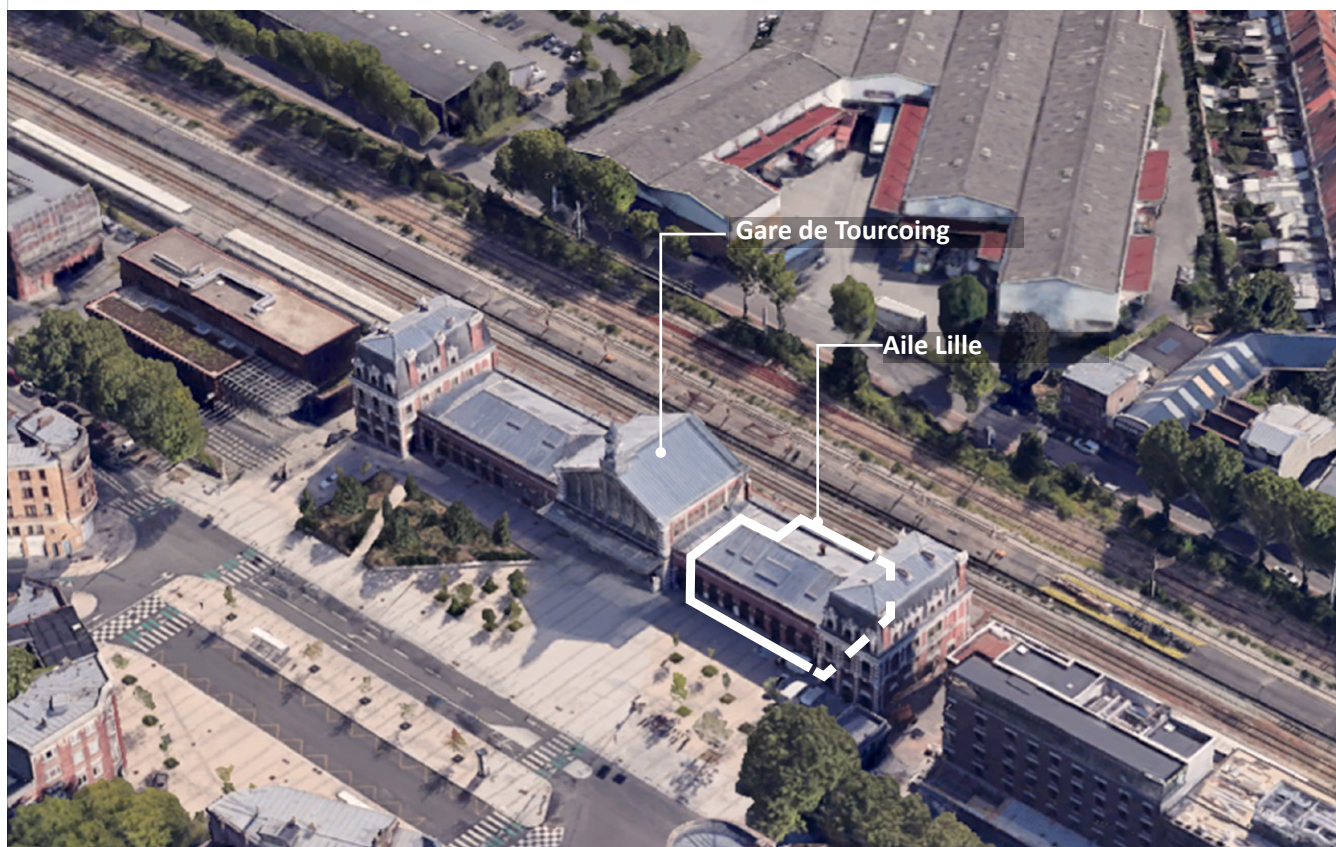


Gare de TOURCOING

Aménagement de l'aile Lille



NOTICE DESCRIPTIVE DU PROJET

OCTOBRE 2024

ville
renouvelée

MAITRISE D'OUVRAGE
SEM Ville Renouvelée
75 rue de Tournai
59332 Tourcoing
Tel 03 20 11 88 03



Tourcoing

VILLE DE TOURCOING
10 place Victor
Hassebroucq
59200 Tourcoing
Tel : 03 20 23 37 00

ARCHITECTURE
NTK
PATRIMOINE

Architectes du patrimoine
AGENCE NATHALIE T'KINT
50 rue Princesse
59000 Lille
Tel : 03 28 36 24 08
Fax : 03 28 36 24 07



BUREAU D'ETUDES
LYKOS Ingénierie
26 bis rue de Watten
59143 Lederzeele
Tel 03 28 22 30 95



CONTROLE TECHNIQUE
SOCOTEC
Pôle Construction
et Immobilier
Tel 06 18 94 41 57

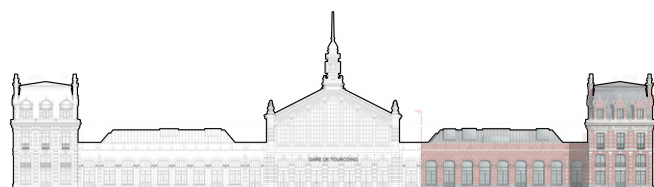


**BUREAU
VERITAS**

CSPS
Bureau VERITAS
299 rue du Gal De Gaulle
59700 Marcq-en-Baroeul
Tel 06 75 24 08 92

1. Sommaire

1.	Sommaire	1
2.	Présentation du projet	3
2.1	Généralités	3
2.2	Documents de référence	3
2.3	Acoustique	3
2.4	Fonctionnement de l'ensemble immobilier	3
2.4.1	Programme technique – en "coque vide"	4
2.4.2	Electricité	5
2.4.3	Eau	5
2.4.4	Chauffage/traitement d'air	5
2.5	Fonctionnalités du programme de commerce / multi-activités	5
3.	Structure	6
3.1	Généralités	6
3.1.1	Surcharges d'exploitation	6
3.1.2	Superstructure	6
3.2	Ouvrages divers	6
4.	Etanchéité	6
5.	Façades	6
5.1	Généralités :	6
6.	Plomberie	7
6.1	Généralités	7
6.2	Pour l'aile Lille – programme de commerce / multi-activités	7
6.2.1	Sanitaires et locaux ménage :	7
6.2.2	Protection incendie	7
7.	Chauffage – climatisation – ventilation	7
7.1	Généralités	8
7.2	Base de calculs	8
7.2.1	Conditions climatiques de référence	8
7.2.2	Conditions climatiques intérieures des locaux aux conditions extérieures de base	8
7.2.3	Débit d'air neuf hygiénique et extractions	8
7.3	Désenfumage	8
8.	Electricité - courants forts	8
8.1	Généralités	8
8.2	Distribution courant fort et comptage	9
8.3	Eclairages	9
8.4	Eclairage de sécurité	9
9.	Electricité courants faibles	9
9.1	Contrôle d'accès	9
9.2	Système de Sécurité Incendie (SSI)	9
9.3	Télécommunications	9
9.4	Caméra	9
10.	Appareils élévateurs	10
11.	Métallerie	10
12.	Cloisons - doublages - plâtrerie	10
12.1	Généralités	10
12.2	Cloisons doublages	10
12.2.1	Cloison intérieure standard :	10
12.2.2	Cloison intérieure entre locaux et entre locaux et circulations :	10
12.2.3	Doublage intérieur des murs périphériques :	10



12.2.4	Isolation en combles et en plancher supérieur :	10
12.2.5	Doublages divers :	11
12.3	Cloisons de séparation et de distribution des blocs sanitaires	11
13.	Revêtement de sols - faïence murale	11
13.1	Sols souples	11
13.2	Sols durs	11
13.2.1	Sol Historique	11
13.2.2	Carrelage au sol des sanitaires :	11
13.2.3	Carrelage mural des sanitaires :	11
13.3	Tapis essuis pieds	11
13.4	Faïence murale	11
14.	Peinture & revêtements muraux	12
15.	Plafonds	12
15.1	Plafonds des locaux	12
15.1.1	Plafond historique	12
16.	Menuiseries intérieures	12
16.1	Portes	12
17.	Autres	12
17.1	Signalétique	13
17.2	Enseignes	13

2. Présentation du projet

2.1 GENERALITES

Le projet objet du bail en l'état futur d'achèvement se situe dans l'aile Lille de la Gare de Tourcoing, place Sémard.

La Gare a fait l'objet d'une réhabilitation ; curage, clos et couvert - en 2022 avant son acquisition par la Ville de Tourcoing. Le Maître d'Ouvrage envisage de rénover cet ensemble immobilier comprenant un programme de commerce / multi-activités dans l'aile Lille, à l'emplacement de l'ancienne halle des douanes de la gare. Le programme est livré en coque vide

La zone du bâtiment accueillant ce programme s'élève en rez-de-chaussée seulement. Une zone technique est à créer par le preneur pour l'installation des équipements techniques de traitement d'air, cette zone se situera en entresol.

Les références de matériaux, matériels et fournitures listées au présent descriptif pourront être remplacées par des matériaux, matériels et fourniture « équivalent ou similaire en qualité » selon les principes établis.

2.2 DOCUMENTS DE REFERENCE

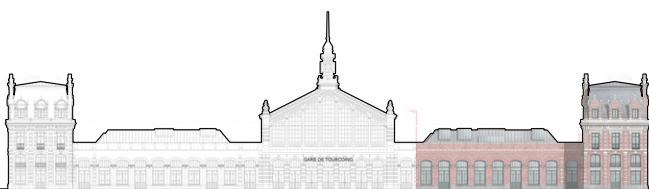
Tous les ouvrages décrits dans la présente notice sont prévus conformes à la réglementation en vigueur au moment du dépôt du permis de construire et respectent notamment :

- Autorisations administratives obtenues et prescriptions
- L'ensemble des normes françaises éditées par l'Association Française de Normalisation.
- L'ensemble des documents contenus dans le R.E.E.F., notamment les D.T.U.
- Les Cahiers des Charges des différents services publics.
- Les Cahiers des Charges et Prescriptions Techniques établis par le C.S.T.B.
- Les règlements de sécurité contre l'incendie.
- Le Code du travail.
- Les règles d'accessibilité aux personnes handicapées.
- Il sera conçu et réalisé selon la RT par élément.

2.3 ACOUSTIQUE

L'ensemble des dispositions techniques retenues pour ce projet permettent de respecter la réglementation vis-à-vis du confort acoustique.

2.4 FONCTIONNEMENT DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

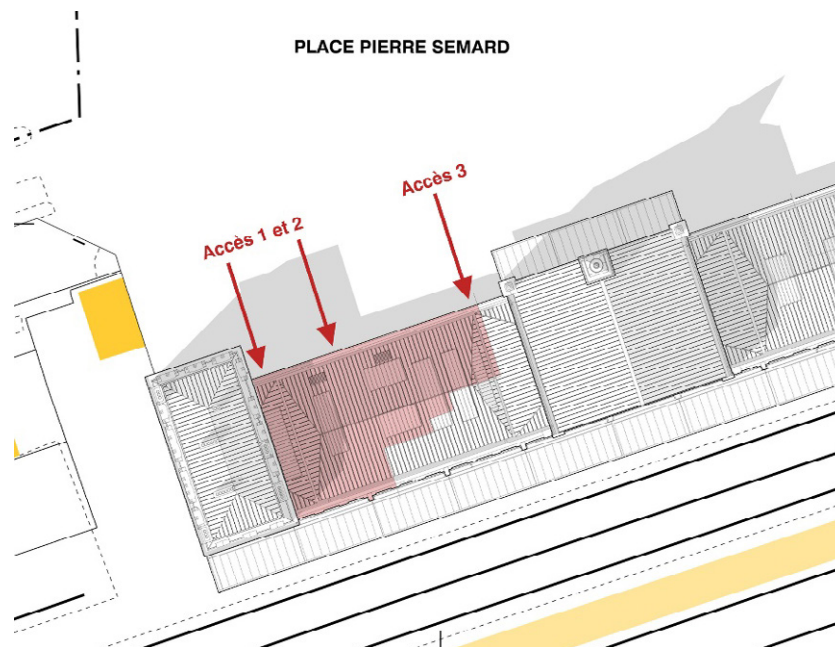


Le programme multi-activités est divisé en deux sous-entités :

- Une première regroupant la grande halle (anciennement salle des douanes) et deux locaux annexes,
- Une deuxième organisée en deux salles.

La répartition des deux entités est repérable sur le jeu de plans joint à la présente notice.

Le programme sera accessible depuis le parvis de la gare (Place Sémard) par trois accès aménagés sur la façade.



Ces accès ne comporteront pas de marche ou de ressaut, ils seront conformes vis-à-vis de la réglementation ERP.

Les anciennes portes menant aux quais de la gare sur la façade sud ne comporteront pas d'ouvrants, dans une logique de séparation stricte des programmes. D'une manière générale le programme de commerce / multi activités sera indépendant du reste des activités prenant place dans l'édifice de la gare.

L'effectif théorique est basé sur acte déclaratif, étant le suivant :

Localisation	Article de référence	Effectif	Effectif cumulé	UP requis	IS requis	UP projet	IS projet
RDC	M2 (1 pers/3m ²)	<100	<100	2	2	4	2
TOTAL		115					

Cet effectif est pris en considération pour le dimensionnement des équipements techniques CVC et électriques, sanitaires et réglementaires.

2.4.1 Programme technique – en “coque vide”

L'immeuble sera équipé d'une platine compteur dans une gaine dédiée. La zone sera livrée sans chauffage, des réservations en toiture seront réalisées pour permettre l'installation future d'une centrale

thermodynamique assurant le chauffage dynamique de la zone (à la charge du futur preneur selon l'aménagement désiré)

2.4.2 Electricité

L'adduction électrique pour les courants forts s'effectuera depuis le réseau public d'ENEDIS dans la rue. Le comptage sera installé en gaine technique à l'entrée de la zone commerce.

2.4.3 Eau

L'ensemble immobilier sera équipé, sauf décision contraire du service concédé, d'un compteur général installé en zone dans un coffret dédié. La fosse à compteur pour l'ensemble du projet sera implantée sur le terrain conformément aux prescriptions du service concédé.

La production d'eau chaude sanitaire sera à la charge du preneur selon son aménagement.

2.4.4 Chauffage/traitement d'air

L'immeuble ne sera équipé, mais l'étude préalable a déterminé que le preneur devra assurer le chauffage des différentes zones par l'installation d'une centrale de traitement d'air thermodynamique à sa charge. Des sorties de toitures sont prévues en toiture pour permettre l'amenée et l'évaluation de l'air traité par la centrale.

Les équipements techniques seront à positionner sur un plancher à créer à l'entresol, à charge preneur (voir plans)

2.5 FONCTIONNALITES DU PROGRAMME DE COMMERCE / MULTI-ACTIVITES

Les hauteurs sous plafonds des locaux du programme multi-activités sera de 6m25 (sous plafonds historiques). On trouvera des éclairages naturels par le biais de grandes verrières en place sur les couvertures.

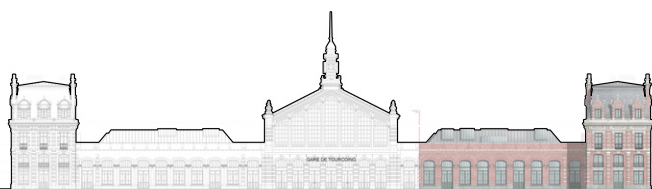
Un bloc sanitaire est implanté en hypothèse d'aménagement (voir plan du RDC). Cet aménagement est à charge preneur, il sera prévu toutes les attentes réseaux pour réaliser cet aménagement. Le bloc pourra être constitué d'un SAS desservant 1 WC hommes, 1 WC femmes, 1 WC PMR et 1 WC personnel avec son lavabo dédié.

Par nécessité de contrat d'entretien, les extincteurs des parties privatives sont à la charge du Preneur.

L'immeuble sera équipé d'une détection incendie de type 4, celle-ci devra être étendu par le futur preneur selon l'aménagement, celui-ci respectera la réglementation incendie en matière d'éclairage de sécurité et d'audibilité

Les surfaces sont reprises sur les tableaux de surface accompagnant les plans de niveaux.

Localisation	Surface (m ²)	Effectif
RDC	330,35 m ²	115
TOTAL	330,35 m²	115



3. Structure

3.1 GENERALITES

Les présents articles concernent les travaux suivants : terrassements, fondations, gros-œuvre et maçonnerie.

3.1.1 Surcharges d'exploitation

DESIGNATION DES LOCAUX	Surcharge d'exploitation maximale
RDC halle commerciale	350 daN/m ²

3.1.2 Superstructure

La superstructure existante comprend des planchers sur terre-plein.

Les planchers existants sont limités charge d'exploitation et satisferont aux critères coupe-feu réglementaires.

3.2 OUVRAGES DIVERS

Les ouvrages divers comprendront notamment :

- Les réservations pour les besoins des corps d'état techniques et secondaires.
- La réalisation des réseaux d'évacuations pour l'aménagement futur du bloc sanitaire.
- Le passage d'un réseau PEHD pour alimenter en eau le futur bloc sanitaire
- La réalisation de toutes les maçonneries en parpaings ou cloisonnements plâtre, en complément des voiles béton pour la fermeture de certains locaux, tels que les sanitaires.

4. Etanchéité

Sans objet.

5. Façades

5.1 GENERALITES :

Les façades existantes sont composées de maçonneries de briques rouges, de pierres calcaires et pierres bleues en soubassement. Ces façades sont historiques et datées du début du 20e siècle, période de la construction de la nouvelle gare de Tourcoing. Elles ont été restaurées très récemment, et ne feront pas

l'objet d'intervention (hormis la suppression d'une allège pour créer le troisième accès donnant sur le parvis)

Les menuiseries existantes (portes et fenêtres) sont conservées, elles ont fait l'objet d'un remplacement complet lors de la dernière campagne de travaux entre 2020 et 2022. Les portes et fenêtres sont constitués d'ensembles menuisés en bois, avec impostes droites ou cintrés selon type recoupées par une traverse d'imposte moulurée. Les allèges des portes sont pleines, les parties vitrées sont à petits bois avec intercalaire noir intégré au double-vitrage. Les profils en bois présentent un appui arrondi et jet d'eau à doucine en partie basse des ouvrants, elles sont peintes 2 tons int/ext. D'après DOE, ces menuiseries sont réalisées en essence de chêne abouté, les vitrages composées d'un 44.2 / 20 Argon / 4 FE. Les crémones sont de type RY59, les paumelles type picardes 110*55 zingué blanc.

Un accès supplémentaire sera créé côté nord sur le parvis, portant à 3 au total les accès à la zone multi-activités (2 pour l'entité principale « grande halle » et 1 pour la seconde entité « petit commerce»). Pour le réaliser une fenêtre sera transformée en porte (suppression d'allège). L'ensemble menuisé neuf aura strictement les mêmes caractéristiques que les menuiseries en place, en nature, teinte profils.

6. Plomberie

6.1 GENERALITES

L'ensemble immobilier dispose sauf décision contraire du service concédé d'un comptage unique positionné en gaine technique au RDC du projet. La coque est réputée livrée nue sans aménagement qui restera à la charge du futur preneur.

6.2 POUR L'AILE LILLE – PROGRAMME DE COMMERCE / MULTI-ACTIVITES

6.2.1 Sanitaires et locaux ménage :

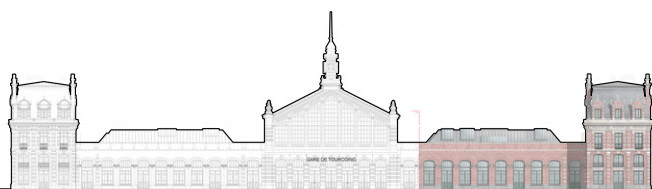
Les sanitaires sont à la charge du futur preneur, les attentes seront prévues.

Les équipements sanitaires à la charge du futur preneur devront respecter les préconisations en matière d'accessibilité PMR.

6.2.2 Protection incendie

Les extincteurs et les plans d'évacuation des parties privatives conformes à la réglementation sont à la charge du Preneur. Le programme sera équipé d'une alarme de type 4 et de catégorie E de marque CHUBB ou équivalent, l'extension du système sera réalisée par le futur preneur en fonction de son aménagement

7. Chauffage – climatisation – ventilation



7.1 GENERALITES

Les grands principes suivants seront retenus pour cette opération :

- L'ensemble des systèmes et choix techniques devra être réalisé en toute compatibilité avec pour objectif le respect de la RT existant et le décret tertiaire.
- Les installations CVC seront à la charge du futur preneur en intégrant la faisabilité de base basée sur un système de traitement d'air thermodynamique,
- Des sorties et entrée d'air en toiture sont prévus (2 au total) afin de permettre le raccordement du futur système de traitement d'air par le futur preneur.

7.2 BASE DE CALCULS

7.2.1 Conditions climatiques de référence

- Hiver : -9°C extérieur / 90 % Humidité relative
- Été : 32°C extérieur / 40 % Humidité relative

7.2.2 Conditions climatiques intérieures des locaux aux conditions extérieures de base

LOCAL	CHAUFFAGE	RAFFRAICHISSEMENT
Commerce / multi-activités	19°C	26°C

7.2.3 Débit d'air neuf hygiénique et extractions

Les installations seront dimensionnées selon le règlement sanitaire départemental.

Le système de traitement d'air conseillé est du type centrale de traitement d'air thermodynamique réversible à installer au-dessus du futur bloc sanitaire (plancher et équipement à la charge du futur preneur).

7.3 DESENFUMAGE

Les surface étant inférieures à 300 m² aucun système de désenfumage n'est exigé.

8. Electricité - courants forts

8.1 GENERALITES

L'immeuble sera alimenté depuis le réseau public d'ENEDIS.

L'aile Lille sera équipé d'un TGBT positionné au RDC du bâtiment, alimentant le bâtiment

Il sera prévu une terre unique pour la distribution électrique et l'informatique.

8.2 DISTRIBUTION COURANT FORT ET COMPTAGE

Aucune distribution intérieure ne sera réalisée, celle-ci restera à la charge du futur preneur selon son nouvel aménagement.

Le TGBT comportera une réserve de 30% de place et 30% de réserve de puissance

8.3 ECLAIRAGES

La coque étant livré nu aucun système d'éclairage n'est prévu.

8.4 ECLAIRAGE DE SECURITE

Un éclairage de sécurité conforme à la réglementation en vigueur sera mis en place. L'éclairage de sécurité sera réalisé par des BAES en saillie.

Le futur preneur devra selon son futur aménagement, équiper les sanitaires PMR de flash lumineux.

Une alarme de type 4E sera installée dans l'immeuble.

9. Electricité courants faibles

9.1 CONTROLE D'ACCES

Sans objet.

9.2 SYSTEME DE SECURITE INCENDIE (SSI)

Il sera mis en place un système de sécurité incendie de type 4E.

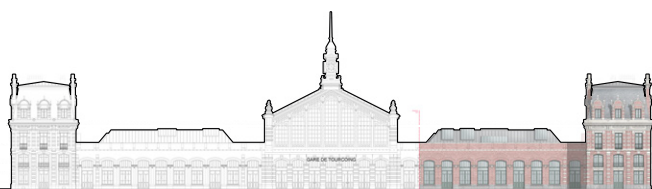
Nota : il appartiendra au futur preneur d'étendre le système mise en place selon le nouvel aménagement et d'en référer au service concerné.

9.3 TELECOMMUNICATIONS

Il sera installé des fourreaux en attente pour permettre au futur preneur de recevoir la fibre et la téléphonie. Les démarches de raccordement restant à la charge du preneur.

9.4 CAMERA

Sans objet.



10. Appareils élévateurs

Sans objet

11. Métallerie

Sans objet

12. Cloisons - doublages - plâtrerie

12.1 GENERALITES

Les cloisons de distribution et les gaines seront réalisées en maçonnerie, Placoplatre ou carreaux de plâtre selon les exigences thermiques, acoustiques, de descentes de charges, classement feu.

12.2 CLOISONS DOUBLAGES

12.2.1 Cloison intérieure standard :

Les cloisons séparatives au sein des locaux (sans degré de coupe-feu exigé) seront réalisées en système Placostil de chez Saint-Gobain ou équivalent technique et esthétique de type : ba13 + montant 48mm + ba13 = 74mm, Les montants seront doublés.

12.2.2 Cloison intérieure entre locaux et entre locaux et circulations :

Les cloisons séparatives entre locaux et entre locaux et circulations (degré Cf 1h et confort acoustique supérieur) seront réalisées en système Placostil de chez Saint-Gobain ou équivalent technique et esthétique de type : ba13 acoustique x2 + montant 48mm + ba13 acoustique x2, CF 1h, les montants seront doublés.

12.2.3 Doublage intérieur des murs périphériques :

Doublage intérieur des murs périphériques de façade en plaques de plâtre de la marque Placo Saint-Gobain ou équivalent technique et esthétique sur système de doublage de mur de la même marque, rails et montants métalliques autoportants, Les doublages recevront une épaisseur de 200mm isolante en laine minérale, Le doublage comprend l'habillage des ébrasements 4 faces.

12.2.4 Isolation en combles et en plancher supérieur :

Mise en place d'une épaisseur isolante en laine minérale au niveau des plafonds donnant sur les combles. Epaisseur isolante de 200mm (ou conforme à l'étude thermique) disposée entre solives (plancher haut).

12.2.5 Doublages divers :

Doublages intérieurs divers sur murs existants constitués de plaques de plâtre collé ou doublage sur système de rails et montants métalliques autoportants.

12.3 CLOISONS DE SEPARATION ET DE DISTRIBUTION DES BLOCS SANITAIRES

Les cloisons de séparation entre sanitaires seront à charge preneur.

13. Revêtement de sols - faïence murale

13.1 SOLS SOUPLES

Sans objet

13.2 SOLS DURS

13.2.1 Sol Historique

Le carrelage de la salle du buffet, historique, sera restauré.

Il sera procédé au nettoyage de l'ensemble de la zone de carrelage conservé dans la salle du buffet. Un plan des lacunes sera établi, permettant de localiser les zones à combler. Les casses, débris et éléments à remplacer seront extraits, le support nettoyé et préparé,

Des carreaux identiques à l'existant (teinte, nature, format) seront scellés en complément des lacunes. À la suite d'un décapage léger adapté au support, il sera procédé à un nettoyage complet avec polissage et application d'une protection spécifique (cire...)

13.2.2 Carrelage au sol des sanitaires :

Le preneur aura à sa charge la mise en œuvre d'un carrelage spécifique si celui-ci est souhaité.

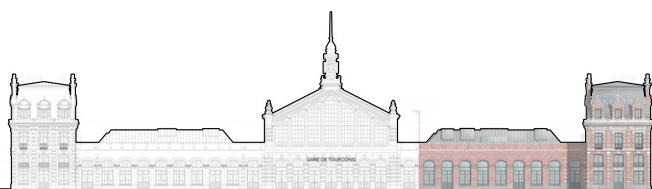
13.2.3 Carrelage mural des sanitaires :

Les carrelages muraux des sanitaires seront à la charge du preneur.

13.3 TAPIS ESSUIS PIEDS

Les tapis de propreté seront de type textile tufté, gamme supérieure de chez FORBO ou équivalent technique et esthétique, en pose encastrée dans réservation prévue en sol. Ensemble conforme à la réglementation accessibilité PMR.

13.4 FAÏENCE MURALE



Les faïences seront à la charge du preneur.

14. Peinture & revêtements muraux

Les locaux seront revêtus au niveau des plateries murales d'une peinture mate blanche finition B. Les décors muraux de la halle des douanes et des locaux annexes feront l'objet d'une mise en peinture destinée à retrouver le caractère originel des salles (ton et nuances, boiseries peintes, etc.)

15. Plafonds

15.1 PLAFONDS DES LOCAUX

15.1.1 Plafond historique

Les plafonds historiques seront restaurés selon les dispositions historiques (plâtre sur lattis, mouluration...).

16. Menuiseries intérieures

16.1 PORTES

Le classement au feu des portes sera conforme au permis de construire.

Toutes les portes seront de type ouvrant à simple feuillure, à peindre, le cadre sera en bois européen. Le couvre-joint en périphérie des dormants sera de type carré 20x20mm,

Ouvrant à âme composite et revêtement MDF pour les portes à peindre, couche d'apprêt d'usine. Pour les portes à oculus vitré, il sera Pf 1/2h selon NF EN 14449 et résistant aux chocs selon NF EN 12600

Affaiblissement acoustique conforme aux prérequis de la notice acoustique,

Pour les autres portes, poignée de porte de type aluminium brossé ou inox de chez FSB ou équivalent technique et esthétique,

Butées caoutchouc, ferme-portes avec bras à glissières, joints adaptés en battement/vantaux.

Il sera créé un organigramme pour le programme, fermeture des lots par clé sur passe général.

17. Autres

17.1 SIGNALÉTIQUE

Signalétique à charge preneur.

17.2 ENSEIGNES

Les enseignes sont à charge preneur. Il est rappelé que celles-ci devront faire l'objet d'une demande spécifique, et seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. En outre, les enseignes devront respecter la charte graphique émise par le propriétaire du bâtiment.

