



ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

DE VUE BELLE

COMMUNE DE SAINT-PAUL

DESCRIPTIF TECHNIQUE ATELIERS

SOMMAIRE

DESCRIPTIF GENERAL	4
DESCRIPTIF PARTICULIER.....	5
DESCRIPTIF TECHNIQUE	6
PARTIES COMMUNES	9

DESCRIPTIF GENERAL

La Zone compte 12 bâtiments individuels répartis sur un foncier totalement clôturé, desservi par une voie de distribution interne.

Il s'agit de bâtiments à rez-de-chaussée simple complété par une « cour » privative clôturée ; la cour à usage de circulation et stationnement est complétée par un ensemble d'espaces verts engazonnés, également clôturé.

Décomposition des lots:

Atelier	Superficie	Places de stationnement	Adresse postale	Références cadastrales (foncier acquis par le TCO)
1	84.31	6	70 Rue du Lycée	EO 473 à EO 483, EO 465 et 466 et EO 487 à 490.
3	364.43	12	62 Rue du Lycée	
4	269.59	4	60 Rue du Lycée	
5	131.14	6	58 Rue du Lycée	
6	84.31	3	46 Rue du Lycée	
7	84.31	3	48 Rue du Lycée	
8	84.31	3	44 Rue du Lycée	
9	84.31	3	50 Rue du Lycée	
10	84.31	3	52 Rue du Lycée	
11	177.97	7	54 Rue du Lycée	
12	131.14	5	56 Rue du Lycée	
13	364.43	12	42 Rue du Lycée	

Ce programme de locaux d'activités a été réalisé :

- Sur le foncier acquis par le TCO, composé des parcelles cadastrales EO 473 à EO 483 ;
- Dans le cadre du permis de construire n° 97415 04 A 0995 délivré par la Mairie de Saint-Paul le 28 mars 2006 pour une SHON de 2 146 m² ;
- Ce permis de construire n'a pas fait l'objet de modificatif ;
- Le certificat de conformité est en cours de délivrance.

DESCRIPTIF TECHNIQUE PARTICULIER

La Démarche HQE : Haute Qualité Environnementale

Le TCO a mis en place sur cette zone d'activités économiques une démarche environnementale qui se décline essentiellement sur les aspects de conception thermique, de gestion des déchets et de développement durable.

Cette démarche s'est déroulée durant toute la phase chantier et doit être poursuivie pendant la phase d'exploitation des locaux.

Les principes déclinés, et qui doivent être maintenus, sont les suivants :

Conception thermique et acoustique

- Orientations des locaux
- Locaux traversants (ventilation naturelle)
- Protection solaire et pluies : Larges débords de toiture
Auvents sur les fenêtres
Isolation de la sous face de toiture (feutre tendu) qui participe aussi au confort acoustique
Possibilité d'équiper les toitures avec des systèmes de production d'eau chaude sanitaire et/ou de l'énergie photovoltaïque
- Végétalisation aux abords des bâtiments
- Collecte sélective des déchets au niveau de chaque atelier
- Confort visuel en privilégiant l'éclairage naturel
Cet aspect doit être exploité en matière d'aménagement (localisation préférentielle des zones de bureaux)
Cet élément se décline également dans le choix des éclairages artificiels (préférence donnée et à donner aux lampes flux compact).
Les locataires peuvent sur ce point bénéficier des conseils d'un bureau d'études spécialisées – vacations pris en charge par le TCO – pour définir les principes d'aménagement (cloisonnement, second jour, maintien des circulations d'air, choix des matériaux respectueux de l'environnement – peinture intérieure en phase aqueuse).
- Réserve de zones préférentielles pour le « pré-traitement » des eaux usées pour les ateliers qui en auraient besoin.
- Récupération des eaux de pluies permettant l'arrosage par un système de drains.
- Choix des végétaux.

Pour les aménagements à réaliser par les locataires, soumis à l'accord préalable du bailleur, les points suivants feront l'objet d'une analyse express par le locataire pour la présentation de son projet d'aménagement.

- Etude et définition des besoins et impacts sur les cibles de la Haute Qualité Environnementale et notamment :
 - . Trafic véhicules attendu
 - . Nuisances susceptibles d'être générées : trafic, bruit, poussières, vues,...
 - . Besoins d'aménagements : plans, descriptifs, moyens envisagés...
 - . Caractéristiques thermique, acoustique, visuelles (vues, éclairage naturel, artificiel), produits de construction
 - . Besoins énergie, eau, entretien maintenance

- . Impacts : déchets, bruit, qualité des eaux usées, potables, incendie, qualité de l'air (odeurs, poussières, pollutions solvants...), des espaces (hygiène)...
- Aménagements à soumettre au TCO et respectant les objectifs de la démarche HQE, notamment :
 - . Pas de stockages ou aménagements extérieurs
 - . Cloisonnements avec propriétés phoniques entre locaux
 - . Maintien des ventilations intérieures (bloque portes...brasseurs d'air éventuels...)
 - . Maintien des éclairages naturels dans chaque local (second jour par exemple par cloison vitrée...)
 - . Peintures et revêtements à l'eau (sans solvants)
 - . Equipements électriques économes : lampes basse consommation, matériel classe A
 - . En cas de besoin d'eau chaude, recours à l'eau chaude solaire
 - . Equipements économes en eau : chasse d'eau double commande, presto, ...
 - . En cas de besoin de pré-traitement d'eaux usées, localisation de celui-ci en espace vert prévu à cet effet pour éviter de dégrader les revêtements durs extérieurs
 - . Usage de bois dont la provenance est certifiée FSC ou PEFC (forêt gérée durablement)
 - . Usage d'huiles de décoffrage végétales en cas de maçonnerie
 - . Tri des déchets et apport le cas échéant dans les zones prévues à cet effet

Le Bâtiment

Atelier :	Dallage en béton armé d'épaisseur 12 cm, avec surcharge d'exploitation de 500 daN/m ² . Finition bouchargée.
Structure :	Murs en béton Finition intérieure : béton apparent.
Charpente métallique / couverture :	Charpente métallique galvanisée à chaud avec panne « Cé » <i>Toutes les soudures et perçages dans la charpente et sur les pannes « Cé » sont interdits.</i>
Couverture :	Bacs aciers en tôle ondulée 75/100 pré-laqué 2 faces Isolation feutre tendu CLECON polypropylène aluminisé type R4-L, épaisseur 50 mm avec couche en résistance thermique R (m ² .K/W) : 1.25 Conductivité thermique lambda de 0,004 W/m.k. Isolation phonique : bonnes propriétés acoustiques Exutoire de fumée (ou pyrodome) : sur bâtiments 3 et 13
Parement extérieur :	Possibilité d'installation de panneaux photovoltaïque et/ou de chauffe eau-solaire. Bardage en planches bois horizontales ayant reçu un traitement classe IV par autoclave posée sur liteaux en bois verticaux avec vide de 35 mm. Interposition d'un film pare-pluie mais perméable à la vapeur d'eau. Peintures d'imperméabilisation en deux couches type RETIPLAST 3000 sur les murs extérieurs restant apparent, en dehors des surfaces recevant un revêtement en bardage.
Menuiseries extérieures :	Portes coulissantes d'accès à l'atelier Ensemble porte coulissante en deux éléments égaux de dimension libre 2,70 m x 2,50 m de hauteur. Section tubulaire galvanisée à chaud avec conception interdisant le démontage de la porte depuis l'extérieur en position fermée. Remplissage en tôle. Serrure de sûreté avec condamnation de l'intérieur. Poignée de tirage et butée centrale et latérale non démontables de l'extérieur. Capotage de protection en partie haute. Ensemble traité en peinture glycero. Châssis vitrés en alliage d'aluminium anodisé, dimensions 1,00 x 1,60 m de hauteur avec un auvent à l'anglaise et imposte par châssis à lames orientables avec poignée de commande à tirage intégrée. Châssis vitré complété par grille de protection anti effraction en métal galvanisé à chaud avec peinture glycero. Ecartement des barreaux 11 cm maximum. Ensemble complété par un auvent de protection solaire métallique.

Volets bois avec un vantail pour baie sans allège de 1,00 x 2,50 m de hauteur.

Ouvrant à l'anglaise avec panneau de 22 mm CTBX inséré dans un cadre périphérique en bois dur.

Huisserie périphérique par cornière métallique assurant l'anti-effraction en position fermée.

Poignée de manœuvre intérieure et extérieure, serrure de sécurité à canon, arrêt de volet.

Ensemble peint (peinture glycéro).

Porte extérieure pleine d'accès au local technique commun ouvrant à l'anglaise, en bois dur traité largeur de 0.80 m de passage dans huisserie métallique.

Ensemble béquille de type Golf 90 anodisé à bec de canne simple avec plaque de propreté, serrure de sûreté à canon et arrêt de volet.

Ensemble peint.

Porte extérieure pleine avec jalousie d'accès au local sanitaire commun, ouvrant à l'anglaise, en bois dur traité.

Largeur de 0,80 m de passage dans huisserie métallique.

Incorporation d'une jalousie anti-effraction à lames de verre dépoli.

Ensemble béquille de type Golf 90 anodisé à bec de canne simple avec plaque de propreté, serrure de sûreté à canon et arrêt de volet.

Ensemble peint.

Aménagement intérieur

Le local est livré suivant le descriptif ci-dessus, les aménagements intérieurs nécessaires à l'activité et la création éventuelle de bureaux ou de cloisonnement étant à la charge du locataire, en respectant les contraintes techniques exposées dans le descriptif.

Equipement électrique

Chaque local est livré avec une alimentation électrique en courant triphasé, au travers d'une sortie en TPC Ø 63/75 depuis le local technique.

La puissance possible est de 18 KVA, avec une puissance limitée de 25 A.

Le locataire aura à sa charge la totalité des travaux d'équipement électrique de son local, y compris l'obtention des certificats de conformité nécessaire (CONSUEL).

Equipement téléphonique

Chaque local est livré avec un raccordement au réseau téléphone par gaines TCP 42-50 Ø France Télécom, depuis le local technique.

Le locataire aura à sa charge la totalité des travaux d'équipement et de câblage de son local.

Equipement en eau potable et évacuation

Chaque local est équipé d'une arrivée Eau Potable avec robinet d'arrêt raccordée à la gaine technique ainsi que d'une attente

au sol au réseau d'évacuation des eaux usées, raccordée au réseau « collectif » de la zone d'activités économiques.

Au cas où les activités exercées par les utilisateurs nécessiteraient des traitements ou des pré traitements spécifiques, le locataire aura à sa charge la réalisation des ouvrages correspondants dans les zones prévues à cet effet.

PARTIES COMMUNES

Sont considérées comme parties communes des locaux : le local technique, les sanitaires et la cour de service, dans la mesure où ces équipements sont fonctionnels à la mise en service de la zone d'activité économique.

Sanitaires :

Charge sur dalle
150 daN/m²

Local accessible uniquement depuis l'extérieur.
Grés émaillé au sol, plinthes à gorge périphérique.
Faïence murale sur 1,80 m de hauteur.
Peinture glycéro sur mur et plafond.

Lavabo sur console de 0,55 x 0,45 avec robinet poussoir à fermeture temporisée – mécanisme autonettoyant.

Cuvette WC, accessible handicapés, en porcelaine vitrifiée de couleur blanche, équipée d'un réservoir 3/6 l en porcelaine vitrifiée de couleur blanche à bouton poussoir.
Abattant double. Barre de relèvement en laiton chromé. Porte papier.

Hublot d'éclairage étanche, avec interrupteur lumineux temporisé 10 A.

Local technique :

Local accessible uniquement depuis l'extérieur.
Finition brute, peinture glycéro murs et plafonds.
Eclairage par hublots avec interrupteur lumineux temporisé.

Cour de service et circulation extérieure :

Eclairage par hublot étanche sur façades (pour les circulations périphériques du bâtiment et des zones de stockage poubelles) par hublot pour parking et aire de retournement.
Commande par interrupteur horaire programmable placé dans le local technique.

Extérieurs :

Extérieur privatif Cour de service : en béton bitumeux, délimité par des bordures de stationnement, avec forme de pente pour recueil des eaux pluviales dans les regards et réseaux adaptés.
Matérialisation des stationnements.

Circulation périphérique des bâtiments : coursives en béton.

Espaces verts : engazonnement et plantations d'arbres, système d'arrosage.

Système de collecte des déchets.

Extérieurs communs à tous les bâtiments :

Il s'agit de la rue du Lycée, complétée par les réseaux situés sous son emprise.

Cette voie et les réseaux correspondants sont destinés à rester dans le patrimoine du TCO ou des collectivités ou concessionnaires dans les champs de compétence respectif.

Photovoltaïque :

L'usage des toitures pour l'exploitation d'installations photovoltaïques est réservé au profit exclusif du TCO, propriétaire.