

**IMMEUBLE POLE EMPLOI
182-186 Av. du Général Leclerc
87000 LIMOGES**

Immeuble de Bureaux

NOTICE DESCRIPTIVE



Maitre d'Ouvrage :

AIRIS AQUITAINE

49 Allée de Boutaut

Immeuble Green Square – 5^{ème} étage

☎ 05 56 46 15 15

lamotte33@lamotte.fr

Architecte :

TAAD Architectes

12 Cours de Luze

33300 BORDEAUX

☎ 05 56 01 02 96

www.taad.archi

IMMEUBLE POLE EMPLOI

182-186 Av. du Général Leclerc – Limoges

Préambule

L'objet de la présente notice descriptive commerciale est de présenter les caractéristiques architecturales et techniques de l'immeuble cité en objet.

La présente notice est annexée au(x) BEFA et/ou compromis de VEFA. Ce document a pour seule valeur contractuelle la définition des prestations. Les références et/ou quantitatif qui peuvent être mentionnés sont donnés à titre informatif. La présente notice prévaut sur tous les plans existants ou pouvant être établis ultérieurement.

AIRIS AQUITAINE développe et construit un immeuble à usage de bureaux situé 182-186 Av. du Général Leclerc
87000 LIMOGES

d'une surface totale d'environ 1500 m² SDP composé de plateaux de bureaux et de stationnements (« L'Ensemble Immobilier »).

Il est précisé que le descriptif général des matériaux, équipements et/ou aménagements extérieurs est donné à titre indicatif et que ces derniers sont soumis à la délivrance d'un permis de construire par l'autorité compétente.

Table des matières

1.	GENERALITES	4
1.1	ENVIRONNEMENT DE L'OPERATION	4
1.2	DEFINITION DE L'OPERATION.....	4
1.3	EFFECTIF ADMISSIBLE	4
1.4	ACCES A L'IMMEUBLE.....	4
1.5	ALLOTISSEMENT	4
1.6	PRESTATIONS LIVREES	4
1.7	REGLEMENTATION ET CERTIFICATION	5
2.	CARACTERISTIQUES DU BATIMENT.....	5
2.1	FACADE	5
2.2	ESPACES EXTERIEURS.....	5
2.3	HALL.....	5
2.4	PLATEAU DE BUREAUX	5
2.5	ESCALIERS.....	6
2.6	PALIER D'ETAGE	6
2.7	SANITAIRES	6
2.8	LOCAUX TECHNIQUES.....	7
2.9	LOCAUX MENAGE	7
2.10	LOCAL DECHETS.....	7
2.11	PARKING.....	7
2.12	LOCAL VELO	7
3.	EQUIPEMENTS TECHNIQUES.....	7
3.1	GROS ŒUVRE.....	7
3.2	PLOMBERIE SANITAIRE.....	7
3.3	ELECTRICITE	8
3.4	COURANT FAIBLES	8
3.5	CHAUFFAGE / RAFRAICHISSEMENT	8
3.6	TRAITEMENT D'AIR.....	9
3.7	DESENFUMAGE	9
3.8	ASCENSEUR	9

1. GENERALITES

1.1 ENVIRONNEMENT DE L'OPERATION

Ce nouveau bâtiment vient intégrer le paysage de l'entrée Nord de la ville.

Situé en bordure du quartier de la Bastide, en plein renouvellement urbain, il vient définir le nouveau style architectural du secteur.

Directement accessible en véhicule depuis le boulevard périphérique, l'immeuble est situé au pied du parking relai et des lignes de transports des Arcades.

1.2 PRESENTATION DE L'OPERATION

L'Ensemble Immobilier est composé de :

- Un Immeuble de bureaux, divisible en 07 cellules, d'une surface de plancher totale d'environ 1500 m² du RDC à l'attique classé ERT.
- Un parking d'une capacité de 40 places environ de stationnement comprenant 1 place PMR, des places pour véhicules électriques et un espace destiné au stationnement des 2 roues motorisés,
- Un espace clos et couvert au RDC, destiné aux stationnements 2 roues non motorisés,

1.3 EFFECTIF ADMISSIBLE

L'effectif admissible est de 85 à 90 personnes.

Les équipements CVC et sanitaires sont dimensionnés pour répondre à cette hypothèse.

1.4 ACCES A L'IMMEUBLE

L'accès à l'immeuble de bureaux se fait directement depuis l'avenue du Général Leclerc ou via l'aire de stationnements.

1.5 ALLOTISSEMENT

Chaque étage courant est divisible en 02 cellules.

Une alimentation d'eau est disponible par étage (Hors compteur).

1.6 PRESTATIONS LIVREES

Les parties communes de l'ensemble immobilier sont livrées non aménagées. Les espaces d'attente seront compartimentés par des portes CF, conformément à la réglementation incendie.

Le hall fera l'objet d'un traitement soigné selon un projet décoratif laissé au choix de l'architecte.

Les plateaux de bureaux sont livrés non aménagés, rafraichis et non cloisonnés (sauf cloisonnement périphérique).

Les planchers sont prêts à ragréer pour pose de sols souples par le preneur (hors paliers d'étages à charge bailleur).

Certaines prestations dues ne pourront être réalisées qu'après réalisation des travaux par le preneur.

1.7 REGLEMENTATION ET CERTIFICATION

En phase avec les préconisations du Grenelle de l'Environnement et afin d'approfondir la démarche en termes de développement durable, ce programme est conforme à la RE2020.

La conception de ce programme a donc fait l'objet d'une réflexion approfondie sur ces performances énergétiques, thermiques, acoustiques ainsi qu'à son intégration dans l'environnement.

2. CARACTERISTIQUES DU BATIMENT

2.1 FAÇADE

Conçue avec une structure maçonnerie, la façade est traitée en enduit.

Les baies sont en PVC plaxé avec allèges pleines et ouvrants en battant-oscillo à raison de 25% d'ouvrants par façade.

L'ensemble de la façade répond aux spécifications de la RE2020.

2.2 ESPACES EXTERIEURS

Un espace de convivialité extérieur a été intégré à l'attique du programme pour le confort des utilisateurs.

Le sol est traité en dalles sur plots et les aménagements restent à la charge du preneur.

2.3 HALL

Les accès au hall se font par le biais de portes vitrées double vantaux à ouverture manuelle. Chaque porte est équipée d'un système de contrôle d'accès par VIGIC et visiophone permettant le déverrouillage à distance depuis le hall.

Le hall fera l'objet d'un projet de décoration comprenant la mise en peinture des murs ainsi qu'un sol carrelé.

Une réservation sera prévue pour le tapis (à charge preneur).

Les travaux complémentaires engagés par le preneur devront répondre aux normes et réglementations en vigueur.

2.4 PLATEAU DE BUREAUX

Chaque cellule bénéficie de 1 ou 2 issue(s) de secours. Les accès principaux se font par les paliers d'étages.

Les aménagements et équipements des plateaux seront à la charge du preneur et devront être soumis au bailleur pour validation.

Seront réalisées par le bailleur, une attente EU, EF par plateau.

Certaines prestations dues ne pourront être réalisées qu'après réalisation des travaux par le preneur.

2.5 ESCALIERS

Les escaliers principaux desservent les paliers d'étage.

Les escaliers sont dimensionnés afin d'intégrer les Espaces d'Attente Sécurisé sur chaque palier et répondent aux normes d'accessibilité en vigueur.

Finition des escaliers principaux :

- Sol en textile floqué imprimé classique d'aspect velours ras en lés de 2m de largeur de type FLOTEX de chez FORBO ou équivalent, contraste visuel sur 1ère et dernière marche de chaque volée
- Mur enduit et peint en 2 couches satinée ou équivalent
- Plinthes en medium peintes ou équivalent
- Main courante
- Porte d'accès âme pleine EI30 peinte avec béquillage et rosace inox, ferme porte

Finition des escaliers de secours

- Escalier métallique
- Main courante ou garde-corps métallique

2.6 PALIERS D'ETAGE

Les paliers d'étage permettent l'accès à l'ensemble des parties de l'immeuble (plateaux de bureaux, ascenseurs, escaliers, sanitaires, gaines techniques...).

Les aménagements seront à la charge du preneur et devront être soumis au bailleur pour validation.

Les travaux engagés par le preneur devront répondre aux normes et réglementations en vigueur.

2.7 SANITAIRES

Les sanitaires sont situés en partie commune. Leur nombre répond à l'effectif admissible indiqué à l'article 1.3.

Chaque bloc sanitaire est pourvu d'un sanitaire PMR, d'un ou plusieurs sanitaires et/ou urinoirs.

Tous les aménagements seront à la charge du bailleur.

Certaines prestations dues ne pourront être réalisées qu'après réalisation des travaux par le preneur.

Chaque bloc sanitaire est équipé :

- D'une porte d'accès au bloc à âme pleine, 2 faces stratifiées, béquillage avec rosace inox, ferme porte et butée
- De porte d'accès aux sanitaires à âme pleine, 2 faces stratifiées, béquillage avec rosace inox et butée
- Sol en gré cérame U4P4E2C2 type à préciser selon choix architecte
- Plinthes carrelées assorties
- Plafond suspendu en dalle minérale 600x600mm bord droit T24 de type EKLA de chez ROCKFON
- Mur enduit et peint en 2 couches satinée
- Faïence en carreau toute hauteur en fond de cabine type à préciser selon choix architecte
- D'un plan vasque minérale et mitigeur temporisé à détection
- D'un miroir toute hauteur au-dessus du plan vasque
- De cuvette allongée en porcelaine blanche, abattant PVC, une barre de maintien et d'un lave main dans les sanitaires PMR
- De cuvette standard sur pied en porcelaine blanche, abattant PVC et/ou d'urinoir

2.8 LOCAUX TECHNIQUES

Les locaux techniques situés au RDC sont pourvus d'un sol béton surfacé finition naturel et murs brut.
Les portes sont de type CF à peindre ou stratifiées selon leur localisation.

2.9 LOCAUX MENAGE

Le local ménage, situé au RDC est carrelé avec un gré cérame U4P4E3C2 en carreau de 20x20cm et plinthes carrelées en adéquation. Une crédence en faïence de hauteur 60cm est appliquée au droit du vidoir équipé d'un mitigeur à bec de canne.

2.10 LOCAL DECHETS

Le local déchets est carrelé avec un gré cérame U4P4E3C2 en carreau de 20x20cm ou équivalent et plinthes à gorges carrelées ou équivalent, en adéquation. Le local sera pourvu d'un siphon et d'un point d'eau.
Les murs et plafonds sont en finition brute ou isolation selon étude thermique.

2.11 PARKING

L'accès véhicules se fait par une porte automatique basculante thermolaquée pilotée par un système de contrôle d'accès.

Le sol est selon les emplacements, traité en enrobé, en stabilisé ou en traitement végétal (fonds de places).

2.12 LOCAL VELO

Le local vélo est entièrement clos et situé en RDC. Le sol est en béton surfacé finition naturel. Les aménagements type racks sont à la charge du preneur.

3. EQUIPEMENTS TECHNIQUES

3.1 GROS ŒUVRE

La capacité portante du plancher en zone bureau est de 350kg/m². Le plancher est renforcé à hauteur de 500kg/m² sur 5% de la surface SU par plateau dédié à des espaces de stockage ou locaux informatique (zones suivant plans de vente).

3.2 PLOMBERIE SANITAIRE

L'immeuble est équipé d'un compteur général et d'une colonne d'alimentation EF desservant :

- Les sanitaires + bureaux. Chaque plateau est équipé d'une attente EF et d'une attente EU pour les espaces tisanerie.
- Les services généraux (parking, arrosage, locaux techniques...)

La production d'Eau Chaude Sanitaire (ECS) est assurée uniquement dans les locaux sanitaires (hors local ménage).

Chaque WC est équipé d'un bouton de chasse double touche.

Une coupure d'urgence est accessible à chaque étage.

3.3 ELECTRICITE

L'alimentation des équipements techniques mis en œuvre par le bailleur (ascenseur, CVC, etc...), ainsi que celle des parties communes réalisées par le bailleur (sanitaires, paliers, etc...) est réalisé par un dispositif dédié de type tarif jaune, à la charge du bailleur.

L'alimentation des équipements techniques et parties communes (bureaux) mis en œuvre par le preneur est réalisé par un dispositif dédié de type tarif jaune, à la charge du preneur.

La distribution électrique sur chaque cellule et dans les parties communes est à la charge du preneur.

L'éclairage des bureaux est à la charge du preneur et devra répondre aux exigences de l'étude thermique.

L'éclairage de sécurité est réalisé par des blocs de secours autonome à la charge du preneur.

Le parking est équipé de places destinées aux véhicules à recharge électrique.

Les raccordements et la pose des bornes sont à la charge du preneur.

3.4 COURANT FAIBLES

Le câblage informatique de l'immeuble et des bureaux est à la charge du preneur, le bailleur prévoit les réservations et les fourreaux.

L'immeuble est pourvu :

- D'une arrivée FT et Fibre disponible depuis le local ou la gaine dédié(e).
- D'un système de contrôle d'accès de type VIGIK à badge pour l'accès au hall et parking.
- D'un système de vidéophonie avec combiné relié au hall
- D'un système de sécurité incendie de type 4 regroupant déclencheurs manuels, diffuseurs sonores et lumineux (à charge preneur)

3.5 CHAUFFAGE / RAFRAICHISSEMENT

La production de chauffage et rafraichissement est assurée par des unités extérieures de type VRV positionnées en terrasse technique.

La distribution des bureaux est assurée par des cassettes 4 voies intégrées dans les faux plafonds permettant la production de chaud et de froid simultanément au niveau des unités. Il est prévu une unité pour 12m². Il sera fourni 1 télécommande par cellule.

Le chauffage permet d'obtenir une température intérieure de 19°C pour 6°C extérieur.

Le rafraichissement permet d'obtenir une température de 26°C intérieur pour 32°C extérieur.

Les plans de cloisonnement devront être transmis par le preneur au plus tard 1 mois avant le démarrage du chantier afin que le cheminement et le dimensionnement des installations soient en cohérence avec le futur aménagement.

Certaines prestations dues ne pourront être réalisées qu'après réalisation des travaux par le preneur.

3.6 TRAITEMENT D'AIR

Le renouvellement d'air hygiénique des bureaux est assuré par des centrales de traitement d'air (CTA) double flux à haut rendement et batterie chauffage/rafraichissement situé en toiture et fonctionnant sur horloge.

Le dimensionnement des CTA est fixé sur la base 1p/12m² SU Bureaux et intégrant le traitement d'air des salles de réunion à raison de 10% de SU réparties sur l'ensemble des plateaux.

Débits d'air règlementaires :

	Débit d'air hygiénique	Taux d'occupation
Bureaux	25m ³ /h/personne	10m ² de SU / personne
Salle de réunions	30m ³ /h/personne	2m ² de SU / personne

Le renouvellement d'air des sanitaires et locaux spécifiques est assuré par VMC simple flux.

Les plans de cloisonnement devront être transmis par le preneur au plus tard 1 mois avant le démarrage du chantier afin que le cheminement et le dimensionnement des installations soient en cohérence avec le futur aménagement.

Certaines prestations dues ne pourront être réalisées qu'après réalisation des travaux par le preneur.

3.7 DESENFUMAGE

Le désenfumage se fait de façade à façade des plateaux de bureaux.

Les travaux preneurs respectent 50% de passage libre, en cœur d'îlot, afin de répondre aux normes de désenfumage de façade à façade et intégrer des grilles de transfert entre les cloisons des bureaux et circulations pour le CVC.

3.8 ASCENSEUR

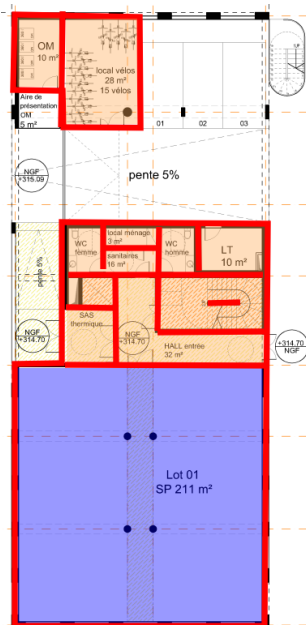
L'immeuble est pourvu de 1 ascenseur de 630kg/8personnes.

Les ascenseurs sont conformes aux réglementations d'accessibilité en vigueur.

Les façades et portes palières sont en inox à tous les niveaux. La finition des cabines comprend un miroir mi-hauteur en fond de cabine, des panneaux décoratifs, un éclairage LED et un revêtement de sol minéral identique au hall.

ANNEXE

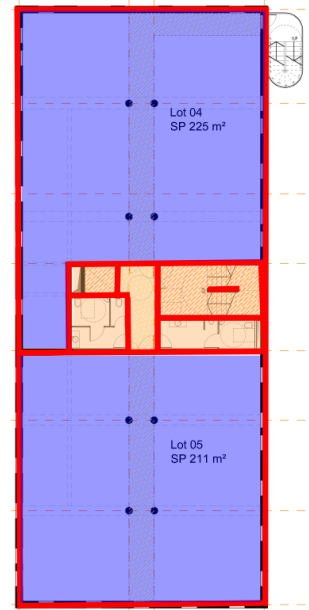
SCHEMA* INDICATIF DE PRINCIPE DE REPARTITION DES PRESTATIONS



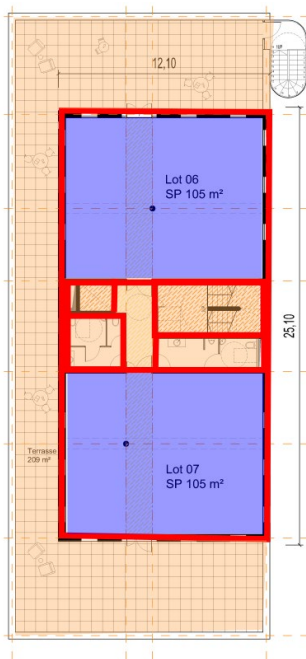
RdC / SP = 274 m²



R+1 / SP = 468 m²



R+2 / SP = 484 m²



R+3 / SP = 261 m²

LÉGENDE :

- Murs traités par Lamotte
- Sols / cloisonnements (sanitaires)
plafonds et aménagements règlementaires traités par Lamotte
- Sols / cloisonnements
plafonds et aménagements traités par France Travail

**Fonds de plans non définitifs*