



À LOUER

CH-1728 Rossens FR, Z.I. In Riaux

Bureaux de 200 à 440 m<sup>2</sup> lumineux - 900 m<sup>2</sup> env. au total



# Descriptif

## SURFACES EN LOCATION

- Bureau d'env. 220 m<sup>2</sup> au 2<sup>ème</sup> étage (entièrement aménagés - avec finitions).
- Bureau d'env. 201 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage (entièrement aménagés - avec finitions).
- Bureau d'env. 440 m<sup>2</sup> au 2<sup>ème</sup> étage (sans aménagements finaux - finitions à effectuer).

## SITUATION

Immeuble neuf idéalement situé à proximité immédiate de l'accès autoroutier de Rossens (A12).

Excellente visibilité.

## EQUIPEMENTS

Fibre optique dans l'immeuble.

L'immeuble est accessible aux personnes à mobilité réduite. Il est équipé d'un ascenseur à faible consommation avec des portes suffisamment larges et une charge maximale de 1'150 kg. Le passage avec des palettes CE est possible.

Chaque cellule peut être équipée d'un compteur d'électricité individuel et dispose d'un accès aux aménagements communs de l'étage, à savoir:

- Blocs sanitaires Dames et Messieurs
- Salles de conférence
- Cafétérias aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages
- Interphone

## ETAT DE REMISE DES LOCAUX

Surfaces à l'état semi-brut

- Chape au sol
  - Plafonds en panneaux de plâtre enduit lisse sous dalle
  - Murs de séparation des locaux peints en blanc, sans les parois de cloisonnement intérieures
  - Electricité jusqu'au tableau électrique des surfaces
- Surfaces aménagées  
Aménagements finaux selon la surface.

Il est possible de faire effectuer les travaux d'aménagements finaux par le propriétaire, avec répercussion des investissements sur le prix du loyer.

## CRITERES DE CONSTRUCTION EN MATIÈRE ENERGETIQUE

Tous les choix de construction ont pour objectif de fournir un bâtiment pauvre en consommation énergétique, à savoir :

- Isolation de façade 32 cm. Coefficient thermique théorique env  $U=0.10$  (minergie = 0.20)
- Isolation de toiture variable de 33 à 48 cm selon les pentes de toiture. Coefficient thermique moyen  $U=0.08$
- Triple vitrage sur toutes les ouvertures du bâtiment
- Eclairage nocturne des surfaces de parking extérieur avec lampadaires LED basse consommation et diminution de la puissance de 50% dès 23h00
- Caméras (6x) de vidéosurveillance extérieur à basse consommation énergétique sans chauffage
- Stores électriques sur commande centralisée et minuteur pour fermeture totale des stores de nuit et préserver la dispersion thermique par les fenêtres de nuit (ouverture automatique au matin)

## DISPONIBILITE

De suite ou à convenir.

# Plan de situation

Transports publics



200 m



# Caractéristiques

Disponibilité	<b>Immédiatement</b>	Référence	<b>326946</b>
Type	<b>Projets commerciaux</b>	Année de construction	<b>2015</b>

# Commodités

## **Environnement**

> Entrée/sortie autoroute

## **Extérieur**

> Parking

## **Ensoleillement**

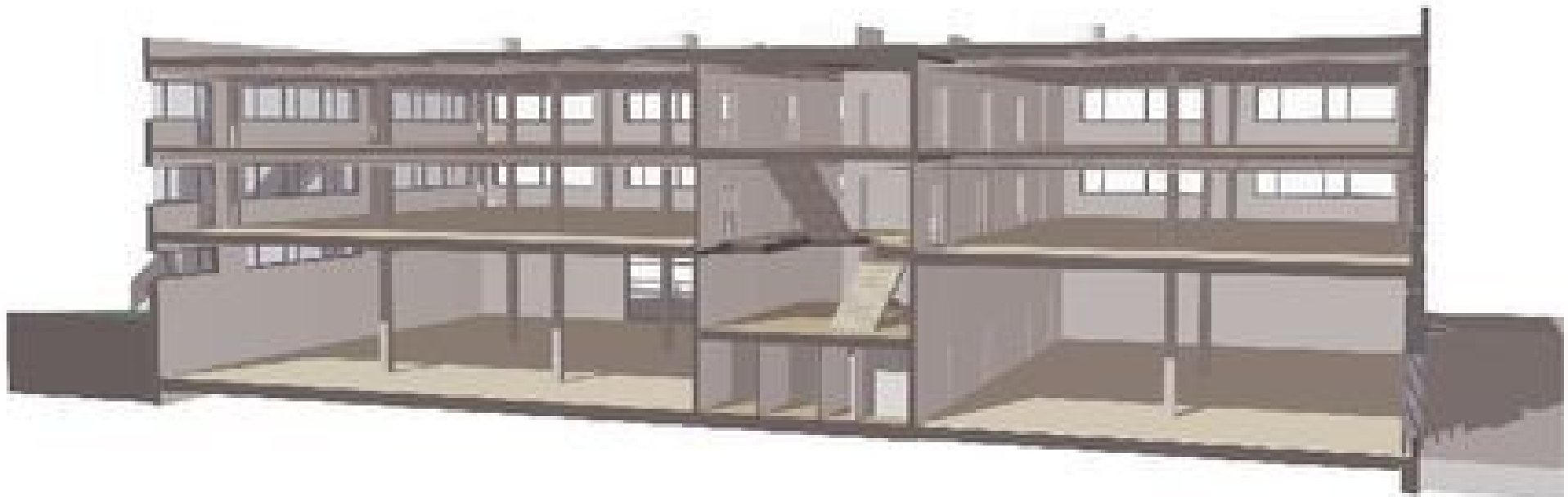
> Optimal

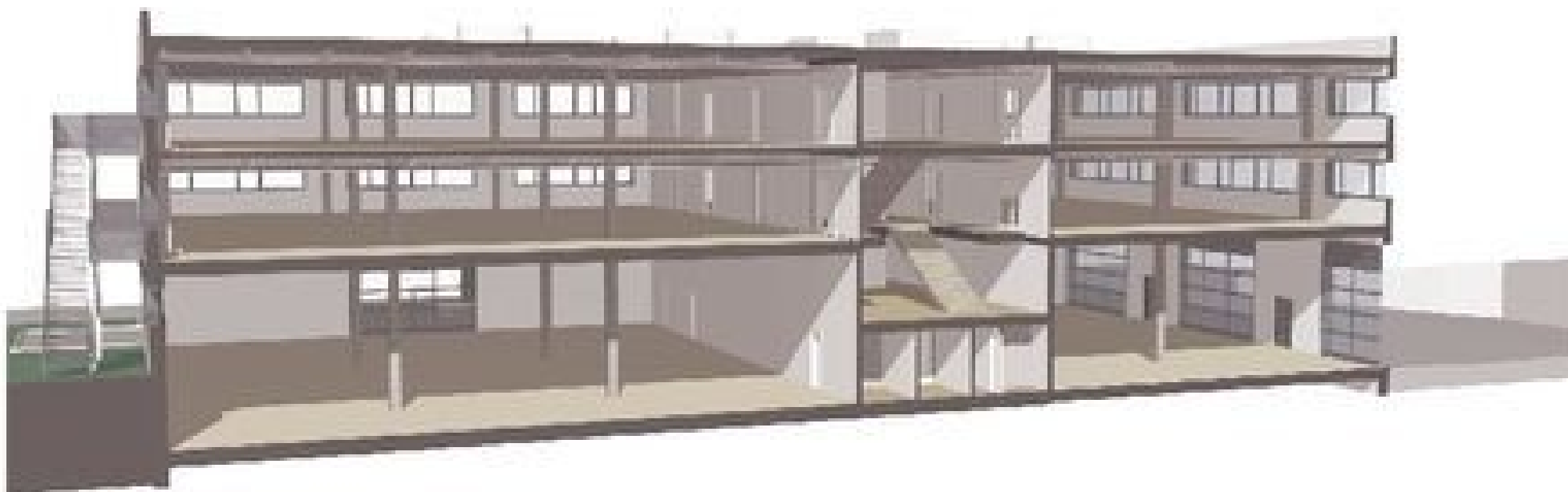
## **Style**

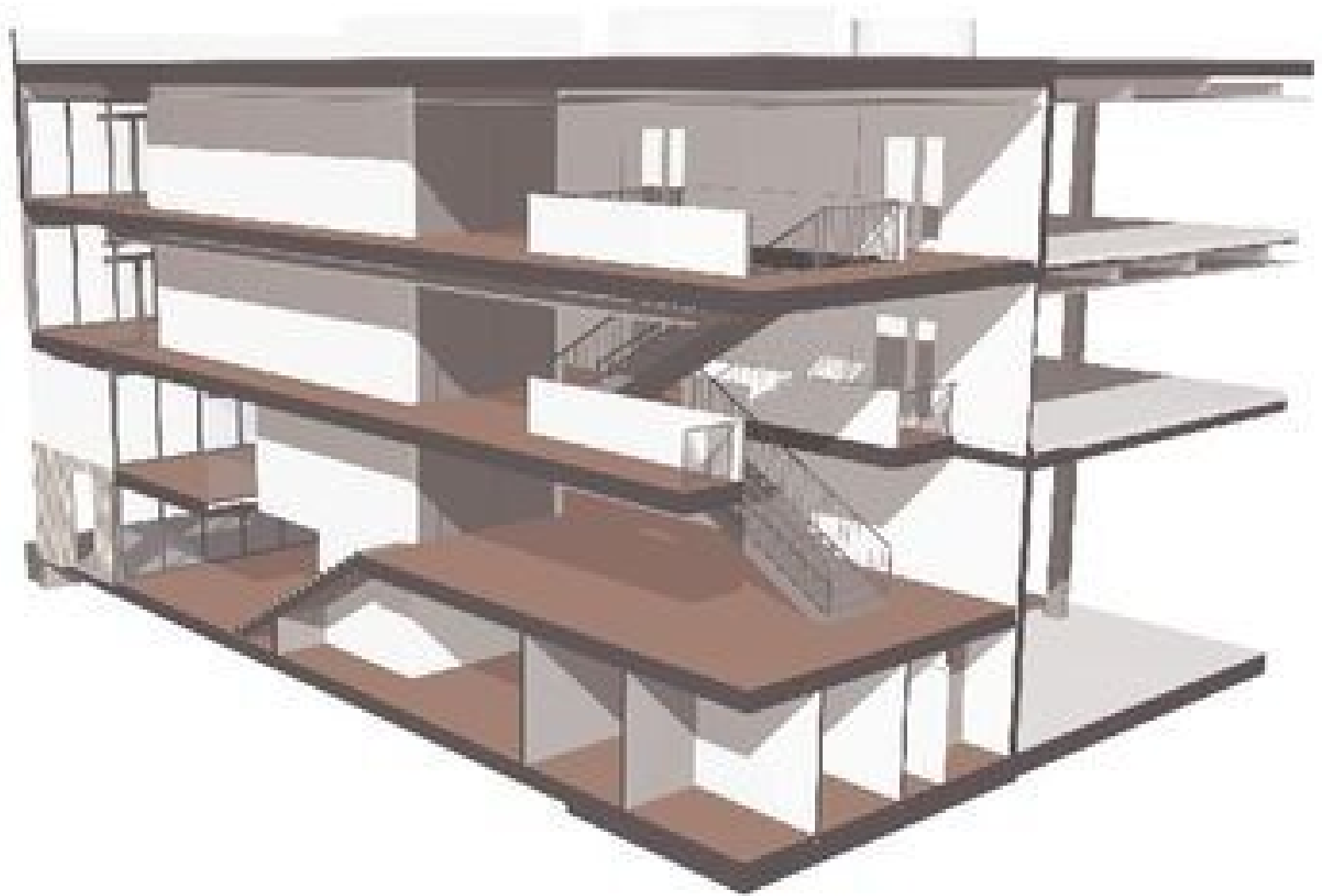
> Moderne

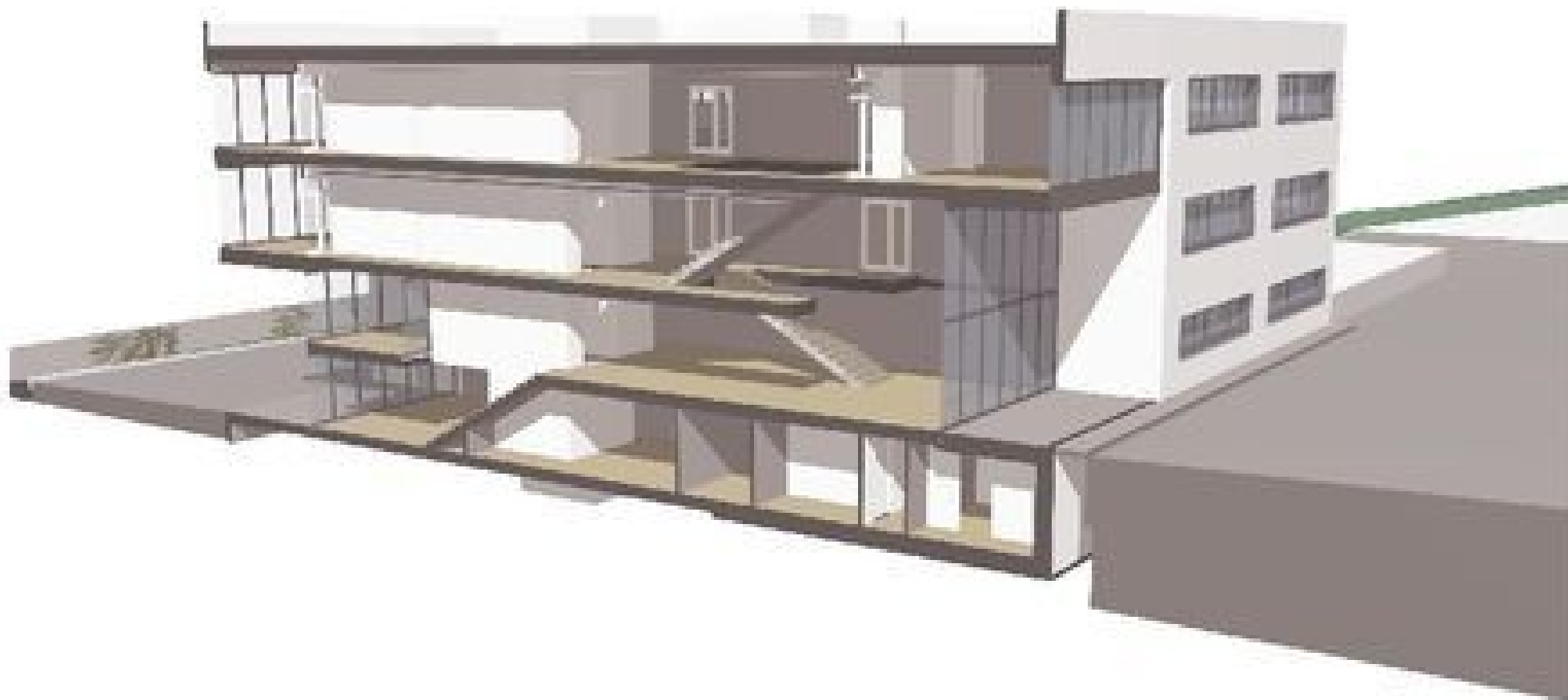
# Photo(s)



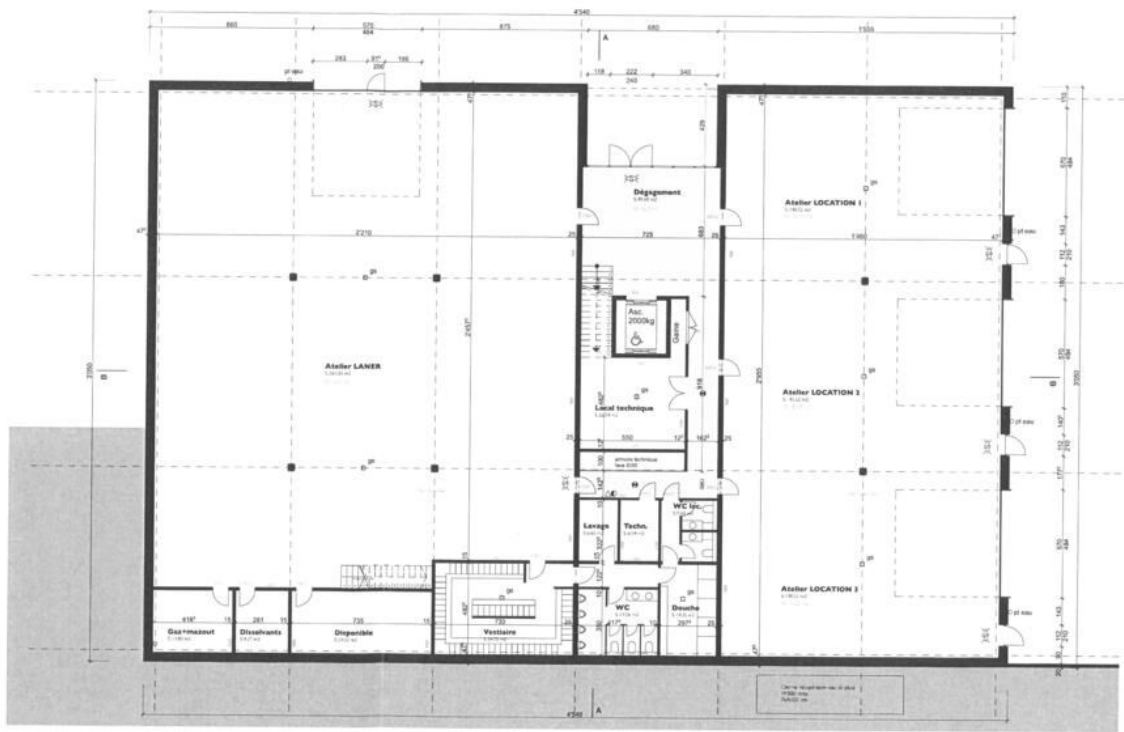








PLAN ETAGE INTERMEDIAIRE



PLAN REZ DE CHAUSSEE

**J.I. D'IN HAUX - ROSSENS**  
**CONSTRUCTION ETAB BATIMENTS**  
**DE BUREAUX, LOGEMENTS ET DE BUREAUX**

**PLAN ETAGE INTERMEDIAIRE**  
**PLAN DU REZ DE CHAUSSEE**

**MISE A L'ENQUETE**  
**1 / 100**

Plan n° : 03.001.001.001  
 Date : 14.03.2015  
 Nom de l'auteur : FIDELANDEPHAL

Nom de l'Etat : 67413  
 N° de l'Etat : 12.27.147.23  
 N° de l'Etat : 03.001.001.001



**PROPRIETAIRES**  
 Commune de Rossmore  
 P. de la Commune de Rossmore  
 Rue de la Commune de Rossmore  
 11110 Rossmore  
 Tél : +32 (0) 21 21 21 21  
 Fax : +32 (0) 21 21 21 21

**PROJETANT ACQUEREUR**

**LEADER**  
 M. Olivier Lapeere  
 Rue de la Commune de Rossmore  
 11110 Rossmore  
 Tél : +32 (0) 21 21 21 21  
 Fax : +32 (0) 21 21 21 21

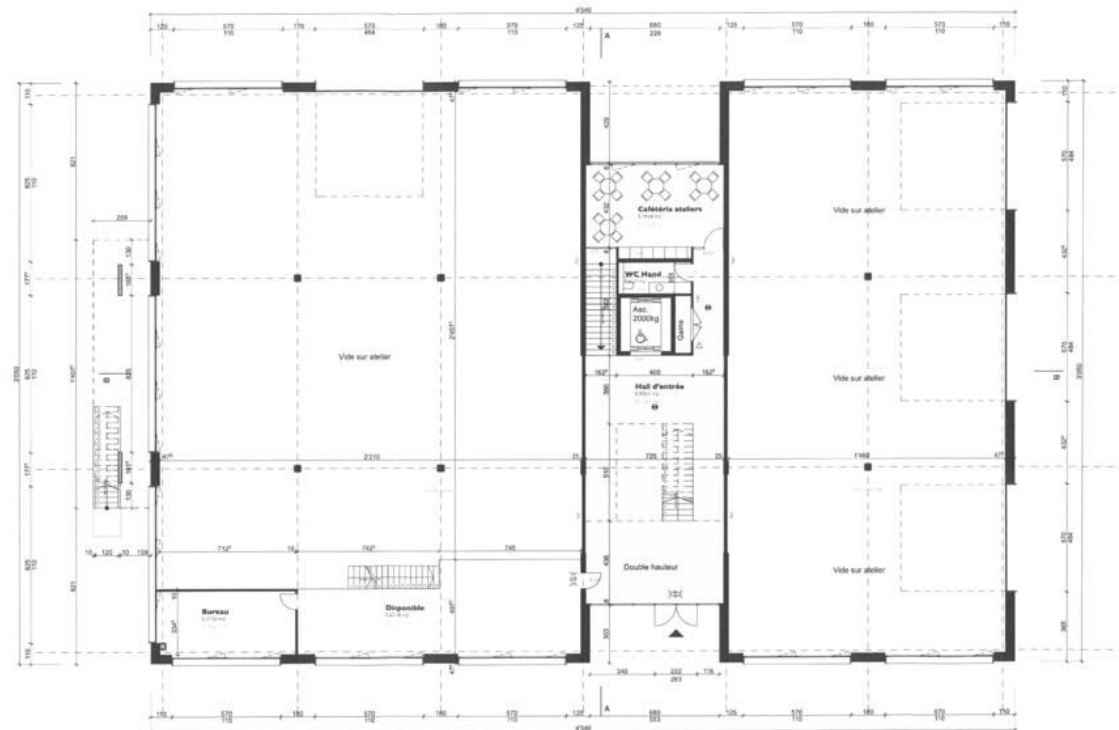
**ARCHITECTE**  
**CACHE**  
 Caché Architectes et Designers  
 Rue de la Commune de Rossmore  
 11110 Rossmore  
 Tél : +32 (0) 21 21 21 21  
 Fax : +32 (0) 21 21 21 21  
 www.caché.be

**LEGENDE PROJET**

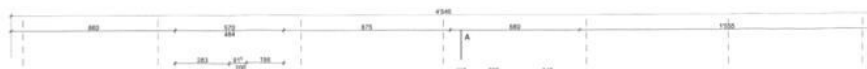
■ Surface de sol  
 ■ Surface habitable  
 ■ Surface de sol

**LEGENDE PCA**

180 : Signal intérieur "sortie de secours"  
 ■ : Signalage des zones de transit  
 ■ : Signalage de sécurité  
 ■ : Extincteur  
 ■ : Porte incendie



PLAN ETAGE INTERMEDIAIRE



Z.I. D'UN RIAUX - ROSSIGNOL  
CONSTRUCTION D'UN BATIMENT  
DE SERVICES ADMINISTRATIFS ET DE BUREAUX

PLAN 2EME ETAGE  
PLAN 1ER ETAGE  
MISE A L'ENQUETE  
I / 100

Plan n° 02 à l'accompagnement pif  
Date: 04/02/2013  
Nom du fichier: 10214102013.pif

N° de plan: 004  
N° de plan: 004  
N° de plan: 004

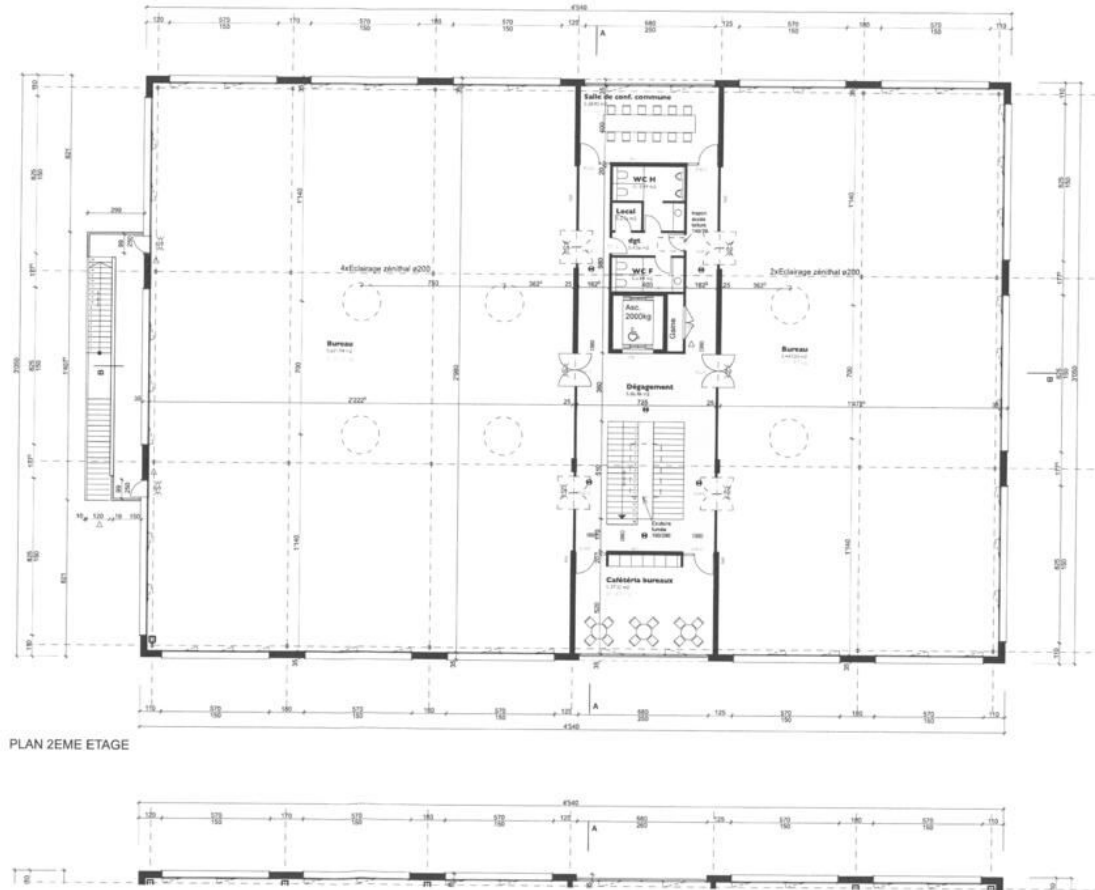


LEGENDE PROJET  
 [Symbol] surface au sol  
 [Symbol] surface habitable  
 [Symbol] grille de sol

LEGENDE SCA  
 [Symbol] Signal d'alarme "sortie de secours"  
 [Symbol] Balisage des voies de fuite  
 [Symbol] Balisage des évacuations  
 [Symbol] Evacuation  
 [Symbol] Porte incendie

PROPRIETAIRES  
 Commune de St. Rémy  
 Parc des Services  
 41100 Châteauneuf  
 Parc de la Vallée  
 41100 Châteauneuf  
 Parc de la Vallée  
 41100 Châteauneuf

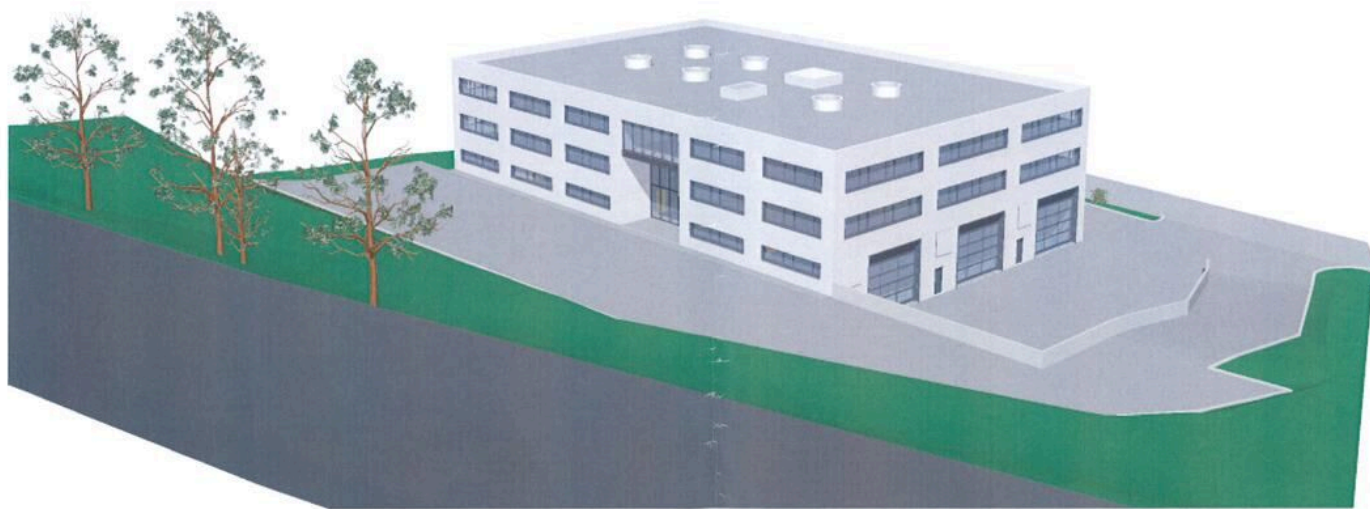
PROJETANT ARCHITECTE  
 L'ARCHITECTE  
 C.C.H.E.  
 22440 Châteauneuf  
 Parc de la Vallée  
 41100 Châteauneuf  
 Parc de la Vallée  
 41100 Châteauneuf



PLAN 2EME ETAGE











# Contact

## REGIE DE FRIBOURG SA

Rue Saint-Pierre 1  
1701 Fribourg

Tél.: 026 350 55 11  
reception@rfsa.ch  
<https://www.rfsa.ch>

## Contact visite

### Madame Anne-Marie Perroud

anne-marie.perroud@rfsa.ch

Les visites seront effectuées par Mme Anne-Marie  
Perroud, responsable des locations commerciales  
026/350 55 21



# Notes

---

---

---

---

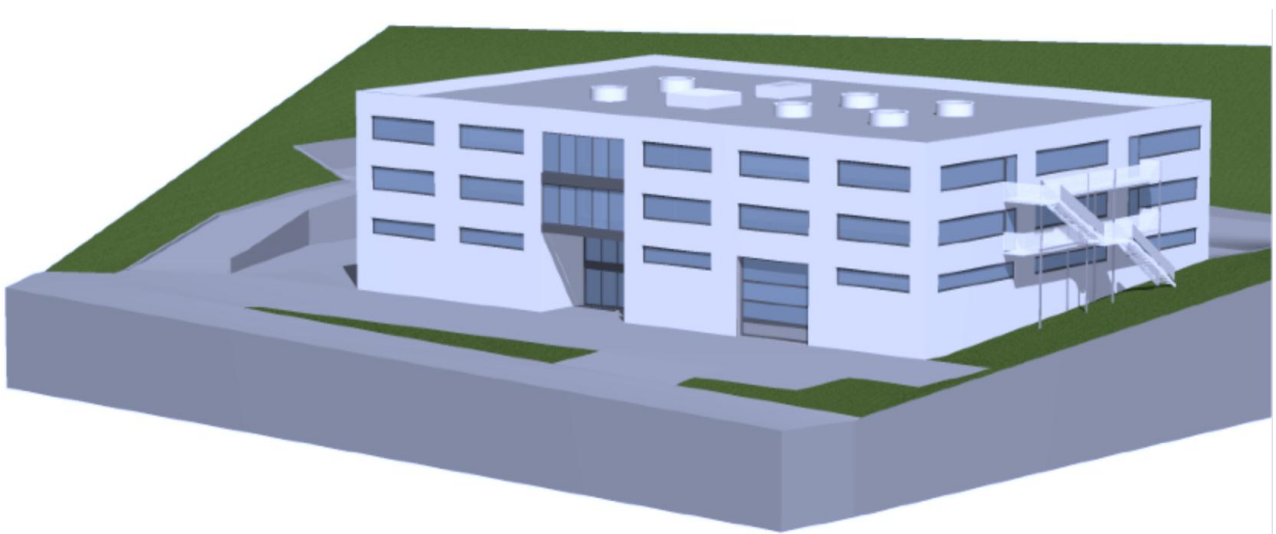
---

---

---

---

Dossier de présentation.  
Mise en location du 1<sup>er</sup> étage du bâtiment administratif et commercial à Rossens.



## Table des matières

<b>DESCRIPTIF GENERAL DE LA CONSTRUCTION .....</b>	<b>4</b>
<b>STRUCTURE .....</b>	<b>4</b>
BETON : .....	4
CONSTRUCTION METALLIQUE : .....	5
FAÇADES : .....	5
FENETRES MATIERE SYNTHETIQUE : .....	5
PORTES VITREES, FAÇADE OUEST : .....	5
FENETRES EN METAL LEGER : .....	6
FAÇADE NORD, ZONE CENTRALE : .....	6
<b>PROTECTION CONTRE LA Foudre .....</b>	<b>6</b>
<b>COUVERTURE ET TOITURE .....</b>	<b>7</b>
ISOLATION ET ETANCHEITE DU TOIT PLAT : .....	7
VITRAGE DE TOITURE : .....	7
<b>STORES .....</b>	<b>7</b>
<b>INSTALLATIONS ELECTRIQUES .....</b>	<b>8</b>
ALIMENTATION A COURANT FORT : .....	8
SYSTEME D'INSTALLATION .....	8
LUMIERE ET PRISES.....	8
FORCE ET CHALEUR.....	9
LUSTRERIE : .....	9
APPAREILS POUR SONNERIE, INTERPHONE : .....	9
VIDEO SURVEILLANCE : .....	9
CONTROLE D'ACCES : .....	10
LIGNE D'ALIMENTATION, TELEPHONE : .....	10
<b>PRODUCTION ET DISTRIBUTION DE CHALEUR.....</b>	<b>10</b>
PRODUCTION DE CHALEUR : .....	10
DISTRIBUTION DE CHALEUR.....	10
COMPTAGE DE CHALEUR .....	11
<b>INSTALLATIONS DE VENTILATION .....</b>	<b>11</b>
VENTILATION LOCAUX SANITAIRES BORGNES + VESTIAIRES .....	11
VENTILATION HOTTE CUISINETTE CAFETERIA .....	11
<b>INSTALLATIONS SANITAIRES.....</b>	<b>12</b>
CHOIX D'APPAREILS NORMAUX .....	12
<b>APPAREILS SANITAIRE D'ALIMENTATION ET D'EVACUATION.....</b>	<b>14</b>
POSTE INCENDIE : .....	14
TRAITEMENT D'EAU : .....	14
EAU FROIDE PRESSION RESEAU .....	14
EAU FROIDE – EAU CHAUDE – CIRCULATION.....	14
EAUX USEES EXTERIEURES.....	15
EAUX PLUVIALES.....	16
EAUX USEES INTERIEURES .....	16
<b>ASCENSEURS.....</b>	<b>17</b>

<b>AMENAGEMENTS INTERIEURS.....</b>	<b>17</b>
PLATRERIE : .....	17
PORTES INTERIEURES EN METAL ET VERRE.....	17
OUVRAGES METALLIQUES PRE-CONFECTIONNES.....	18
OUVRAGES METALLIQUES COURANTS (SERRURERIE).....	18
PORTES INTERIEURES EN BOIS.....	18
MENUISERIE COURANTE .....	19
SYSTEMES DE VERROUILLAGE .....	20
CHAPES .....	20
REVETEMENTS DE SOLS SANS JOINTS.....	20
PLAFONDS EN PANNEAUX DE PLATRE.....	20
TRAITEMENT DES SURFACES INTERIEURES .....	21
<b>AMENAGEMENTS EXTERIEURS.....</b>	<b>21</b>
AMENAGEMENT DE JARDINS.....	21
INSTALLATIONS ELECTRIQUES .....	22
VOIES DE CIRCULATION .....	22
<b>PRIX DE LOCATION .....</b>	<b>23</b>
<b>PLANS ANNEXES.....</b>	<b>25</b>
COUPE 3D SUR CAGE D'ESCALIER.....	25
COUPE 3D LONGITUDINALE .....	25
PLAN DE SIUTATION.....	26
PLAN 1 <sup>ER</sup> ETAGE.....	27
EXEMPLES D'AMENAGEMENTS.....	28
.....	29
.....	30

## DESCRIPTIF GENERAL DE LA CONSTRUCTION

Le projet est situé à Rossens sur la parcelle n° 241 dans une zone industrielle/artisanale à la sortie de l'autoroute E27 (Vevey-Fribourg). Le projet comprend un bâtiment dépôt et bureaux et un parking extérieur au Sud du bâtiment.

Le bâtiment est composé d'un rez-de-chaussée et deux étages, qui se divisent de la manière suivante :

- Rez-de-chaussée: Dépôts ou ateliers, locaux de services et locaux techniques
- Etage intermédiaire : Vide sur dépôts ou ateliers et locaux de services
- 1<sup>er</sup> étage: Bureaux et locaux de services
- 2<sup>ème</sup> étage: Bureaux et locaux de services

Les aménagements extérieurs sont composés de plusieurs parties :

- Sud : place de parking pour les dépôts ou ateliers + une zone de lavage pour l'atelier
- Est : Rampe permettant d'accéder au parking situé au Nord + zone déchetterie.
- Nord : parking pour les surfaces de bureaux

### Structure

#### Béton :

Radier général, taloché à l'hélico et traité vacuum. Murs rez-de-chaussée 24 cm béton armé. Dalle sur rez-de-chaussée 30 cm béton armé sans sommiers. Dalles plates de noyau béton armé de 24 cm d'épaisseur sans sommiers. Murs du noyau béton armé de 25 cm. Dalle sur 1<sup>er</sup> étage béton armé 30 cm d'épaisseur sur pilier béton.

Construction métallique :

Ossature de toiture en chevrons IPE 270, pannes IPE 400, colonnes HEA 180, tôles SP45/0.88. Escalier de secours extérieur 2 passerelles et un escalier de 2 volées continues avec un palier intermédiaire et un palier d'arrivée.

Façades :

Montage de parois de façade avec châssis métalliques de 150mm parement extérieur 1x diamant 12.5 laine minérale type isofix 035 de 150mm parement intérieur 2x diamant et lissage au plâtre.

- Dispersion sur les parois de façade face bureau.
- Isolation de façade lambda-light 180mm (déduit verrière du noyau central) pour tablettes, caissons de stores et raccords.
- Crépi de finition 1.5mm + MP + 2 couches de dispersion à la brosse.

Fenêtres matière synthétique :

Fenêtres en PVC blanc, double vitrage  $U_g = 1.1 \text{ W/m}^2\text{K}$ . Isolation thermique de l'ensemble de la fenêtre  $U_w = 1.3 \text{ W/m}^2\text{K}$ . Valeur phonique  $R_w = 32 \text{ dB}$ . Renvoi d'eau en aluminium anodisé incolore. Poignée standard blanche

Portes vitrées, façade Ouest :

Portes vitrées en PVC blanc, données techniques idem bandeaux de fenêtres. Y compris serrure et préparation pour cylindre KABA. Y compris poignées anti-panique.

### Fenêtres en métal léger :

Façade Sud, zone centrale :

- Construction en profils en acier avec rupture thermique, système Jansen ou similaire. Remplissage en double vitrage sécurit. Dimensions : 680 x 1140 cm. Couleur : Thermolaqué, RAL.
- Intégration porte d'entrée vitrée, 2 vantaux, poignée maréchale hauteur 120cm type Glutz ou similaire en acier inoxydable brossé, percement pour cylindre. Dimensions : 200 x 220 cm.
- Tôle en acier thermolaqué de raccord entre différence d'alignement rez-de-chaussée et 1er étage.

### Façade Nord, zone centrale :

- Construction en profils en acier avec rupture thermique, système Jansen ou similaire. Remplissage en double vitrage sécurit. Dimensions : 680 x 860 cm. Couleur : Thermolaqué, RAL.
- Intégration porte d'entrée vitrée, 2 vantaux, poignée maréchale hauteur 120cm type Glutz ou similaire en acier inoxydable brossé, percement pour cylindre. Dimensions : 200 x 220 cm.
- Tôle en acier thermolaqué de raccord entre différence d'alignement rez-de-chaussée et 1er étage.

### **Protection contre la foudre**

Système de paratonnerre périmétrique en toiture ainsi qu'électrode enterrée au pied du bâtiment. Selon ordonnance officielle et exigences de l'ECAB

## Couverture et toiture

### Isolation et étanchéité du toit plat :

- Nettoyage + séchage de la surface.
- Pare-vapeur lés de bitume-polymère. Y compris couche d'apprêt.
- Isolation thermique en panneaux de PIR, épaisseur 280mm,  $\lambda = 0,029W/m^2$ .
- Etanchéité en lés de bitume-polymère en 2 couches (EGV 3ft + Baukubit K5K)
- Couche de protection par gravier roué lavé 16/32, épaisseur 50mm. Y compris géotextile posé sous gravier
- 

### Vitrage de toiture :

#### Bureaux :

- Costières (coupoles) type « Wema » ou similaire forme ronde (6x), diamètre 200cm, polyester renforcé de fibre de verre, coupole à triple parois en polycarbonate transparent.

#### Zone centrale (sur cage d'escaliers) :

- Costières (coupoles) type « Wema » ou similaire forme rectangulaire (1x), dimensions 160 x 280cm, polyester renforcé de fibre de verre, coupole à triple parois en polycarbonate transparent. Y compris système pour exutoire de fumée.

## Stores

#### Rez-de-chaussée (ateliers) + rez intermédiaire :

- Néant.

#### 1er et 2ème étage :

- Stores à lamelles 90 mm électriques motorisés avec coulisseaux en alu anodisé visible fixé contre profil de façade. Thermolaqué

teinte identique à la façade aluminium anodisé. Mode de commande sur télécommande par fenêtre. Système centralisé de commande pour fermeture nocturne et protection tempête.

## **Installations électriques**

### Alimentation à courant fort :

Alimentation de chacune des surfaces avec 25 ou (40A dépôts) selon la grandeur des locaux et raccordement du câble dans une boîte de dérivation pour permettre le raccordement de l'installation du locataire.

### Système d'installation

La distribution horizontale et verticale se fait par des chemins de câble installés dans le faux-plafond et dans la gaine technique.

Le pourtour (intérieur) du bâtiment est entièrement équipé d'un chemin de câble de 200/60 mm pour le raccordement des stores, des caméras ou de l'éclairage en façade. Ceux-ci pourront être utilisés pour l'équipement de la surface par le locataire.

### Lumière et prises

Zones communes :

- Dans les corridors, cafétéria et locaux sanitaires, l'allumage se fait par des détecteurs de mouvement et dans les locaux techniques et salles de conférence par des interrupteurs.
- Des prises 230V sont installées dans les salles de conférence et les cafétérias

Surfaces à louer :

- Aucune installation n'est prévue

### Force et chaleur

#### Zones communes :

- Raccordement des équipements communs tel que cuisinette, ascenseur, prises de nettoyage.
- Installation de stores pour les fenêtres de la cafétéria du 2ème.

#### Surfaces à louer :

- Installation de commande des stores électriques avec commande locale à côté de chacune des fenêtres et commande centralisée pour l'ensemble du bâtiment. Idem pour les coupoles du 2ème étage.

### Lustrerie :

#### Zones communes :

- Fourniture de downlights dans les corridors et de luminaires à tubes fluorescents dans les locaux techniques.

#### Surfaces à louer :

- Aucune fourniture n'est prévue.

### Appareils pour sonnerie, interphone :

#### Atelier-dépôt Laner SA / Surfaces à louer :

- Fourniture d'une station d'interphone extérieure aux entrées dans le bâtiment et d'une station d'interphone murale à côté de la porte de chacune des surfaces.

### Vidéo surveillance :

#### Extérieur :

- Fourniture d'un réseau de caméras (5 caméras) pour surveiller le parking et le pourtour du bâtiment. La centrale enregistre sur un disque dur (3 Terras). Le système fonctionne en permanence et peut être consulté en cas de besoin. La centrale est installée dans l'armoire informatique.
- Le système n'est pas équipé pour un enregistrement sans lumière.

Contrôle d'accès :

Zones communes :

- Fourniture d'un système de contrôle d'accès avec lecteur de badge sur chacune des portes qui permet un accès de l'extérieur (sauf sorties de secours vers l'escalier de la façade ouest).
- Les portes d'accès depuis les couloirs vers les surfaces sont aussi équipées de lecteur de badge et de gâches électriques.

Ligne d'alimentation, téléphone :

Surfaces à louer :

- Alimentation de chacune des surfaces avec un câbles U72 2x4x0.8 et raccordement du câble dans une boîte de dérivation pour permettre le raccordement des installations du locataire.

**Production et distribution de chaleur.**

Production de chaleur :

Chaudière à gaz modulante à condensation d'une puissance de 85 kW nécessaire au chauffage et à la production d'eau sanitaire du bâtiment. Dans l'attente de la distribution du cartier par Frigaz, une installation mazout est prévue pour une durée d'environ 2 à 3 ans.

Distribution de chaleur

Ateliers :

- La déperdition de chaleur de ces locaux est compensée par des panneaux rayonnants à eau placés au plafond des locaux et raccordés au moyen d'un réseau de tuyauterie en acier noir soudé et d'un groupe de distribution et de réglage indépendant en chaufferie.
- Est également inclus les différents radiateurs nécessaires au chauffage des locaux annexes aux ateliers.

- Chaque atelier est réglé individuellement au moyen d'une sonde de température ambiante à action sur une vanne de réglage à 2 voies motorisées.
- La température de fonctionnement de ce groupe est de 50/40°C.

#### Administration

- Raccordement par un système bi-tube étoile des radiateurs (2 par trames) de la surface administrative placés en principe sous les fenêtres au moyen de tubes en chape type VPE-c Ø 12/16 mm depuis un collecteur-distributeur d'étage.
- Le collecteur est alimenté au moyen d'une tuyauterie en acier noir soudé depuis la chaufferie avec un groupe de distribution et de réglage indépendant.
- La température de fonctionnement de ce groupe est de 50/40°C.

#### Comptage de chaleur

Différents compteurs de chaleur à ultrasons, soit :

- Ateliers : 1 par atelier (total 4 compteurs) ;
- Administration : 1 pour chaque surface administrative (total 4 compteurs).

Chaque compteur sera relié à une centrale de lecture à distance qui reprendra également les différents compteurs d'eau chaude et d'eau froide sanitaire fournis et posés par l'installateur sanitaire.

#### **Installations de ventilation**

##### Ventilation locaux sanitaires borgnes + vestiaires

Un ventilateur d'extraction placé en toiture ainsi que le réseau de canaux d'aspiration d'air muni de soupapes pour l'extraction d'air des différents locaux borgnes et des vestiaires.

L'installation fonctionnera au moyen d'un programme horaire

##### Ventilation hotte cuisinette cafétéria

Gaines d'évacuation jusqu'en toiture des hottes de cuisines (fournies et posées par l'agencier de cuisine) équipant les différentes cafétérias (2x) du bâtiment.

### **Installations sanitaires.**

#### Choix d'appareils normaux

- - Douches vestiaires en acier isolé blanc PROCASA UNO 90x90x14cm, mélangeur PROCASA UNO chrome line, 1 glissière de douche PROCASA UNO 110 cm, 1 tringle à rideau et 1 rideau de douche blanc.
- Barre à linge PROCASA CINQUE chromé de 80cm.
- Lavabo-rigole vestiaire FRANKE BX en acier inoxydable de 120x40cm, 2 mélangeurs mural PROCASA UNO chrome line, 1 tablette FRANKE BXSX en acier inoxydable de 120cm, 2 miroirs ELITE PLUS QUADRO de 50x40cm avec bords renforcés.
- Lavabo commun en céramique PROCASA UNO 55x45cm blanc, 1 mélangeur mono trou PROCASA UNO chrome line, 1 siphon en matière synthétique chromé, 1 miroir ELITE PLUS QUADRO de 90x60cm avec bords renforcés.
- Lavabo handicapé en céramique PROCASA UNO 55x45cm blanc, 1 mélangeur mono trou PROCASA UNO chrome line, 1 siphon encastré en matière synthétique blanche, 1 miroir ELITE PLUS QUADRO de 90x60cm avec bords renforcés.
- WC commun en céramique blanche PROCASA UNO pour chasse d'eau encastrée, plaque de fermeture SAMBA, siège avec couvercle PROCASA UNO, 1 porte papier et porte papier de réserve CWS, 1 porte balai CHRONOS en acier inoxydable et 1 crochet à habit PROCASA CINQUE chromé.
- WC handicapé en céramique blanche ARCHITEC UP pour chasse d'eau encastrée, plaque de fermeture SAMBA, siège avec

couvercle ARCHITEC, 1 porte papier et porte papier de réserve CWS, 1 porte balai CHRONOS en acier inoxydable, 1 crochet à habit PROCASA CINQUE chromé, 1 barre d'appui d'angle FRELU de 50x95cm en acier inoxydable et 1 barre d'appui escamotable FRELU KF en acier inoxydable.

- - Urinoir en céramique blanche à effet siphonique LEMA, 1 commande électronique d'approche GEBERIT-IR.
- Séparation d'urinoir en matière synthétique blanche de 74x44cm GEBERIT.
- Poste d'eau atelier en acier inoxydable LAVINOX 1 BS 313 de 75x50cm, 1 mélangeur mural PROCASA UNO chrome Line et 1 tablette FRANKE BXS6 en acier inoxydable de 60cm.
- Robinet de nettoyage chromé avec clé sortante et raccord porte-caoutchouc.
- Bassin concierge en matière synthétique blanc marbré PROCASA de 70x52cm, 1 mélangeur mural PROCASA UNO chrome Line, 1 crochet à linge PROCASA CINQUE chromé et 1 porte-savon KWC en acier inoxydable.
- Raccordement de cuisine pour les cafétérias.
- Robinet d'arrosage antigel pour les extérieurs avec volant.
- Distributeurs de savon CWS en matière synthétique blanche.
- Distributeur de papier CWS en matière synthétique blanche.
- Corbeille CWS métallique plastifiée blanche.
- Accessoire de WC dames avec distributeur de sachet hygiénique et boîte pour serviette hygiénique CWS en matière synthétique blanche.

Le choix provisoire des appareils sanitaires du bâtiment a été fait par le bureau d'étude, le choix définitif pour la mise en soumission sera fait avec le maître de l'ouvrage et l'architecte.

## **APPAREILS SANITAIRE D'ALIMENTATION ET D'EVACUATION**

### Poste incendie :

Fourniture d'un poste de défense incendie pour la protection du bâtiment, dans armoire métallique murale, avec place pour 1 extincteur, vanne 5/4", course souple 40 mètres et lance. Il est situé à l'entrée de l'atelier "Laner".

### Traitement d'eau :

Compte tenu de la dureté de l'eau de la commune de Rossens (entre 26 et 32°F), le traitement pour l'eau chaude sanitaire par adoucisseur est prévu.

### Eau froide pression réseau

Depuis l'introduction d'eau, raccordement et installation de la nourrice de distribution dans le local technique sanitaire-chauffage au rez-de-chaussée, avec accessoires usuels (plaquettes indicatrices, manomètres, vidanges, etc.) comprenant :

- 1 introduction d'eau diam. 42 mm
- 1 comptage, clapet de retenue et filtre fin diam. 1" – 1 1/4"
- 1 départ eau froide incendie/arrosage bâtiment diam. 35 mm

Exécution de la distribution principale en acier inox avec raccords à sertir au plafond du rez-de-chaussée vers le poste incendie et retour sur la nourrice sanitaire afin de permettre un bon soutirage de la conduite et ainsi éviter des tronçons avec de l'eau stagnante.

Exécution des dérivations vers les quatre arrosages situées au rez-de-chaussée et à l'étage intermédiaire en Pe pression DN 20 posé dans le radier du rez-de-chaussée et dans la dalle sur rez-de-chaussée

### Eau froide – Eau chaude – Circulation

Nourrice de distribution avec accessoires usuels (vannes d'arrêt oblique, clapets de retenue, plaquettes indicatrices, thermomètres,

manomètres, sondes de pression, vidanges, etc.), située dans le local technique sanitaire-chauffage au rez-de-chaussée comprenant :

- 1 poste de réduction diam. 1 1/4"
- 1 départ eau froide bâtiment diam. 35 mm
- 1 départ eau froide vers le réseau d'eau non potable (sécurité) diam. 28 mm
- 1 départ vers adoucisseur d'eau diam. 28 mm
- 1 départ eau chaude bâtiment diam. 28 mm
- 1 retour de circulation bâtiment diam. 15 mm

Raccordement de la production d'eau chaude sanitaire (fournie par le chauffage) et distribution principale au plafond du rez-de-chaussée pour l'alimentation de 1 colonne montante verticale vers les groupes sanitaires commun et d'un collecteur de distribution pour l'atelier et vestiaires "Laner".

Exécution en acier inox, raccords à sertir et fixation des tuyauteries avec colliers isolés avec bandes de caoutchouc.

Dérivations secondaires vers les appareils sanitaires en tube PER posés en dalle, dans les doublages techniques ou gainés.

#### Eaux usées extérieures

Reprise des eaux usées du groupe central au moyen de 3 colonnes de chute DN 100 raccordées sur la canalisation posée par le maçon.

Dérivations vers les appareils sanitaires des groupes sanitaires au moyen de conduites posées sous dalle, en dalle ou doublages techniques.

Exécution des conduites précitées en Pe-Silent.

Tous les incorporés sanitaires situés dans les dalles seront exécutés en Pe-Silent avec fourreau isolant.

Reprise des eaux usées des surfaces locatives au moyen de 4 colonnes de chute DN 100 raccordées sur la canalisation posée par le maçon.

Exécution des conduites précitées en Pe-Silent.

Ventilation primaire des colonnes depuis le dernier embranchement de dérivation jusqu'aux garnitures de ventilation primaire sur la toiture (garnitures devisées par l'architecte et posées par le ferblantier).

Raccordement des appareils du sous-sol directement sur les canalisations posées par l'entreprise de maçonnerie.

Exécution des conduites précitées en Pe

#### Eaux pluviales

Reprise des eaux de la toiture sur le 2ème étage en système traditionnel, au moyen de 6 naissances avec limiteur de débit raccordées sur 6 colonnes du chute DN 100 jusqu'aux canalisations posées par le maçon.

Exécution des conduites précitées en Pe-Silent.

#### Eaux usées intérieures

Nourrice de distribution avec accessoires usuels (vannes d'arrêt oblique, clapets de retenue, plaquettes indicatrices, thermomètres, manomètres, sondes de pression, vidanges, etc.), situées dans le local technique sanitaire-chauffage au rez-de-chaussée comprenant :

- 1 départ eau froide non potable arrosage diam. 28 mm
- 1 poste de réduction et filtration diam. 1"
- 1 départ eau froide non potable diam. 28 mm

Alimentation en eau non potable des WC, des urinoirs et des arrosages extérieurs.

Raccordement du gestionnaire d'eau de pluie et distribution principale au plafond du rez-de-chaussée pour l'alimentation de la colonne montante verticale vers les groupes sanitaires.

Dérivations secondaires vers les appareils sanitaires en tube PER posés en dalle, dans les doublages techniques ou gainés.

Exécution en acier inox, raccords à sertir et fixation des tuyauteries avec colliers isolés avec bandes de caoutchouc.

## **ASCENSEURS**

1 ascenseur : charge utile 2'000 kg, 25 personnes, type «Schindler 2600» ou équivalent.

Finition intérieure de la cabine : parois et plafond en acier inoxydable, sol en grés cérame, portes en acier inoxydable, faces palières en acier inoxydable. Eclairage standard selon proposition du fournisseur.

Variante : charge utile 1'600 kg, 21 personnes.

### **Aménagements intérieurs.**

#### Plâtrerie :

WC – Douches dépôt : cloisons CW 75/125 pour salles d'eau 1 face hydro.

Fermeture des ouvertures dans les parois en béton pour accès aux secteurs bureau et dépôt rez intermédiaire : cloisons CW 75/125 54db.

Cafétéria rez intermédiaire : parois CW 75/125.

Bloc WC 1er et 2ème étage : parois CW 75/125.

Cafétéria 2ème étage : parois CW 75/125.

Doublage des piliers métalliques DIN étage 1 et 2. Section 30/30cm, hauteur 300cm. Parement 1 x 20mm plaque massive 1 x 12.5mm plaque diamant.

Enduits plâtre lisse pour peinture sur béton et briques : faces extérieurs de la cage d'ascenseur et face extérieur du mur local technique rez-de-chaussée.

#### Portes intérieures en métal et verre

Portes cafétérias + salles de conférences (7x) : Portes EI30 avec fermes-portes, 1 vantail, structure en acier thermolaqué teinte à définir, verre EI30, dim. 80 x 210, poignée type « Glutz 5071 » avec entrée longue,

découpe pour cylindre et préparation pour gâche électrique. Y compris complément de parois en verre EI30 pour atteindre largeur couloir.

#### Ouvrages métalliques pré-confectionnés

Boîtes aux lettres posées en applique contre mur ou sur potelets exécution en alu éloxé naturel : bloc de 15 boîtes aux lettres + 1 boîte à papier + 1 boîte pour intégration interphones.

#### Ouvrages métalliques courants (serrurerie)

Cages escaliers bâtiment (étage intermédiaire, 1er et 2ème étage) et vide sur entrée (1er étage) : garde-corps à barreaudage comprenant barreaux verticaux, filière inférieure, montants et main courante. Exécution en acier thermolaqué RAL ou NCS, fixés mécaniquement contre bord des paillasses des escaliers ou tête de dalle.

Tous les éléments (barreaux, filière inf., montants et main courante) dimensions : 40 x 10 mm.

Cage d'escaliers rez-de-chaussée : Main-courante sur 1 face en tube inox  $\varnothing$  2'' y compris supports en col de cygne, fixée contre parois en béton.

Protection tuyaux EP dans ateliers, 6x.

#### Portes intérieures en bois

Rez-de-chaussée :

- Portes entre dégagement et ateliers (5x) : Portes EI30 avec ferme-porte, 1 vantail, cadre bloc, peinture teinte blanc fini d'usine, dim. 90 x 210, poignée type « Glutz 5071 » avec entrée longue, découpe pour cylindre et préparation pour gâche électrique.
- Porte local technique (1x) : Portes EI30 avec fermes-portes, 2 vantaux, cadre bloc, peinture teinte blanc fini d'usine, dim. 90+60 x 210, poignée type « Glutz 5071 » avec entrée longue, découpe pour cylindre et préparation pour gâche électrique.

Rez intermédiaire :

- Porte accès mezzanine Laner (1x) : Portes EI30 avec ferme-porte, 1 vantail, cadre bloc, peinture teinte blanc fini d'usine, dim. 90 x 210, poignée type « Glutz 5071 » avec entrée longue, découpe pour cylindre et préparation pour gâche électrique.
- Porte local nettoyage (1x) : Portes EI30 avec ferme-porte, 1 vantail, cadre bloc, peinture teinte blanc fini d'usine, dim. 80 x 210, poignée type « Glutz 5071 » avec entrée longue, découpe pour cylindre et préparation pour gâche électrique.

1er et 2ème étage :

- Portes accès locaux bureaux (12x) : Portes EI30 avec fermes-portes, 2 vantaux, cadre bloc, peinture teinte blanc fini d'usine, dim. 90+60 x 210, poignée type « Glutz 5071 » avec entrée longue, découpe pour cylindre et préparation pour gâche électrique.
- Portes du dégagement des blocs sanitaires (4x) : Portes EI30 avec ferme-porte, 1 vantail, cadre bloc, peinture teinte blanc fini d'usine, dim. 80 x 210, poignée type « Glutz 5071 » avec entrée longue et découpe pour cylindre.
- Portes des blocs sanitaires (6x) : Portes avec ferme-porte, 1 vantail, cadre bloc, peinture teinte blanc fini d'usine, dim. 80 x 210, poignée type « Glutz 5071 » avec entrée longue et découpe pour cylindre

#### Menuiserie courante

Cabines WC : 2 blocs de 2 WC + 1 bloc de 3 WC

Panneaux stratifiés et portes stratifiées normalisées type « Büwa » ou similaire, teinte unie à choix, structure alu éloxé naturel.

Cabines de douche : 1 bloc de 5 douches

Panneaux stratifiés et portes stratifiées normalisées type « Büwa » ou similaire, teinte unie à choix, structure alu éloxé naturel.

### Systèmes de verrouillage

Equipement des portes par cylindres standard type « KABA » ou similaire avec 5 clés par zones louées.

Tubes à clé pour les pompiers et pour l'ascenseur => 2x. Y compris forages.

Lecteurs de badge détaillé plus haut.

### Chapes

Rez-de-chaussée : néant (dalle talochée propre).

Chapes liquides dans les bureaux et isolation 2 x 20mm.

Chape ciment dans les circulations.

### Revêtements de sols sans joints

Rez-de-chaussée :

- Résine synthétique avec grenailage.
- Locaux : atelier Laner, gaz+mazout, dissolvants, disponible, vestiaires, local technique, dégagement et ateliers locataires WC.

Rez intermédiaire 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage:

- Résine synthétique sans grenailage.
- Locaux : dégagement de la zone centrale, WC, cafétérias et salles de conférence.

### Plafonds en panneaux de plâtre

Rez-de-chaussée et rez intermédiaire :

- Néant.

Plafonds bureaux 1<sup>er</sup> étage:

- Enduit lisse sous dalle .

Plafond bureaux 2<sup>ème</sup> étage :

- Faux-plafonds dans les bureaux : Pavaroc type 60 démontable.
- Ouvertures de puits de lumière.
- Plafonds salles de conférence.

Plafonds circulations en carton plâtre

- Plafonds WC 1er et 2ème étage en carton plâtre.

- Plafond cafétéria rez intermédiaire.
- Plafond cafétéria 2ème étage.

Plafonds dégagements 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup>:

- plafond acoustique type StoSilentTop.

### Traitement des surfaces intérieures

Peinture sur bétons :

- Dispersion blanche sur les plafonds des dépôts.
- Dispersion blanche sur les murs des dépôts.
- Dispersion blanche sur piliers béton 30/30cm.
- Peinture anti-poussière blanche dans la cage d'ascenseur.
- Traitement du fond de fosse ascenseur.
- Dispersion lasure sur les bétons apparents : cage d'escalier – circulations et les deux lames de béton dans les bureaux.

Peinture émail :

- Peinture des portes d'ascenseur.
- Peinture des portes de communication.

Peinture sur plâtre

- Couche de fond et deux couches de dispersion sur les murs enduits.
- Peinture mat blanche sous plafond : dalle intermédiaire dépôt.

### **Aménagements extérieurs**

#### Aménagement de jardins

Prairie fleurie sur toutes les surfaces vertes ; 4 arbres (Acer platanoïde, 18/20, tige 250cm) en bordure de parcelle, côté route

### Installations électriques

Eclairage :

- Installation d'éclairage des places de parc par des candélabres et des projecteurs en façades. Système variable à économie d'énergie

Prises :

- Installation de 2 prises extérieures pour le raccordement des bennes à déchets.

Lustrerie :

- Fourniture de 6 candélabres 6m.
- Fourniture de 8 projecteurs de façade pour éclairer les places de parc et les entrées des ateliers.

Option (non-comptabilisée) :

Totem publicitaire lumineux en bord de parcelle, accès routier.

### Voies de circulation

Murs de contention coffrage type 2, avec chemise drainante et drains.

Sciage d'enrobé bitumineux ;

Dégrappage d'enrobé bitumineux ;

Pavés de marquage ;

Bordure ciment RB12, 15/25/12 ;

Reprise de coffre existant et réglage ;

Grave 1 pour coffre accès et place, épaisseur 40-50cm ;

Enrobé bitumineux type HMT 16N, épaisseur 70mm ;

Zone protégée "EU" ;

Façon de boudin en enrobé ;

Pavés filtrants type Classic JA 20/20cm, y compris gravillon 2-4mm épaisseur 30cm.

Marquage, peinture blanche 2 composants, de ligne de parcage.

## Prix de location

Villars-sur-Glâne le 4 mars 2013

Concerne : Surfaces professionnelles à Rossens.

A noter les quelques spécificités de cette construction de haute qualité.

Les façades ont un coefficient thermique U d'environ 0,11 W/m<sup>2</sup>K alors que le standard Minergie impose un maximum de 0,20 W/m<sup>2</sup>K.

Les alentours de la construction sont surveillés par un système de vidéo surveillance conforme aux directives légales de la Loi du 7 décembre 2010 sur la vidéosurveillance.

Un éclairage extérieur avec variation de l'intensité (économie énergétique) illumine l'ensemble des surfaces carrossables au périmètre du bâtiment ce qui accroît la sécurité des utilisateurs et utilisatrices au crépuscule.

Tous les stores sont électriques et sur commande centralisée pour une fermeture simultanée en fin de journée.

L'ensemble de la construction a été étudié afin de minimiser au maximum la consommation énergétique du bâtiment lors de son utilisation. Il en découle de faibles charges de fonctionnement.

Deux secteurs sont disponibles

- Est : 447 m<sup>2</sup>
  - Modulable en 1-2 ou 3 surfaces
- Ouest : 671 m<sup>2</sup>
  - Modulable en 1 ou 2 surfaces

Une surface d'environ 200m<sup>2</sup> doit rester disponible pour les bureaux de Laner SA. Je suis parti du principe que le secteur nord de la surface Est, est le moins ensoleillé et peut suffire pour nos bureaux mais cela reste modulable selon les demandes de locations.

**Prix pour surfaces de 150 m<sup>2</sup> ou plus.**

Surface de bureaux Prix m <sup>2</sup> /année	frs. 195.—
Y compris utilisation des surfaces communes, WC, Circulations, escaliers, ascenseur et cafétéria.	
Place de parc /mois	frs. 40.—
Charges estimées /année	frs. 30.—

Je reste naturellement à votre entière disposition pour tout complément d'information et vous présente, Monsieur, mes salutations les plus distinguées.

Christian Laner

## Plans annexes

### Coupe 3D sur cage d'escalier



### Coupe 3D longitudinale







## Exemples d'aménagements.

