrielles : l'installation de chauffage des lots en rez-de-chaussée permettra de maintenir une température maximum de 11°C dans le hall d'activité pour une température extérieure supérieure ou égale à -6°C.
- Sanitaires :
  - Les sanitaires seront chauffés par des convecteurs électriques type caloporteur.
  - Pose de blocs WC suspendus et de lavabos duo ou simple vasque.
  - Production d'eau chaude sanitaire par ballon ECS.
- Chutes EU et EV en PVC diam. 100 mm compris tampon de visite en pied de colonne.

## 8. VENTILATION MECANIQUE DES LOCAUX

Conformément au Code du Travail et à la réglementation en matière d'air hygiénique, les sanitaires sont équipés d'une extraction mécanique d'air vicié rejetée en toiture du bâtiment.

## 7. ACCESSIBILITÉS DES LOCAUX AUX PERSONNES HANDICAPÉS

Pour l'ensemble des locaux en rez-de-chaussée toutes les dispositions seront mises en œuvre pour accueillir les personnes à mobilité réduite (PMR et UFR) :

- L'accès au site est assuré par un cheminement praticable pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR), accessible depuis l'entrée du site.
- L'entrée sur le site s'opère par un portillon piéton de 1UP, dont l'ouverture est commandée par code.
- La largeur des cheminements d'accès aux PMR est égale à 1,40 m, soit deux unités de passage. Leur pente courante est quasi nulle et aucun obstacle n'est susceptible de rendre difficile le déplacement en fauteuil roulant.
- L'ensemble des cheminements piétons développé sur le site est praticable aux PMR. Leur revêtement sera en enrobé ou en béton désactivé.

- Des places de stationnement de 3,30 x 5,00 m sont prévues avec la signalisation horizontale et verticale réglementaire à proximité de chaque lot.
- Des sanitaires spécifiques sont aménagés au rez-de-chaussée des lots à proximité de l'entrée.
- La largeur des portes d'accès sera de 0,90 m, la largeur des portes intérieures sera de 0,80 m minimum, la hauteur des seuils à franchir sera inférieure à 2 cm, la largeur des circulations sera de 1,40 m minimum.

L'ensemble des installations respectera les prescriptions suivantes :

- Des Art. R. 4228-1 et suivants du Code du Travail concernant les Installations Sanitaires,
- De l'Art. R. 4214-26 et suivants du Code du Travail, du Décret 94-86 du 26 Janvier 1994, de l'arrêté du 27 Juin 1994 et du Décret 2009-1272 du 21 octobre 2009, relatif à l'accessibilité des lieux de travail aux personnes handicapées.