



VEFA – Vente en l'Etat de Futur Achèvement



BUREAUX

Construction de logements étudiants, bâtiments tertiaire et commerce

CONTRAT DE RESERVATION

27/06/2023



TABLE DES MATIERES

1.	AVANT-PROPOS	1
1.1.	Isolation Acoustique Et Thermique	1
1.2.	Remarques Générales	1
2.	PRESENTATION DU PROJET	2
2.1.	Le Contexte	2
2.2.	Le Projet immobilier	2
2.3.	Le bien VENDU à définir selon le client	2
3.	CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES.....	3
3.1.	Infrastructure	3
3.2.	Murs et ossatures.....	3
3.3.	Planchers	4
3.4.	Escaliers.....	4
3.5.	Chutes et grosses canalisations	4
3.6.	Toiture	4
4.	EQUIPEMENTS.....	5
4.1.	Raccordements	5
4.2.	Chauffage – Ventilation - Plomberie	5
4.3.	Aménagement intérieur.....	6
5.	PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS.....	7
5.1.	Voiries et parkings.....	7
5.2.	Circulations des piétons	7
5.3.	Espaces verts.....	7
5.4.	Eclairage extérieur	7
5.5.	Clôtures.....	7

1. AVANT-PROPOS

1.1. Isolation Acoustique Et Thermique

Les dispositions constructives, les épaisseurs des murs et des planchers, la mise en place de matériaux isolants et la qualité des équipements assureront la conformité aux réglementations acoustique et thermique en vigueur au niveau de performance : « RT 2012 ». Ces dispositions concernent tant les parties privatives que les parties communes. Le respect de toutes les dernières normes en vigueur (à la date de dépôt du Permis de Construire) constitue une assurance de qualité. Le bureau de contrôle veillera au respect des normes tant d'isolation phonique que thermique.

1.2. Remarques Générales

Les plans, associés à la présente notice, sont établis sur la base du permis de construire purgé en date d'octobre 2022 et d'un permis de construire modificatif déposé en mai 2023. Ils pourront subir des adaptations dimensionnelles, techniques ou d'organisation, afin de répondre aux contraintes induites par les études détaillées. L'emplacement des ouvrages de branchement tels que coffrets de comptage, fosses, regards, etc., pourra évoluer pour des raisons techniques ou réglementaires. La présente notice descriptive sommaire a été établie avant la mise en œuvre des divers matériaux. Les prestations pourront subir des changements dus à l'évolution technique, à l'amélioration de la construction ou à la révision des plans par le maître d'œuvre en fonction des réglementations ou tout autre impératif de construction. Les matériels et matériaux de remplacement seront dans ce cas de qualité comparable. Les tolérances d'usage seront admises en ce qui concerne les dimensions et les surfaces. Les travaux seront exécutés selon les règles de l'art

Les précisions de marques de référence, d'appareils ou autres spécifications sont données à titre indicatif, l'architecte se réserve le droit du choix définitif suivant l'évolution des fabrications, les possibilités d'approvisionnement ou d'importation.

2. PRESENTATION DU PROJET

2.1. Le Contexte

L'îlot Lallain se situe à un positionnement idéal dans la ville de Lens. Entre des complexes majeurs comme le Louvre-Lens, le stade Bollaert et la gare ferroviaire. La ligne du futur « boulevard urbain » qu'est le BHNS passe par l'îlot qui fait face au square Chochoy.

Auparavant, l'îlot était composé d'un garage qui tenait le front du boulevard Maes face au parc et l'angle des rues Cassan/Maes de l'îlot. Il a disparu dans les années 2010.

La parcelle est triangulaire, marquant un angle au croisement de rues importantes : l'avenue Alfred MAES vers le monument Émile Basly, la rue Jean Letienne vers la gare, les rue Édouard Bollaert et du 11 novembre vers les anciens bureaux de la compagnie des mines. La rue Urbain Cassan dessine l'angle de se carrefour : voie de bus vers la gare

2.2. Le Projet immobilier

Le projet se développe en deux entités reliées par un socle commun à destination d'activités commerciales.

La première entité s'érige sur 7 niveaux et propose des logements étudiants allant du studio au T2. Cette entité marque l'angle à l'intersection de la route d'Arras et de la rue Urbain Cassan, dans la continuité de la rue Jean Letienne. La deuxième entité sur 5 niveaux propose des plateaux de bureaux. Au sud un parc de stationnement épousant la pente naturelle du terrain au maximum accueille 40 places de stationnements et des stationnements vélos.

Au cœur de l'îlot à la forme singulière triangulaire, un jardin est planté.

Les ambitions architecturales du projet sont de l'intégrer au Pôle Gare et de répondre aux recommandations architecturales et urbaines de la ZAC Centralité. Pour cela, le projet propose un projet avec une déclinaison de blancs : métal lisse blanc, murs rideaux aluminium thermolaqué blanc avec remplissage vitré transparent pour le socle commerces en rez de chaussée. Châssis PVC plaxé pour partie de la résidence.

La résidence est découpée en plusieurs volumes afin de s'intégrer aux gabarits projetés de la ZAC et à l'échelle du site.

Le volume marquant l'angle de la rue Urbain Cassan avec l'avenue Alfred MAES est marqué comme un Monolithe Bronze à partir du niveau 03, il sera traité avec une vêtue en métal déployé thermolaqué bronze ne faisant pas apparaître de joints de façade et des châssis PVC plaxé bronze avec volet intégrés.

Côté tertiaire des vides et des pleins rythment des transparences vers des espaces végétalisés : le jardin en cœur d'îlot ou la terrasse au-dessus du commerce entre les deux entités visibles depuis l'avenue Alfred MAES.

2.3. Le bien VENDU à définir selon le client

La présente notice s'attache à décrire les **XX (nb ?) plateau (x) de bureau.**

Le hall d'entrée s'ouvre sur l'avenue Alfred MAES, le local vélos est au rez-de-chaussée, connecté au parking aérien débouchant sur la rue Urbain CASSAN.

Le découpage de cet espace : ???

1 places de parking VL sont attribués à XXXX dans le cadre de ce projet.

Tantième de surface du local vélos sont attribués à **XXX** dans le cadre de ce projet.

Des équipements communs tels que les dessertes, les accès, les espaces verts, tamponnement des eaux pluviales, sans que cette liste soit exhaustive sont partagés sur le projet global du programme immobilier et celui de la présente résidence étudiante.

Ce(s) plateau(x) de bureaux répondra(ont) aux exigences des locaux communs de l'immeuble.

3. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES

3.1. Infrastructure

Fondations de type radier, semelles filantes ou pieux en béton armé selon les résultats de l'étude de sol. Les caractéristiques dimensionnelles de ces ouvrages seront calculées par le bureau d'études en fonction des données du rapport géotechnique et validées par le bureau de contrôle de l'opération ;

3.2. Murs et ossatures

3.2.1. Mur de façades

3.2.1.1. Partie courante

- Structure

Voiles extérieurs béton, ép. Selon études structurelles

Structure poteaux poutres ponctuellement.

- Finitions

- Isolation par l'intérieur, béton peint sur les trois façades en voile béton
- Isolation par l'extérieure recouverte d'un bardage métallique pour la façade bureau avenue Alfred MAES

3.2.2. Menuiseries extérieures

Dimensions des fenêtres, déterminées selon les hypothèses suivantes :

- Dimensionnement suivant perspectives
- Respectant la RT2012
- Matérialité
 - Châssis PVC plaxé ou teinté dans la masse ou laquage pour les châssis dans voile béton :
 - Châssis métallique pour les châssis en façade Alfred MAES
 - oscillo-battant ou à la française ou fixe selon le plan de façade ou de niveaux
 - double vitrage
 - $U_w = 1.4W/m^2.k$
 - Affaiblissement acoustique variable selon étude acoustique fournie par bureau d'études
 - Allège béton de 1.00m pour les châssis en voile béton
 - Aucune allège béton pour les châssis avenue Alfred MAES

3.2.3. Structure intérieure

Voiles préfabriqués béton pour cage d'escalier et d'ascenseur

Structure poteau/poutre au sein du plateau bureau

3.2.4. Murs ou cloisons séparatifs

Cloisons pour sanitaires prévues.

Pour la partie plateau de bureaux il n'y a aucune cloison de prévue.

3.3. Planchers

N.B : Les épaisseurs et les armatures seront fonction des calculs du bureau d'études.

3.3.1. Dalle basse

Ep. 16 cm avec isolant $R=4.2 \text{ m}^2.K/W$ et sable ep.5cm

3.3.2. Planchers hauts

Plancher béton armé

3.4. Escaliers

Escalier Chambord à volées droites en béton

Lanterneau de désenfumage avec échelle pour accès maintenance des équipements en toiture

Voiles préfabriqués en béton

3.5. Chutes et grosses canalisations

3.5.1. Chutes d'eaux pluviales

Descentes d'eaux pluviales en intérieur

3.5.2. Chutes d'eaux usées

Chutes et réseaux EU et EV en tube PVC Me,

3.5.3. Branchements aux égouts

Les réseaux seront de type séparatifs en intérieur

3.6. Toiture

- Support

Toiture terrasse béton autoprotégée comprenant pare-vapeur, isolant type laine de roche avec un $R=4.62 \text{ m}^2.K/W$. Relevé non isolé.

- Gestion des eaux pluviales

Gestion des eaux pluviales par l'intérieur, cuvette EEP prévue comprenant crapaudine, dimensionnée en fonction de la surface de toiture à traiter

- Lanterneau de désenfumage

Prévu au sein de la cage d'escalier.

4. EQUIPEMENTS

4.1. Raccordements

4.1.1. Eau

Chaque niveau de bureau sera équipé d'une arrivée d'eau froide (pour les sanitaires) permettant la pose via une manchette d'un compteur divisionnaire. Le compteur privatif est à la charge du preneur.

La production ECS se fera par ballon d'eau chaude électrique à chauffe rapide, installés en gaine technique ou en faux-plafond, de marque Atlantic ou équivalent (30L par étage).

4.1.2. Evacuation

Chaque local d'activités sera équipé d'une évacuation Eaux usées et Eaux Vannes raccordées aux réseaux (pour les sanitaires).

Evacuation des EU, EV, et Ep en tube PVC Me

4.1.3. Electricité

L'ensemble des lots preneurs seront alimenté depuis la colonne montante ENEDIS.

Chaque lot disposera d'un point de livraison, de type tarif bleu (C5), intégré au tableau électrique, situé à l'entrée du plateau.

Le câble d'alimentation est à la charge du concessionnaire et la demande de raccordement sera réalisée auprès d'ENEDIS.

4.1.4. Téléphonie et fibre

La distribution du réseau de communication concessionnaire sera réalisée par le biais d'une colonne montante, issue du réseau en domaine public.

Chaque lot disposera d'un point de raccordement au réseau de communication concessionnaire. Ce dernier sera matérialisé par les cheminements, depuis la gaine technique palière, ainsi que l'amenée de 2 fibres optiques, au droit de la GTL.

La demande de raccordement sera à la charge des preneurs.

4.1.5. Courant faible

Le vendeur met à disposition les éléments suivants :

Sécurité incendie, mise en œuvre d'un équipement de type 4.

Contrôle d'accès, mise en œuvre d'un portier au droit de la porte d'accès du hall, avec visiophonie vers chacun des plateaux de bureaux.

4.2. Chauffage – Ventilation - Plomberie

4.2.1. Chauffage / Ventilation

Ventilation double flux : 1 Centrale de Traitement d'Air en toiture pour l'ensemble des niveaux

Rafraîchissement réversible gainable plateau paysagé 2tubes réversibles (tout en chaud ou tout en froid)

1 Groupe extérieur par niveau positionné en terrasse

4.2.2. Plomberie

Raccordement sur PE débouchant dans le bâtiment

Appareillage, par niveau :

- 2 WC PMR
- 2 Vasques
- 2 Lave-mains
- 2 Barre PMR

Aucun accessoire hygiène prévu

Distribution principale dans les colonnes et faux plafond en tube PVC pression ou multi couche

Distribution intérieure en tube PER encastré ou cuivre apparent

4.3. Aménagement intérieur

4.3.1. Plateau bureau

Plateaux de bureaux ouverts type Open Space aménagés de :

- La finition des sols est brute seul le ragréage est réalisé permettant la pose ultérieure à charge preneur d'un sol souple de type moquette ou PVC
- Finition soignée des voiles béton en intérieur
- La peinture est à la charge du preneur
- Faux plafonds acoustiques démontables, avec éclairage intégré dans faux plafonds
- Eclairage 300 lux moy par le biais de pavés leds en faux-plafond + downlight dans les circulations fictives.
- Distribution des postes de travail Cfort, par le biais de nourrisse équipées de 3 Pc230V. Soit 1 nourrisse par trame de 2,35m ou 12m². Ces postes de travail seront laissés en attente en faux-plafond.

La distribution VDI est à la charge des preneurs. Seuls les chemins de câbles principaux seront prévus (CDC L200mm).

4.3.2. Circulations verticales

Marches et paliers finition béton peint, équipées de nez de marches, bandes podotactiles, contraste de marches

Peinture murale de type gouttelette sur mur béton préfabriqué

Doublage acoustique sur les parois séparant l'escalier du plateau bureau

Peinture mate sur plafond béton et sous-face de marches

Main courante métallique

Bloc porte EI30 séparant le plateau de bureau et cage d'escalier

Mise en œuvre de luminaires à LEDs sur détection de présence et prises de service.

4.3.3. Sanitaires

Cloison hydrofuge peinte finition mate, carrelage grès cérame U4P4 20x20 sous chape acoustique, avec plinthes associées

Faïence 20x20 au droit des lavabos ; hauteur 40cm

Plafond en plaque de plâtre hydrofuge, peint

Porte à âme alvéolaire

Mise en œuvre de luminaires à LEDs sur détection de présence et prises de service.

5. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS

5.1. Voiries et parkings

5.1.1. Voirie d'accès

Enrobé

5.1.2. Trottoirs

Sans objet

5.1.3. Parkings visiteurs

Une partie de places en enrobé et une partie des places en dalles engazonnées type evergreen ou équivalent.

Mise en œuvre de luminaires à LEDs sur détection de présence et prises de service.

Mise en œuvre d'un contrôle d'accès sur portail et portillon d'accès parking

5.1.4. Local vélo

Local vélo d'une surface respectant le Plan Local d'Urbanisme, soit 1m² pour 50m² de surface de plancher, aménagé avec des racks doubles. Local couvert, structure métallique, ouvert.

5.2. Circulations des piétons

5.2.1. Chemins d'accès aux entrées, emmarchements, rampes, cours

Cheminement piéton matérialisé et sécurisé de la voirie pour véhicules légers

Afin de sécuriser le site, un portillon est prévu en bas de l'escalier piétons. (compris contrôle d'accès)

5.3. Espaces verts

5.3.1. Aire de repos

Zone d'espaces verts prévue au cœur de l'îlot, commun à toutes les typologies de bâtiment

5.3.2. Plantations d'arbres, arbustes, fleurs

Plantations de végétations au pourtour de l'espaces verts, suivant le Plan Local d'Urbanisme

5.3.3. Engazonnement

Engazonnement de la surface disponible compris 1^e tonte

5.4. Eclairage extérieur

Eclairage extérieur prévu en façade et sur le parking

5.5. Clôtures

5.5.1. Avenue Alfred MAES

Clôtures barreaudées, selon plan du permis de construire.

5.5.2. Rue Urban Cassan

Portail mis en place avec portillon et clôtures barreaudées