

Restructuration de l'ex-IUFM L'Autre Soie - LOT A

Maître d'ouvrage :

EMH - Est Métropole Habitat

53, avenue Paul Kruger - 69100, VILLEURBANNE



NOTICE DESCRIPTIVE ***Restaurant***

Janvier 2022

Sommaire :

- 0 – Objet de la notice et présentation de l'opération
- 1 – Caractéristiques techniques générales du bâtiment
- 2 – Parties communes intérieures
- 3 – Aménagements intérieurs des locaux du restaurant
- 4 – Aménagements extérieurs communs
- 5 – Conditions particulières, obligations des preneurs

0. OBJET DE LA NOTICE ET PRESENTATION DE L'OPERATION

0.1. OBJET DE LA NOTICE

La présente notice a pour objet la description des caractéristiques techniques du bâtiment, des aménagements intérieurs et des équipements extérieurs des locaux dédiés au restaurant, situés dans le bâtiment de l'ex-IUFM L'Autre-Soie à Villeurbanne.

Les prestations des parties communes et générales du bâtiment sont indiquées à titre informatif.

0.2. PRESENTATION DE L'OPERATION

L'opération consiste en la réhabilitation et mise en valeur du bâtiment de l'ex-IUFM dans le but d'accueillir :

- En sous-sol, des locaux techniques et locaux de stockages dédiés aux différentes entités du bâtiment
- En RDC, un ERP comportant : un restaurant, une maison des services publics, les activités et bureaux du CCO (dont pépinières associative, co-working, fablab, ateliers création et bien-être, etc...) et des tiers lieux.
- Aux premier et deuxième étages, une résidence étudiante.
- Au dernier étage, un centre parental (classé en hébergement social).

La surface de plancher totale du bâtiment est de l'ordre de 4650m², tandis que la surface utile totale est de l'ordre de 5400m².

0.3. CLASSEMENTS DU BATIMENT REGLEMENTATION APPLIQUEES

- Sécurité incendie :
 - ERP 3ème catégorie pour les zones accessibles au public (RDC) / type L, N, W et R
- Accessibilité handicapés :
 - Code de la construction et de l'habitation
 - Loi n°2005-102 du 11 février 2005
 - Décret n°2006-555 du 17 mai 2006 modifié par le décret n°2007-1327 du 11 septembre 2007
 - Arrêté du 8 décembre 2014
- Réglementation thermique :
 - Réglementation thermique en vigueur (RT 2012).
- Permis de construire :
 - PC 069 266 20 00060 accordé le 09/11/2020 et modificatif 1 accordé le 14/10/2021

RESERVES

En cours de travaux, des modifications peuvent être apportées à ce descriptif pour des impératifs techniques, réglementaires ou des difficultés d'approvisionnement mettant le constructeur dans l'obligation de renoncer à tel matériel ou à telle disposition.

Dans ce cas, le matériel nouveau ou les dispositions nouvelles seront de qualité équivalente à ceux modifiés.

Les côtes et surfaces mentionnées sur les plans restent sous réserve des tolérances de construction réglementaires.

1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DU BÂTIMENT

1.1. STRUCTURE

1.1.1. Infrastructure

Fondations du bâtiment existant conservées et création de nouvelles fondations pour le niveau de sous-sol indépendant.

1.1.2. Plancher bas

Plancher bas existant conserver avec reprise de certaines zones abîmées. Le dallage a été scié ponctuellement pour permettre la création des fondations des poteaux du Sous-Sol et le passage de réseaux sous dallage.

1.1.3. Superstructure porteuse

Enveloppe extérieure porteuse conservée. Démolition des planchers + poutres et poteaux intérieurs. Création d'un nouveau plancher avec poutres porteuses empochées dans les murs, à chaque étage.

1.1.4. Murs de refend

Certains murs de refend permettront la mise en place de poutres porteuses.

1.1.5. Murs non porteurs à l'intérieur des locaux

Sans objet.

1.1.6. Plancher intermédiaire

Ponctuellement, le plancher haut du sous-sol est conservé en l'état. Sur les zones non conservées, le plancher haut du sous-sol est une structure indépendante constituée d'une dalle béton armé de 20 cm sur laquelle sera mise en place une recharge en béton quartzé de 10cm.

Le plancher haut du rez-de-chaussée est une dalle BA de 23 cm, notamment pour des raisons d'acoustique.

Les planchers hauts du R+1 et R+2 seront en plancher mixte, acier/béton (type Cofradal) afin de ne pas surcharger les fondations existantes.

1.1.7. Plancher toiture-terrasse

Aucune modification effectuée sur ces zones, maintien des existants.

1.2. CLOS-COUVERT

1.2.1. Couverture

Toiture principale du bâtiment composée d'une couverture en tuiles mécanique avec parefeuille en briques creuses. Cette couverture est existante et conservée. Isolation thermique en laine de bois soufflée dans les combles sur 400mm d'épaisseur.

Toitures terrasses inaccessibles (ponctuellement, couvrant le RDC et R+2) par revêtement d'étanchéité type bicouche élastomère avec matelas isolant polyuréthane de 160mm d'épaisseur et protection par gravillons.

Verrière aluminium, intégrant des parties ouvrantes en toiture, et couvrant l'espace central en simple RDC.

NOTA :

Aucun équipement technique « preneur » ne sera admis en toiture ou dans les combles.

1.2.2. Habillages murs de façades

Réparation du corps d'enduit existant et application d'un badigeon à la chaux sur l'ensemble des façades.

Peinture minérale sur l'ensemble des modénatures en façades.

1.2.3. Accès entrée et sortie public

Bloc-porte vitré en acier disposé dans le grand ensemble menuisé existant recevant des travaux de restauration.

1.2.4. Issues de secours

Blocs-portes vitrés en bois disposés dans les grands ensembles menuisés en façades Est et Ouest.

Blocs-portes métalliques pleins disposés dans les cages d'escalier en façade Sud.

Bloc-porte vitré en acier disposé dans le grand ensemble menuisé existant en façade Nord (entrée principale).

1.2.5. Locaux technique

Blocs-portes métalliques pleins permettant d'accéder aux locaux techniques situés au sous-sol.

Mur : Peinture acrylique de classe C toute hauteur ou mur laissé brut suivant localisation

Sol : Dallage brut

Plafond : Projection d'isolant thermo-acoustique de 200mm

1.2.6. Menuiserie extérieure

Les façades disposent principalement de grands ensembles vitrés en bois avec occultations par brise-soleils orientables ou par stores à projection à l'italienne. Les ensembles menuisés sont composés de parties ouvrantes (suivant plans : ouvrant à la française, ouvrant à soufflet) et de parties fixes. Composition des vitrages adaptés suivant calcul RT existant « élément par élément ». L'ensemble des vitrages du RDC seront classés SP10.

Ponctuellement (suivant plans), certaines menuiseries acier d'origine sont conservées et restaurées.

En façade Sud de l'espace central en simple RDC, façade vitrée en aluminium avec blocs-portes intégrés.

1.2.7. Ouvrages divers

Echelle à crinoline sécurisée pour accès toiture.

Stores bannes au RDC en façades Est et Ouest devant certaines menuiseries extérieures (suivant plans).

1.3. CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

1.3.1. Chute d'eaux pluviales

Evacuations extérieures des EP de la toiture principale par descentes en zinc prépatiné et accessoires.

Evacuations intérieures des EP des toitures terrasses et de la verrière par des descentes en PVC et accessoires.

Cheminement et dévoiement des réseaux au plafond en apparent ou en faux-plafond.

1.3.2. Chutes d'eaux usées

Chute d'eau usée et eau vanne en fonte ou PVC suivant localisation.

Dévoiement en plafond et faux plafond suivant localisation.

Cheminement et dévoiement des réseaux des étages supérieurs.

1.4. CIRCULATIONS VERTICALES

1.4.1. Escaliers

- Escaliers existants conservés en l'état. Seule une modification ponctuelle est apportée au garde-corps de l'escalier principal pour mise aux normes.
- Escalier métallique créé entre le sous-sol et le RDC.

1.4.2. Ascenseurs

- Deux ascenseurs électriques de 630kg (capacité de 8 personnes) :
- un ascenseur desservant tous les niveaux.
 - un ascenseur desservant tous les niveaux sauf le sous-sol.

2. PARTIES COMMUNES INTERIEURES

2.1. DOUBLAGES ET CLOISONNEMENTS

2.1.1. Doublages

Contre-cloison de doublage (suivant plans) :

- Escalier Nord (entre RDC et sous-sol) et vestiaires du sous-sol : Contre-cloison en plaques de plâtre de 18mm sur ossature métallique, isolant en fibres de bois de 160mm et pare-vapeur.
- sanitaires publics et CDT du RDC : Contre-cloison en plaques de plâtre de 18mm sur ossature métallique, isolant en fibres de bois de 200mm et pare-vapeur.

2.1.2. Cloisonnements

Cloisons en plaques de plâtre sur ossature métallique et isolant en laine minérale, de type (suivant plans) :

- 98/62, de degré coupe-feu 1H et d'indice d'affaiblissement acoustique (Ra) de 45 dB
- 120/70, de degré coupe-feu 1H et d'indice d'affaiblissement acoustique (Ra) de 50 dB
- 270mm, de degré coupe-feu 1H et d'indice d'affaiblissement acoustique (Ra) de 58 dB

2.2. PORTES INTERIEURES ET CHASSIS

2.2.1. Portes intérieures

Suivant plans :

- Blocs-portes intérieures battant à âme pleine.
- Blocs-portes de recoupement intérieures va-et-vient à âme pleine, reliés au système de sécurité incendie.
- Blocs-portes intérieures battant avec vitrage clair.

2.2.2. Châssis intérieurs

Suivant plans :

- Châssis avec vitrage clair, attenants au blocs-portes vitrés ci-avant.
- Châssis avec vitrage clair, incorporés aux parois.

2.3. SOLS ET PLINTHES

- Local ménage du sous-sol : Carrelage collé antidérapant en grès cérame, avec classement UPEC U3P3E2C2 et classe de glissance R9 + Plinthes assorties en carrelage.
- Garage à vélos / trottinettes : Dallage brut
- Sanitaires : Béton quartzé + Plinthes en carrelage
- Locaux poubelle : Carrelage collé antidérapant en grès cérame, avec classement UPEC U4P4E3C2 et classe de glissance R9 + Plinthes assorties en carrelage.
- Hall d'entrée, corridors, escaliers : Terrazzo existant conservé.
- Autres locaux : Béton quartzé + Plinthes en bois massif avec finition par peinture.

2.4. REVETEMENTS MURAUX

- Locaux poubelle : Carrelage mural sur 1,00m ht + Peinture acrylique de classe C
- Local ménage du sous sol : Peinture acrylique de classe C + Carrelage mural sur 60cm ht au droit du point d'eau
- Sanitaires publics et CDT (zone WC) : Carrelage mural toute hauteur

- Sanitaires publics et CDT : Peinture acrylique de classe A + Carrelage mural sur 60cm ht au droit du point d'eau
- Hall, escaliers, corridors : Peinture acrylique de classe B
- Garage à vélos / trottinettes : Peinture acrylique de classe B

2.5. PLAFONDS

- Local ménage du sous-sol : Projection d'isolant thermo-acoustique de 200mm + Dalles minérales 60x60cm de qualité hydrofuge
- Autres locaux du sous-sol : Projection d'isolant thermo-acoustique de 200mm
- Escaliers, corridors : Peinture acrylique de classe B
- Autres locaux du RDC : panneau composite de laine bois et laine de roche de 200mm

2.6. MOBILIER

Aménagement sur-mesure du hall commun à toutes les entités. L'ensemble du hall est aménagé avec du mobilier sur-mesure et du mobilier achat vintage comprenant :

- Un ensemble kiosque d'accueil avec banque d'accueil et rangements dans niche intégrés
- Un ensemble kiosque conciergerie et boutique avec plan de travail, armoire boutique et rangements intégrés dans le sas.
- Dans l'ensemble de l'espace, des éléments mobiliers tels que des présentoirs mobiles sur mesure et panneaux pour affichage, des assises pour attente tels que niches intégrées dans alcôves, bancs sur-roulettes et fauteuils vintage sont prévus.
- écran dynamique informatif (Données : Météo, date, heure, trafic et transport urbain...) avec protection anti vandalisme »

2.7. EQUIPEMENTS TECHNIQUES

2.7.1. Chauffage / Climatisation

Production du chauffage depuis la sous station du chauffage urbain.

Chauffage par cassettes rayonnantes électrique pour l'accueil.

Locaux communs (Hall, circulation, sanitaires, etc.) non chauffés.

Pas de climatisation.

Passage des réseaux de distribution soit en faux plafond, soit en apparent suivant localisation.

Cheminement et dévoiement des réseaux des étages supérieurs suivant localisation.

2.7.2. Ventilation

Extraction VMC simple flux dans les locaux à pollution spécifique (sanitaires, ménage, etc.).

Passage des gaines de ventilation soit en faux plafond soit en apparent suivant plans du BE Fluides.

2.7.3. Plomberie-Sanitaires

Distribution collective eaux froides depuis sous-sol.

Comptage eaux froides : comptage général pour les locaux communs et tertiaires situées au RDC et R-1 avec sous-comptage pour répartition des consommations par entités.

Cheminement et dévoiement des réseaux des étages supérieurs suivant localisation.

Production eau chaude par ballon électrique sous appareillage.
Evacuation eaux usées en PVC ou fonte suivant localisation.
Sanitaires CDT et publics : Pack WC au sol (PMR suivant plan) avec réservoir attenant, abattant, lavabo, et lave mains.
sanitaires public : Receveur de douche 80x80 cm avec mitigeur thermostatique.

2.7.4. Gaz

Sans objet

2.7.5. Electricité

Appareillage suivant plans.
Alimentation depuis tarif C4 (ancien tarif jaune) et armoire dédiée situé dans la gaine technique au RDC dans la circulation commune.
Eclairage des locaux avec commandes manuelles et/ou automatiques.
Arrêt d'urgence à l'accueil.
Passage des réseaux de distribution soit en faux plafond soit en apparent suivant plans du BE fluides.
Cheminement et dévoiement des réseaux des étages supérieurs suivant plans du BE fluides.

2.7.6. Sécurité incendie

Sécurité incendie commune à l'ensemble des niveaux R-1 et RDC du bâtiment.
SSI de catégorie C avec un équipement d'alarme de type 2b. Implantation des équipements conforme à la réglementation
Report incendie des logements présents à l'accueil.

2.7.7. Téléphonie

Téléphonie distribuée à partir du réseau VDI.
Equipement actif à la charge du preneur.
Fourreaux et chemin de câble en attente entre le local fibre et la baie VDI pour raccordement au fournisseur Télécom.
Passage des réseaux de distribution soit en faux plafond soit en apparent suivant localisation.
Cheminement et dévoiement des réseaux des étages supérieurs suivant localisation.

2.7.8. Caméra

Caméra de surveillance intérieure avec enregistrement.

2.7.9. Intrusion / Contrôle d'accès

Unités de commande positionnées dans les parties commune pour désactiver certaines zones de détection hors parties communes.
Contrôle d'accès par badge pour certains locaux suivant plans (Game corridor, serre, sous-sol, etc.).
Contrôle des accès principaux du bâtiment par badge ou interphone qui se met en relation directement avec les téléphones (fixe ou portable), tablettes tactiles et ordinateurs des résidents et utilisateurs.

2.7.10. Informatique

Raccordement fibre dans local fibre puis dans local VDI situé au sous-sol.
Baie informatique type rack 19 pouces dans le local VDI.
L'infrastructure VDI sera réalisée en catégorie 6, classe E.
Prise RJ45 suivant implantation sur plan

2.7.11. Extincteurs et plans d'évacuation

Les panneaux d'évacuations d'interventions seront prévus.

Les extincteurs des parties communes seront à la charge du gestionnaire du site.

3. AMENAGEMENTS INTERIEURS DES LOCAUX DU RESTAURANT

3.1. CHARGE ADMISSIBLE PAR LES PLANCHERS

3.1.1. Charge d'exploitation

<i>ZONE</i>	<i>CHARGE</i>
Bar - restaurant	250 kg/m ²
Back office	500 kg/m ²

3.2. DOUBLAGES ET CLOISONNEMENTS

3.2.1. Doublages

Contre-cloison de doublage (suivant plans) :

- Vestiaires au sous-sol : Contre-cloison de doublage en plaques de plâtre de 18mm sur ossature métallique, isolant en laine minérale de 140mm et pare-vapeur.
 - Back-office : Contre-cloison de doublage en plaques de plâtre de 18mm sur ossature métallique, isolant en laine minérale de 160mm et pare-vapeur.
 - Salle bar / restaurant : Contre-cloison de doublage en dalles acoustique en laine de bois sur ossature métallique, isolant en fibres de bois de 200mm et pare-vapeur.
- Doublage du stockage froid en panneaux isothermiques de 80mm à âme polyuréthane.

3.2.2. Cloisonnements

Cloisons en plaques de plâtre sur ossature métallique et isolant en laine minérale, de type (suivant plans) :

- 98/62, de degré coupe-feu 1H et d'indice d'affaiblissement acoustique (Ra) de 45 dB
- 98/48, de degré coupe-feu 1H et d'indice d'affaiblissement acoustique (Ra) de 47 dB
- 120/70, de degré coupe-feu 1H et d'indice d'affaiblissement acoustique (Ra) de 50 dB
- 270mm, de degré coupe-feu 1H et d'indice d'affaiblissement acoustique (Ra) de 58 dB

Cloisonnements internes du back-office en panneaux isothermiques de 80mm à âme polyuréthane.

3.2.3. Divers

Ecran de cantonnement en plaque de plâtre - SF 1/4H. Finition peinture classe A.

3.3. PORTES INTERIEURES ET CHASSIS

3.3.1. Portes intérieures

Suivant plans :

- Stockage froid : Bloc-porte isothermiques battant
- Back office : Blocs-portes semi-isothermiques battants
- Blocs-portes intérieures battant à âme pleine
- Blocs-portes intérieures battant avec vitrage clair

3.3.2. Châssis intérieurs

Suivant plans :

- Châssis avec vitrage clair, attenants au blocs-portes vitrés ci-avant.

- Châssis avec vitrage clair, incorporés aux parois entre back-office et salle bar / restaurant

3.4. SOLS ET PLINTHES

- Vestiaires : Carrelage collé antidérapant en grès cérame, avec classement UPEC U3P3E2C2 et classe de glissance R9 + Plinthes assorties en carrelage
- Back-office + zone derrière bar : Carrelage collé antidérapant en grès cérame, avec classement UPEC U4P4SEEC2 et classe de glissance R12 + Plinthes à gorge assorties en carrelage
- Salle bar / restaurant et local ménage : Béton quartzé + Plinthes en bois contreplaqué avec finition par peinture

3.5. REVETEMENTS MURAUX

- Salle bar / restaurant : Contreplaqué avec finition par vernis ou Dalles acoustique en laines de bois (suivant calepinage)
- Zone derrière bar : Carrelage mural
- Back office : Plaques isothermiques finition lisse d'acier galvanisé laqué
- Local ménage : Peinture acrylique de classe B + Carrelage mural au droit des points d'eau
- Vestiaires : Peinture acrylique de classe A + Carrelage mural au droit des points d'eau
- Vestiaires zone WC + douche : Peinture acrylique de classe A + Carrelage mural au droit des points d'eau

3.6. PLAFONDS

- Vestiaires : Projection d'isolant thermo-acoustique de 200mm + Dalles minérales de 60x60cm de qualité hydrofuge
- Back-office : Isolant en laine de roche + Dalles minérales de 60x60cm de qualité hygiène
- Stockage froid : Isolant en laine de roche + Panneaux isothermiques à âme polyuréthane
- Salle bar / restaurant et local ménage : Panneau composite de laine bois et laine de roche de 200mm.

3.7. MOBILIER

1 Comptoir Bar sur-mesure à définir en conformité avec l'enveloppe budgétaire alloué et plan graphique.

3.8. EQUIPEMENTS TECHNIQUES (CF tableau Bilan des fluides autre soie en annexe)

3.8.1. Chauffage / Climatisation

Production du chauffage depuis la sous station du chauffage urbain pour l'ensemble des locaux sauf circulation.
Plancher chauffant hydraulique.
Pas de climatisation.
Passage des réseaux de distribution soit en faux plafond soit en apparent suivant localisation.
Cheminement et dévoiement des réseaux des étages supérieurs.
Vestiaire avec radiateur hydraulique

3.8.2. Ventilation

Ventilation double flux avec récupération de chaleur.
Centrale de traitement d'air spécifique à la salle de restauration.

Extraction VMC dans les locaux à pollution spécifique (sanitaires, ménage, etc.).

Passage des gaines de ventilation soit en faux plafond soit en apparent suivant localisation.

3.8.3. Plomberie-Sanitaires

- Local ménage : Vidoir de teinte blanche, robinetterie et siphon de sol. Ballon électrique 15 L sous équipement.
- Local Vestiaires : Receveur de douche 120 x 90 cm avec mitigeur thermostatique + Lave mains 50 cm avec mitigeur. Ballon électrique ECS 65 L.
- Back Office : attente EF/EC avec vanne d'arrêt + attente EG bouchonnée.
- Bac à graisse pour traitement des eaux grasses en limite de bâtiment Nord-Ouest en extérieur.

3.8.4. Gaz

Sans objet

3.8.5. Electricité

Alimentation spécifique restaurant, tarif jaune possible, C4 suivant schémas de distribution

Eclairage et commande de salle de restaurant suivant plan

Eclairage et commande de la cuisine suivant plans

TGBT en attente, force motrice cuisine non équipée

PC sur compteur et entretien, attente machine

Eclairage de secours

3.8.6. Sécurité incendie

DM et sirène, bloc de secours

L'arrêt d'urgence de tout le bâtiment est doublé avec l'accueil

3.8.7. Téléphonie

Téléphonie distribuée à partir du réseau VDI.

Équipement actif à la charge du preneur.

Fourreaux et chemin de câble en attente entre le local fibre et la baie VDI pour raccordement au fournisseur Télécom.

3.8.8. Caméra

Sans objet

3.8.9. Intrusion et contrôle d'accès

Alarme intrusion avec unité de commande positionnées dans les différentes entités pour désactiver et activer l'alarme des zones concernées.

3.8.10. Informatique

Baie VDI 6 U type rack 19 pouces (dimensions 600x600 mm) dans le local serveur au sous-sol

L'infrastructure VDI sera réalisée en catégorie 6, classe E.

Prise RJ45 selon localisation.

3.8.11. Extincteurs et plans d'évacuation

La mise en place des extincteurs et des panneaux d'évacuations, d'intervention spécifique à l'activité du preneur, seront à la charge du preneur.

4. AMENAGEMENTS EXTERIEURES COMMUNS

4.1. VOIRIES ET PARKINGS

4.1.1. Voirie d'accès

Le projet ne comporte pas de voie accessible aux véhicules. Une rampe d'accès en pas d'ânes traitée en béton sablé donne accès au local vélo situé en sous-sol.

4.1.2. Trottoirs

Sans objet.

4.1.3. Parkings

Le projet comporte des stationnements vélos type arceaux vélos en serrurerie le long de la rue Alfred de Musset, au Nord. Le projet ne comporte aucun stationnement automobile.

4.2. CIRCULATION DES PIETONS

4.2.1. Chemin d'accès

L'accès au bâtiment se fait par le parvis situé au Nord sur la rue Alfred de Musset. Traité en béton sablé, il se compose de deux rampes cernant un escalier central. Les mains courantes sont traitées en serrurerie. A l'Ouest, sur la Grande Allée, une passerelle métallique issue du réemploi donne accès à la terrasse du restaurant et de la cuisine collective. Elle est complétée par un escalier en béton sablé.

4.2.2. Terrasse Ouest

Une terrasse est aménagée au Ouest du bâtiment. Elle est traitée en dalles de béton, certaines issues du réemploi. La partie Nord de la terrasse est dédiée à l'usage du restaurant.

4.2.3. Terrasse Sud

Une terrasse est aménagée au Sud du bâtiment. Elle est traitée en platelage bois, non traité, posé sur lambourdes.

4.3. ESPACES VERTS

4.3.1. Plantation d'arbres, arbustes et fleurs

Répartition suivant plan de masse. Le projet comporte de nombreux arbres en tige et en cépée, ainsi que des massifs de vivaces, graminées et couvre sol. En limite Est, une lisière d'arbustes accompagne la clôture. Le long de la rampe d'accès au sous-sol à l'Ouest, des grimpantes habillent le garde-corps de la terrasse.

4.3.2. Engazonnement

Répartition suivant plan de masse. Les espaces engazonnés situés au Sud offrent de grands espaces appropriables et sont traités en gazon rustique renforcé (sur mélange terre pierre). Les espaces engazonnés situés à l'Est sont traités en gazon rustique simple (sur terre végétale).

4.3.3. Théâtre de verdure

Le théâtre de verdure, situé dans le prolongement de la terrasse Sud est constitué de deux niveaux de gradins enherbés en gazon renforcé (sur

mélange terre-pierre). Des marches en béton permettent de passer d'un niveau à l'autre.

4.4. ACCES AU SITE ET CLOTURES

4.4.1. Entrée

Voir §3.2.1., l'entrée se fait directement depuis l'espace public.

4.4.2. Portails

Un portillon en serrurerie est situé dans la clôture du jardin Est.

4.4.3. Clôtures

Une clôture ferme la parcelle sur les limites Est et Sud. A l'Est, elle est traitée en serrurerie à barreaudage vertical de 2.00m de hauteur. Au Sud, elle est composée du mur bahut en béton existant rehaussé d'une clôture en serrurerie à barreaudage vertical de 1.30m de hauteur soit une hauteur totale de 2.00m. Des jambes de force assurent la bonne tenue de l'ensemble.

4.4.4. Eclairage extérieur

L'éclairage extérieur est un éclairage d'ambiance. Il agrmente les terrasses Ouest et Sud. Il est traité en guirlandes lumineuses LED.

L'éclairage de l'entrée principale Nord est assuré par deux appliques en façade.

4.4.5. Réseaux d'eaux usées et pluviales

Le bâtiment est géré par un réseau en séparatif. Les eaux usées sont raccordées sur le réseau existant sur la rue Alfred de Musset. Les eaux pluviales sont collectées et stockées dans des noues au sud du bâtiment avant d'être infiltrées dans le sol. Une partie des eaux pluviales des toitures est récupérée (dans une cuve située au sous-sol) afin de servir pour l'arrosage es espaces verts.

4.4.6. Borne foraine

Une borne foraine encastré dans le sol est installée à proximité de la noue Ouest, et constitue un point de distribution d'électricité.

5. CONDITIONS PARTICULIERES – OBLIGATIONS DES PRENEURS

- Avant toute éventuelle mise en œuvre ou interventions au sein des parties communes, chaque preneur doit obtenir la validation du bailleur ou son représentant et notamment pour les équipements au sein des zones techniques où le preneur devra fournir l'ensemble des données demandées par le bailleur ou son représentant telles que principe général de l'installation, poids des appareils envisagés, détails et cheminements ...
- Le preneur s'engage à respecter scrupuleusement toutes les directives et demandes du bailleur.
- Le preneur s'engage à ne pas endommager les espaces communs et à n'effectuer aucune modification, percement, reprise.... sur les ouvrages communs.
- Toute installation spécifique devra être soumise à l'approbation du bailleur ou son représentant.
En cas de non-respect de ces règles, le preneur prendra à son exclusive charge toutes modifications, mise en conformité, remise en état des parties communes et de ses ouvrages.
- Aucune modification d'ordre structurel ne pourra être engagée par les preneurs.
- Aucun équipement technique « preneur » ne sera admis en toiture ou dans les combles.
- Le preneur s'engage à souscrire tous les contrats d'entretiens nécessaires au maintien de ses installations privatives.
- Les demandes de travaux modificatifs au présent document, avant mise à disposition au preneur, devront faire l'objet d'une demande du preneur au bailleur par écrit.
La demande devra préciser la date de la demande, un plan et/ou un schéma de principe côté, un descriptif sommaire ainsi que le délai associé souhaité.
À la suite, la faisabilité de la demande sera analysée par l'entreprise qui pourra accepter ou refuser la demande sans justification.
Une réponse sera apportée à la demande dans un délai de 15 jours ouvrés, ou dans un délai de 30 jour ouvré en cas de modifications substantielles impactant notamment plusieurs corps d'état ou demandant des études spécifiques.
La réponse renseignera le preneur sur les éventuels impacts de la demande formulée, d'ordre technique, financier, planning ou autres.