

# GUIDE DE CONCEPTION FONTANEL IMMOBILIER

Nom du Projet

Date	Indice	Rédacteur	Observations

## Table des matières

1	PARTICULARITES CONNUES DU TENEMENT.....	3
2	MODE DE TRAVAIL DE L'EQUIPE SOUHAITEE.....	3
3	DESCRIPTION GENERALE DU PROGRAMME.....	3
4	PROGRAMME FONCTIONNEL VENTE EN BLOC A BAILLEUR.....	3
5	PROGRAMME FONCTIONNEL GENERAL PARTIE ACCESSION .....	3
5.1	Escaliers de secours et de desserte.....	3
6	PROGRAMME FONCTIONNEL DETAILLE / PARTIES PRIVATIVES.....	3
6.1	Espaces extérieurs.....	3
6.2	Ouvrants / châssis .....	3
7	PROGRAMME DETAILLE FONCTIONNEL / PARTIES COMMUNES .....	4
7.1	Autres locaux.....	4
8	THEMES OPERATIONNELS PRIORITAIRES / SECURITE & HYGIENE .....	4
8.1	Protection contre les chutes : .....	4
8.2	ACCES AUX INSTALLATIONS TECHNIQUES, ACCES EN TOITURE :.....	4
8.3	Mise en commun de moyens. ....	6
8.4	Dépenses communes .....	6
9	CAHIER DES PRINCIPALES PRESTATIONS.....	8
9.1	MENUISERIES EXTERIEURES / OCCULTATIONS.....	8
9.1.1	Volets roulants.....	8
9.1.2	Brise soleil orientable .....	8
9.1.3	Autres occultations.....	8
9.1.4	Divers.....	8
9.2	ELECTRICITE .....	8
9.2.1	Divers.....	8

## 1 PARTICULARITES CONNUES DU TENEMENT

## 2 MODE DE TRAVAIL DE L'EQUIPE SOUHAITEE

## 3 DESCRIPTION GENERALE DU PROGRAMME

## 4 PROGRAMME FONCTIONNEL VENTE EN BLOC A BAILLEUR

La partie de projet dédié au bailleur devra toutefois respecter à minima les préconisations en vert du présent document

## 5 PROGRAMME FONCTIONNEL GENERAL PARTIE ACCESSION

### 5.1 Escaliers de secours et de desserte

Privilégier les escaliers avec mur d'échiffre plutôt que vide => évite la mise en œuvre de GC provisoires et le moment toujours délicat de leurs remplacements par un GC définitif.

Voir point 8.2 pour accès en combles ou à la terrasse haute

## 6 PROGRAMME FONCTIONNEL DETAILLE / PARTIES PRIVATIVES

### 6.1 Espaces extérieurs

Pour les balcons :

- Eviter dans la mesure du possible les balcons décalés qui imposent de monter des tours d'étaie sur plusieurs niveaux ou rendent difficile la mise en place de monte charges et de personnes en façade.

### 6.2 Ouvrants / châssis

Préférer les allèges vitrées sur châssis au lieu de châssis sans allèges + garde-corps (outre le cout plus économique, même si les positions respectives du GC provisoire et définitif sont pensés de manière à pouvoir poser l'un à l'abri de l'autre, cette disposition évitera une éventuelle mise en œuvre en démontant le GC provisoire et une pose sans sécurité en EXE)

La conception et l'implantation des châssis devra autoriser le nettoyage du vitrage sur ses deux faces depuis le sol du local. A défaut, il pourra être envisagé un accès par nacelle. Dans ce cas, le plan masse doit prévoir les circulations pour les accès et mise en station de cette nacelle.

Hauteur maxi de nettoyage d'un châssis à la perche = 5 m

## 7 PROGRAMME DETAILLE FONCTIONNEL / PARTIES COMMUNES

### 7.1 Autres locaux

Locaux ordures ménagères :

- Si local nécessaire :
  - En intérieur : Prévoir un point d'eau, pointe de diamant vers siphon central
  - En extérieur : Prévoir un point d'eau, pointe de diamant vers siphon central, dallage béton armé
- En fonction de la taille des bacs : vigilance sur la largeur de la porte des locaux, prévoir une circulation aisée et sans ressaut entre ce local et le lieu de collecte des ordures ménagères.

## 8 THEMES OPERATIONNELS PRIORITAIRES / SECURITE & HYGIENE

### 8.1 Protection contre les chutes :

Protection de toutes toitures – terrasses inaccessibles par des gardes corps définitifs et fixes de hauteur 1,10

Privilégier une implantation des garde-corps définitifs permettant leur mise en œuvre sans dépose des gardes corps provisoires

Protection des trémies ascenseurs par bouchement total de la baie au lot GO au moyen de garde-corps toute hauteur répondant à la norme NF EN 13374 de type Gémagrille. Ils devront autoriser les reprises de tableaux, linteaux et seuils ainsi que la prise de cote par l'ascensoriste. Ces protections des trémies seront mises en place par le GO pendant toute la durée des corps d'état secondaires et déposées par le lot ascensoriste après la mise en place des portes définitives.

Réservations : privilégier les modes opératoires évitant les chutes à travers les réservations et les chutes de plain-pied. Exemple : treillis soudé de la dalle non interrompu et fibrastyrène en surface, réservation au bon diamètre avec capuchon plastique

### 8.2 ACCES AUX INSTALLATIONS TECHNIQUES, ACCES EN TOITURE :

Eviter les groupes de VMC/centrales de ventilation en comble ou en toiture. Prévoir des locaux pour les recevoir.

Si locaux techniques ou installations techniques en toiture terrasse, accès par escalier impératif

Si pas de technique (hormis ventilation primaire) en toiture terrasse, accès à la toiture à minima par lanterneaux d'accès, dissocié du lanterneau de désenfumage de la cage d'escalier. Permet ainsi d'apporter également de la lumière naturelle sur le dernier palier. Préférer un escalier escamotable ; voir ci-dessous.

## Escalier de meunier définitif mis en service en phase de chantier

### Exemple de descriptif technique, à intégrer dans un CCTP

Mise en oeuvre d'un escalier escamotable type escalier de meunier, conforme à la norme EN 14975, constitué de :

- Cadre métallique intégré avec caisson en bois et équerres de montage rapide
- Mécanisme d'allègement facilitant le pliage et le dépliage de l'escalier
- Trappe d'accès escamotable de couleur blanche
- Joints périphériques
- Escalier métallique avec pieds réglables et embouts de protection de sol en matière plastique et marches antidérapantes
- Mains courantes

#### Caractéristiques :

- Dimensions de la trappe : plusieurs dimensions disponibles (de 60 x 120 cm à 92 x 130 cm) à adapter suivant projet
- Hauteur à monter : 2m80 ou 3m05
- Charge maximale : 200 kg



**Point de vigilance :** vérifier la compatibilité de l'escalier avec le lanterneau d'accès en toiture.



Si installations techniques en comble, privilégier une dalle béton dans la zone concernée (attention aux débouchés de gaines sous toiture qu'il faudra également pouvoir visiter). Prévoir cheminement en bois afin de circuler sur l'isolant et accès par escalier escamotable.

Si technique sur toiture charpente (photovoltaïque par exemple), prévoir à l'aplomb une zone compactée et stabilisée pour installation échafaudage provisoire pour mise en sécurité du personnel d'entretien.

Positionner les panneaux et les onduleurs à des endroits dont l'accès est sécurisé (yc circulations) en protection collective.

Si comble sous toiture, prévoir un accès à la toiture par un chien assis ou à défaut un velux. Eloigner cet accès des rives de la couverture.

### 8.3 Mise en commun de moyens.

L'ensemble des éléments ci-dessous devra figurer dans le dossier de consultation :

Echafaudage commun :

- Lots concernés : façades, couverture, menuiseries extérieures, serrurerie, autres ???
- Type MDS (Montage Démontage en Sécurité - conforme à la recommandation de la CNAM R408 et y compris au droit des balcons)
- Hauteur :
  - 1 m par rapport à la toiture terrasse si la hauteur de l'acrotère < 1,10 m.
  - 1 m par rapport à la ligne d'égout (sert ainsi de protection au lot charpente couverture)

Manutention (capacité portante et nombres à préciser et à faire figurer sur le PIC) :

- Phase GO : grue + recettes à matériaux au lot GO puis
- Monte matériaux et personne dans un lot spécifique (pour bâtiment R+4 et plus)
- Mise en route anticipée ascenseur (comprenant protection cabine, protection porte RDC, pont levis en protection du seuil, maintenance courante, nettoyage, mise en service définitive, hors réparations éventuelles) : à décrire au lot ascenseur.

La conception du bâtiment devra intégrer une colonne en façade avec ouverture toute hauteur type baie vitrée à chacun des niveaux, permettant l'approvisionnement depuis une recette à matériaux ou un monte charges et personnes. (si allège à chaque ouverture en façade, desserte difficile dans les niveaux).

Prévoir aussi les circulations horizontales de personnes, matériaux et équipements de travail, permettant d'accéder au pied du bâtiment (accès en pied de lift ou à l'ascenseur définitif).

Prévoir éventuellement des portes fusibles au sein d'un même niveau (notamment en cas de coursives extérieures réalisées souvent après coup)

Organisation de chantier : réaliser 3 PIC de principe a minima : 1 en phase Terrassement, 1 en phase GO, 1 en phase CES

### 8.4 Dépenses communes

Les dépenses communes de chantier non décrites ci-dessous seront prises en charge soit par un compte prorata soit par FONTANEL SAS (cela sera précisé dans la pièce marché par le Maître d'Ouvrage, qui sera jointe au DCE)

Toutefois, dès à présent :

Décrire au lot Terrassements Généraux :

- La réalisation des pistes d'accès et des plateformes nécessaires à la bonne réalisation du chantier (base vie, parking, stockage...) La réalisation d'un bicouche en périphérie de la base vie est à préférer.
- La mise en œuvre de garde-corps en tête de talus

Décrire au lot Blindages :

- La mise en œuvre de garde-corps en tête de blindage

Décrire au lot Electricité :

- L'installation électrique provisoire intérieure (coffrets, éclairage) depuis l'armoire pied de grue, sa maintenance et son démontage
- Installation électrique indépendante pour le lift

Décrire au lot plomberie

- La distribution provisoire intérieure d'eau ainsi que sa maintenance.
- Voir si possibilité d'installation de sanitaires provisoires tous les 5 niveaux.

Décrire dans les dépenses communes (si réalisation du GO par FONTANEL) ou dans le CCTP GO (si GO non réalisé par FONTANEL) :

- Prévoir des blocs sanitaires complémentaires à raison d'un tous les 60 m (cas des chantiers de grande dimension) soit raccordé aux réseaux, soit autonome avec cuve de rétention à vidanger.
- Atelier de nettoyage en extérieur pour nettoyage du matériel du peintre notamment à l'eau chaude avec système de récupération ou d'évacuation des eaux usées.

Décrire à chaque lot :

- Que l'offre remise par le titulaire doit comprendre le cout de l'élimination de ses déchets, la gestion des allers et venues de bennes étant gérée par l'OPC du chantier
- Que chacun est responsable du nettoyage au droit des zones de travail pendant et à la fin de son intervention

Créer un lot nettoyage de réception

## 9 CAHIER DES PRINCIPALES PRESTATIONS

### 9.1 MENUISERIES EXTERIEURES / OCCULTATIONS

#### 9.1.1 Volets roulants

Privilégier les coffres de VR accessible depuis l'intérieur des locaux.

#### 9.1.2 Brise soleil orientable

Privilégier les BSO sur châssis sur balcon ou sur terrasse, afin de faciliter leur entretien. Pour les châssis en façade, voir si possibilité de zone stabilisée et compactée pour entretien par nacelle extérieure. Le but est d'éviter au maximum un entretien ultérieur par protection individuelle type SYAM. Etudier la possibilité de piloter les BSO par mesure de la vitesse de vent, afin de limiter les sinistres.

#### 9.1.3 Autres occultations

Eviter les volets coulissants latéraux qui imposent d'utiliser une nacelle pour leur entretien.

#### 9.1.4 Divers

Etudier la possibilité pour les gaines techniques donnant sur palier de prévoir une porte toute hauteur en lieu et place d'une trappe afin de faciliter l'entretien des réseaux.

### 9.2 ELECTRICITE

#### 9.2.1 Divers

Prévoir des prises électriques dans les niveaux de sous-sol et en toitures.