

SCCV BRON CLAIRIERE B – LES PRALINES
Place Jean Raby 69500 BRON

NOTICE DESCRIPTIVE DES LOGEMENTS

(Etablie conformément au modèle annexé à l'arrêté du 10 mai 1968)

RESIDENCE SERVICES SENIORS



SCCV BRON CLAIRIERE B – LES PRALINES	1
1/ CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE	7
1.1 INFRASTRUCTURE	7
1.1.1 Fouilles.....	7
1.1.2 Fondations.....	7
1.2 MURS ET OSSATURES	7
1.2.1 Murs du sous-sol.....	7
1.2.2 Murs de façades.....	7
1.2.3 Murs pignons.....	7
1.2.4 Murs extérieurs divers (loggias).....	7
1.2.5 Murs porteurs à l'intérieur des locaux (refends)	7
1.2.6 Murs ou cloisons séparatifs	7
1.3 PLANCHERS.....	8
1.3.1 Planchers hauts sur étage courant.....	8
1.3.2 Planchers hauts des derniers niveaux habitables.....	8
1.3.3 Planchers sous terrasses.....	8
1.3.4 Planchers sur locaux collectifs.....	8
1.3.5 Planchers sur locaux non chauffés ou ouverts	8
1.4 CLOISONS DE DISTRIBUTION	8
1.4.1 Entre pièces principales	8
1.4.2 Entre pièces principales et pièces de service.....	8
1.5 ESCALIERS	8
1.5.1 Escaliers béton.....	8
1.5.2 Escaliers de secours	9
1.6 CONDUITS DE FUMEE ET DE VENTILATION	9
1.6.1 Conduits de ventilation mécanique des locaux de l'immeuble	9
1.6.2 Conduits de ventilation des locaux communs et techniques	9
1.6.3 Conduits d'extraction de la cuisine collective	9
1.6.4 Conduits d'extraction des fumées de la chaufferie.....	9
1.7 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS	9
1.7.1 Chutes d'eaux pluviales.....	9
1.7.2 Chutes d'eaux usées et d'eaux vannes.....	9
1.7.3 Canalisations sous dalle rez-de-chaussée	9
1.7.4 Branchements aux égouts.....	10
1.8 TOITURES.....	10
1.8.1 Charpente, couverture et accessoires.....	10
1.8.2 Etanchéité et accessoires	10
1.8.3 Souches, ventilations et conduits divers	10
1.8.4 Dispositif de désenfumage des escaliers encloués	10
2/ LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS.....	11
2.1 SOLS ET PLINTHES	11
2.1.1 Sols et plinthes des pièces principales (séjours, cuisine, entrée et chambres).....	11
2.1.2 Sols et plinthes des pièces de service (WC et salles d'eau).....	11
2.1.3 Sols et plinthes des entrées, dégagements.....	11
2.1.4 Sols des balcons et terrasses.....	11
2.2 REVETEMENTS MURAUX (autres qu'enduits, peintures, papiers peints et tentures).....	11
2.2.1 Revêtements muraux de la salle d'eau	11
2.2.2 Revêtements muraux dans les autres pièces	11
2.3 PLAFONDS (sauf peintures)	11
2.3.1 Plafonds des pièces intérieures	11
2.3.2 Sous-faces des loggias	12
2.4 MENUISERIES EXTERIEURES	12
2.4.1 Menuiseries extérieures des pièces principales.....	12
2.4.2 Menuiseries extérieures des pièces de service des logements.....	12
2.5 FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS DES LOGEMENTS.....	12
2.5.1 Pièces principales	12
2.5.2 Pièces de service.....	12
2.6 MENUISERIES INTERIEURES.....	12
2.6.1 Huisseries et bâtis.....	12
2.6.2 Portes intérieures.....	12
2.6.3 Impostes en menuiseries	12
2.6.4 Portes palières	12
2.6.5 Portes de placards	13
2.6.6 Equipement intérieur des placards	13

2.6.7	Portes des locaux de rangement	13
2.6.8	Moultures et habillages.....	14
2.7	SERRURERIE ET GARDE-CORPS	14
2.7.1	Garde-corps et barres d'appui.....	14
2.7.2	Séparatifs de terrasses – Pare-vues	14
2.8	PEINTURES-PAPIERS PEINTS	14
2.8.1	Peinture extérieure.....	14
2.8.2	Peintures intérieures et papiers peints.....	14
2.9	EQUIPEMENTS INTERIEURS	15
2.9.1	Equipement ménager de la cuisine (base)	15
2.9.2	Equipements sanitaires et plomberie	15
2.9.3	Equipements électriques.....	17
2.9.4	Chauffage/ventilation	19
2.9.5	Equipement de télécommunications-TV.....	20
3/	LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS.....	21
3.1	PARKINGS EXTERIEURS	21
3.1.1	Sol	21
3.1.2	Délimitation des places de stationnements.....	21
3.2	PARKINGS EN SOUS SOL	21
3.2.1	Murs ou cloisons.....	21
3.2.2	Plafonds	21
3.2.3	Sol	21
3.2.4	Délimitation des places de stationnements.....	21
3.2.5	Ventilation naturelle	21
3.2.6	Porte d'accès au sous-sol	21
3.3	CELLIERS	21
4/	LOCAUX PRIVATIFS UTILISES PAR LA SOCIETE DE SERVICES DOMITYS	22
5/	PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE.....	23
5.1	HALL D'ENTREE DE L'IMMEUBLE.....	23
5.1.1	Sols	23
5.1.2	Parois	23
5.1.3	Plafonds	23
5.1.4	Portes d'accès et système de fermeture - Appel des occupants de l'immeuble	23
5.1.5	Boîtes aux lettres	23
5.1.6	Chauffage	23
5.1.7	Equipements électriques.....	23
5.2	CIRCULATIONS DU REZ-DE-CHAUSSEE (NIVEAU HALL) ET DES ETAGES COURANTS	24
5.2.1	Sols	24
5.2.2	Murs	24
5.2.3	Plafonds	24
5.2.4	Chauffage	24
5.2.5	Portes	24
5.2.6	Equipements électriques.....	24
5.2.7	Eclairage.....	24
5.3	CAGES D'ESCALIERS	25
5.3.1	Sols des paliers	25
5.3.2	Murs	25
5.3.2	Plafonds	25
5.3.4	Escaliers	25
5.3.5	Chauffage / ventilation.....	25
5.3.6	Equipements électriques.....	25
5.3.7	Portes.....	25
5.4	CIRCULATIONS DU SOUS-SOL	25
5.4.1	Sols	25
5.4.2	Murs	25
5.4.3	Plafonds	25
5.4.4	Portes d'accès.....	26
5.4.5	Equipements électriques.....	26
5.5	SAS D'ACCES AU PARC DE STATIONNEMENT	26
5.5.1	Sols	26
5.5.2	Murs	26
5.5.3	Plafonds	26
5.5.4	Portes d'accès.....	26
5.5.5	EQUIPEMENTS ELECTRIQUES	26
5.6	ALIMENTATION EN ELECTRICITE	26
5.6.1	Comptage des services généraux.....	26
5.7	LOCAUX COMMUNS	26
5.7.1	Local ordures ménagères.....	26

5.7.2 Locaux techniques et chaufferie	27
5.7.3 Locaux vélos	27
5.7.4 Local espaces verts	27
6/ EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE	28
6.1 ASCENSEURS	28
6.2 TELECOMMUNICATIONS	28
6.2.1 Téléphone	28
6.2.2 Portier Vidéo	28
6.2.3 Antennes T.V. et radio.....	28
6.2.4 Surveillance des résidents – Système LIFE +.....	28
6.2.5 Surveillance de la résidence - Caméras	29
6.3 ALIMENTATION EN EAU.....	29
6.3.1 Comptages généraux.....	29
6.3.2 Suppresseurs, réducteurs et régulateurs de pression - traitement de l'eau.....	29
6.3.3 Colonnes montantes	29
6.3.4 Branchements particuliers.....	29
6.4 ALIMENTATION EN ELECTRICITE	29
6.4.1 Comptages des services généraux	29
6.4.2 Colonnes montantes	29
6.4.3 Branchements et comptages particuliers	29
6.5 RESEAU DE CHALEUR URBAIN	29
6.6 EQUIPEMENTS DIVERS.....	30
7/ PARTIES COMMUNES EXTERIEURES ET LEURS EQUIPEMENTS.....	31
7.1 VOIRIE ET PARKINGS.....	31
7.1.1 Voirie d'accès	31
7.1.2 Trottoirs.....	31
7.1.3 Parkings aériens.....	31
7.2 CIRCULATION DES PIETONS	31
7.2.1 Chemins d'accès aux entrées, emmarchements, rampes, cours	31
7.3 ESPACES VERTS	31
7.3.1 Plantation d'arbres, arbustes, fleurs	31
7.3.2 Engazonnement	31
7.3.3 Arrosage.....	31
7.4 ECLAIRAGE EXTERIEUR.....	31
7.4.1 Signalisation de l'entrée de l'immeuble	31
7.4.2 Eclairage des voiries, espaces verts, jeux et autres	31
7.5 CLOTURES	32
7.5.1 Clôture principale sur rue	32
7.5.2 Clôtures secondaires en limite arrière.....	32
7.5.3 Portails véhicules d'accès à la résidence.....	32
7.5.4 Aire poubelles.....	32
7.6 RESEAUX DIVERS	32
7.6.1 Eau	32
7.6.2 Electricité.....	32
7.6.3 Gaz	32
7.6.4 Poste de défense contre l'incendie	32
7.6.5 Egouts	32
7.6.6 Télécommunication	32
7.6.7 Radio – Télévision	32
7.6.8 Réseau de Chaleur Urbain	33
7.7 TOITURE TERRASSE COLLECTIVE	32 33

Le présent descriptif a pour objet de définir les conditions techniques et les prestations suivant lesquelles sera construite la résidence Services Séniors "**LES PRALINES**" située Place à Jean Raby à BRON (69500).

Le projet comprend un immeuble de 5 étages sur rez-de-chaussée comportant :

- 108 logements
- 54 places de stationnement sur un niveau de sous-sol (dont 2 places PMR)
- des locaux de services situés au RDC (restaurant, salon/bar, salle de gymnastique, piscine, cabinet esthétique, salon coiffure, etc.)
- des locaux communs (vélos, locaux OM, etc.)
- des locaux techniques (poste de transformation, chaufferie, etc.)

NOTE GENERALE

La construction sera conforme :

- aux lois et réglementations en vigueur à la date de dépôt du permis de construire
- aux prescriptions des Documents Techniques Unifiés à caractère obligatoire, établis par le Centre Scientifique Technique du Bâtiment.
- aux règles de construction et de sécurité.
- à la réglementation acoustique
- à la réglementation thermique
- à la réglementation relative à l'accessibilité des personnes handicapées

La conformité technique de la construction sera, tout au long de sa mise en œuvre, vérifiée par un bureau de contrôle agréé.

Le Maître d'Ouvrage se réserve la possibilité de remplacer les matériaux, équipements ou appareils décrits dans la présente notice par d'autres de qualité au moins équivalente, pour des choix de référencement ou de programme et notamment dans le cas où pendant la construction, leur fourniture ou leur mise en œuvre se révélerait impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres pour un quelconque motif (exemple : retard d'approvisionnement, défaut de fabrication, difficultés d'importation...).

Toutefois les matériaux, équipements ou appareils de remplacement devront toujours être de qualité équivalente.

Il est également précisé que les cotes et les surfaces mentionnées sur les plans sont indiquées sous réserves des tolérances de construction, tel que défini dans l'acte de vente. Le constructeur peut être amené à modifier cotes et surfaces dans les mêmes conditions que ci-dessus.

Les teintes, coloris et finitions des façades, les finitions des terrasses et balcons, des revêtements des parties communes de l'immeuble, de la zone de service et de ses dépendances seront choisis par l'Architecte et l'Architecte d'intérieur.

L'implantation des équipements ou des appareils figure à titre indicatif et les retombées, soffites, faux plafonds, canalisations et radiateurs n'y sont pas systématiquement figurés.

L'implantation des parties communes extérieures sera soumise à cette sujétion et sera traitée suivant la réglementation en vigueur, les avis des Bureaux d'Etudes et des Bureaux de Contrôle, les exigences des Services Administratifs, et plus généralement, suivant les nécessités d'adaptation au site.

Le programme immobilier respectera la réglementation RE 2020 pour les logements et RT 2012 pour le reste du bâtiment

La présente notice ne tient pas compte des locaux d'exploitation du gestionnaire mais auxquels les résidents ont bien entendu accès moyennant des contrats personnalisés ad hoc.

N.B. :

1) Le concept de Résidence Services "Seniors" est développé par le groupe AEGIDE depuis 2000 :

- La SCCV précitée en assure la conception, la construction et la commercialisation ;
- Un gestionnaire dénommé ci-après "l'exploitant" en assure précisément l'exploitation.

2) Principe :

La résidence est divisée en trois types de zones :

- Les locaux d'exploitation, dont l'exploitant sera locataire (lots privatifs).
- Les parties communes, gérées par un Syndic de copropriété, qui comporte également des espaces extérieurs et des jardins.
- Les habitations privatives (appartements) (lots privatifs).

Les zones de services sont définies sur les plans et découlent des principes généraux de fonctionnalités :

- Accueil / Bureaux (back-office, direction, salle de réunion et archives),
- Salon-bar,
- Salon multimédia,
- Espace bien-être (gym, coiffure, esthétique-relaxation, piscine, vestiaires piscine, etc.),
- Espace atelier,
- Restaurant,
- Cuisine collective,
- Local télé-médecine
- Buanderie,
- Local du personnel,
- Réserves,
- Locaux techniques relatif à la zone de services (local technique piscine, etc.),
- Sanitaires hommes et femmes,
- Locaux ménage,
- Etc.

1/ CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

1.1 INFRASTRUCTURE

1.1.1 Fouilles

Fouilles en pleine masse pour encaissement des volumes enterrés,
Fouilles en rigoles et isolées pour fondations,
Remblais périphériques contre le bâtiment
Déblais, enlèvement des terres excédentaires, évacuation aux décharges.

1.1.2 Fondations

Fondations selon étude de sol et descentes de charges.

1.2 MURS ET OSSATURES

1.2.1 Murs du sous-sol

Voiles béton armé coulés en place ou préfabriqués, contre terre ou parois berlinoises suivant étude du BET structures.

1.2.2 Murs de façades

Partie courante : voiles en béton de 0,16 m d'épaisseur minimum ou en maçonnerie agglomérée de 0,20 m d'épaisseur ou briques en terre cuite suivant étude du BET structures et réglementation acoustique

Revêtements extérieurs : Enduit monocouche, ou lasure sur béton ou bardage suivant choix de l'Architecte.

Localisation de ces éléments selon prescriptions de l'Architecte.

Doublage intérieur par un isolant thermique suivant système constructif et prescriptions du BET Fluides (étude thermique).

Encadrement des baies dito parties courantes.

1.2.3 Murs pignons

Dito Article 1.2.2

1.2.4 Murs extérieurs divers (loggias)

Voiles béton armé coulés en place ou préfabriqués, suivant étude du BET structures et réglementation acoustique.

Façades traitées de façon identique aux façades décrites ci-dessus.

1.2.5 Murs porteurs à l'intérieur des locaux (refends)

Voiles béton armé ou agglo : armature et épaisseur suivant études du BET structures et réglementation acoustique

1.2.6 Murs ou cloisons séparatifs

Voiles béton armé ou agglo : armature et épaisseur suivant études du BET structures et réglementation acoustique

1.3 PLANCHERS

1.3.1 Planchers hauts sur étage courant

Dalle pleine en béton armé ou système prédalles, épaisseur suivant étude de structure avec un minimum de 0,20 m, isolant phonique et/ou thermique conforme à la réglementation acoustique avec chape flottante pour pose de revêtements de sols
Sous-face lisse pour recevoir une préparation avant peinture.

Hauteur libre sous dalle dans les appartements de 2,50 m, pouvant être ponctuellement réduite selon faux-plafonds et soffites représentés sur le plan de vente.

1.3.2 Planchers hauts des derniers niveaux habitables

Dito article 1.3.1 ou faux plafonds en plaque de plâtre fixé sur rail.

1.3.3 Planchers sous terrasses

Terrasses accessibles et inaccessibles : Plancher dito Article 1.3.1., épaisseur selon étude de structure.

1.3.4 Planchers sur locaux collectifs

Planchers sur locaux collectifs : dito Article 1.3.1, d'épaisseur suffisante pour assurer l'isolement acoustique et thermique requis.

1.3.5 Planchers sur locaux non chauffés ou ouverts

Plancher dito article 1.3.1 avec complexe d'isolation thermique et acoustique, de caractéristiques selon étude thermique, posé en sous-face.

1.4 CLOISONS DE DISTRIBUTION

1.4.1 Entre pièces principales

Cloisons sèches du type Placopan de 50 mm comprenant deux plaques de parement en plâtre d'épaisseur 10 mm et une structure alvéolaire, d'une épaisseur totale de 5 cm ou murs de refends ou porteurs selon plans.

Cloisons sèches de type Placostyl de 72mm pour les cloisons de hauteur supérieure à 2m60 comprenant 2 plaques de parement en plâtre d'épaisseur 13mm sur structure métallique.

Les cloisons sèches sont jointoyées.

Celles séparant la zone jour – nuit seront de même nature.

Il sera prévu tous les renforts nécessaires lors d'installations des barres de maintien, support de radiateurs, strapontin dans les locaux humides, etc.

Les murs ont une finition dito Article 2.8.2.

1.4.2 Entre pièces principales et pièces de service

Dito Article 1.4.1. Les plaques de parement dans les salles d'eau sont de type hydrofuge.

1.5 ESCALIERS

1.5.1 Escaliers béton

Escaliers en béton armé, droits ou hélicoïdaux, préfabriqués ou coulés en place.

1.5.2 Escaliers de secours

Escaliers en béton armé, droits ou hélicoïdaux, préfabriqués ou coulés en place

1.6 CONDUITS DE FUMEE ET DE VENTILATION

1.6.1 Conduits de ventilation mécanique des locaux de l'immeuble

Conduits en gaines spiralées, métalliques, galvanisées, dans des gaines techniques cloisonnées, reliés d'une part aux bouches d'extraction dans les pièces humides de chaque logement, et d'autre part aux groupes d'extraction, pour assurer une ventilation mécanique contrôlée.

Positionnement des groupes d'extraction en toiture terrasse ou en combles, au-dessus de la circulation du dernier niveau en fonction des contraintes techniques et acoustiques, souches à l'aplomb des groupes.

1.6.2 Conduits de ventilation des locaux communs et techniques

Conduits avec bouches pour prise d'air frais et évacuation d'air vicié, par ventilation naturelle, pour les locaux associés aux espaces communs le nécessitant, ou ventilation mécanique contrôlée dito 1.6.1 conformément aux normes et règlements de construction.

Les conduits sont, selon leur localisation, en maçonnerie, en plâtre, ou en tôle d'acier galvanisé

1.6.3 Conduits d'extraction de la cuisine collective

Les rejets d'air de ventilation de la cuisine du restaurant seront indépendants des réseaux de ventilation des logements. Réalisation selon normes et réglementations particulières en vigueur.

1.6.4 Conduits d'extraction des fumées de la chaufferie

Sans objet.

1.7 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

1.7.1 Chutes d'eaux pluviales

Chutes intérieures : Réseau de canalisations PVC d'évacuation des eaux pluviales dans les gaines techniques.

Chutes extérieures : En priorité, il est prévu l'évacuation des balcons par des descentes en tube acier laqué ou alu ou PVC selon choix architecte en fond de loggia. En cas d'impossibilité techniques, il sera prévu des barbacanes. Une attention particulière de la position sera faite pour éviter toute dégradation ultérieure.

1.7.2 Chutes d'eaux usées et d'eaux vannes

Chutes dans les gaines techniques en PVC rigide, y compris les collecteurs horizontaux.

1.7.3 Canalisations sous dalle rez-de-chaussée

Réseaux apparents pouvant traverser les emplacements de stationnement sans les encombrer et protégés aux chocs selon réglementation (Protection mécanique sous 1,5 mètre de hauteur).

Réseaux de distribution des fluides ou énergies (électricité, eau potable, réseau chaleur, téléphone et télévision).

Les canalisations récoltant les eaux usées et eaux vannes seront en polyéthylène ou PVC, celles recueillant les eaux grasses de la cuisine du restaurant en PVC HTA (résistant aux hautes températures) ou fonte.

Les eaux grasses de la cuisine du restaurant seront traitées par un séparateur à graisse avant rejet dans le réseau collecteur d'eaux usées.

1.7.4 Branchements aux égouts

Réseaux séparatifs, eaux usées et eaux pluviales.

Canalisations de reprise des eaux usées situées dans l'emprise des bâtiments raccordées par l'intermédiaire de regards de branchement au réseau enterré EU de la ville.

Canalisations de reprise des eaux pluviales situées dans l'emprise et la périphérie du bâtiment raccordées à des dispositifs de rétention et/ou d'infiltration situés sur le site.

1.8 TOITURES

Pour rappel, les toitures terrasses sont :

- accessibles ponctuellement au-dessus du niveau R+3 et du RDC de la RSS
- inaccessibles au-dessus du niveau R+5 de la RSS

1.8.1 Charpente, couverture et accessoires

Sans objet. Toiture terrasse.

1.8.2 Etanchéité et accessoires

Toitures terrasses accessibles sur parties habitables : étanchéité multicouche avec isolant thermique selon nécessité, et mise en place de dallettes sur plots en béton ou grès cérame.

Dallettes bois sur parvis d'entrée (sur sous-sol)

Toitures terrasses inaccessibles courantes sur parties habitables : complexe d'étanchéité, avec isolation thermique intégrée autoprotégée, ou protégée par gravillonnage ou végétalisée suivant dossier de l'architecte.

1.8.3 Souches, ventilations et conduits divers

Sorties en toiture par accessoires normalisés, selon type de couverture, des conduits de ventilation définis à l'Article 1.6.1., et des ventilations hautes des chutes d'eaux usées et d'eaux vannes.

1.8.4 Dispositif de désenfumage des escaliers encloués

Lanterneau de désenfumage en toiture au droit des cages d'escalier, selon normes en vigueur définies par la réglementation sur la sécurité contre l'incendie.

2/ LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

2.1 SOLS ET PLINTHES

2.1.1 Sols et plinthes des pièces principales (séjours, cuisine, entrée et chambres)

Les pièces sèches et le coin cuisine recevront un revêtement PVC de type Transit Plus de chez **GERFLOR** ou similaire

Ces revêtements seront de classe U2S P3 E2 C2

Coloris au choix à effectuer dans la gamme proposée par le maître d'ouvrage.

Les plinthes seront en bois prépeintes, ou à peindre ou laquées usine, de couleur blanche.

2.1.2 Sols et plinthes des pièces de service (WCet salles d'eau)

Dito article 2.1.1

Exception pour les salles d'eau comportant une douche à l'italienne qui sont carrelées. Dimensions 30 x 30 ou 45 x 45. Coloris au choix à effectuer dans la gamme proposée par le maître d'ouvrage

2.1.3 Sols et plinthes des entrées, dégagements

Les entrées et dégagements recevront les mêmes finitions que les séjours.

2.1.4 Sols des balcons et terrasses

Les loggias accessibles d'étage seront revêtues de carrelage anti-dérapant ou de dalles béton ou grès cérame sur plots ou lames bois. (Coloris au choix de l'architecte).

Les balcons, terrasses et loggias des logements seront accessibles aux PMR de l'extérieur vers l'intérieur et de l'intérieur vers l'extérieur, avec un ressaut inférieur ou égal à 2cm et sans qu'il soit nécessaire de mettre en œuvre une rampe escamotable.

2.2 REVETEMENTS MURAUX (autres qu'enduits, peintures, papiers peints et tentures)

2.2.1 Revêtements muraux de la salle d'eau

Faïence de dimensions 25 x 40 ou 20 x 50 de chez POINT P - DECOCERAM ou équivalent, sur le pourtour du receveur de douche et toute hauteur à partir du receveur.

Coloris au choix à effectuer dans la gamme proposée par le maître d'ouvrage.

2.2.2 Revêtements muraux dans les autres pièces

Les revêtements sont décrits à l'article 2.8.2.

2.3 PLAFONDS (sauf peintures)

2.3.1 Plafonds des pièces intérieures

Dans les salles d'eau, les entrées, les placards, les rangements et certaines cuisines et chambres, il sera prévu des coffres ou faux plafonds en Placostil pour le dévoiement des circuits de VMC, d'eau et de chutes, et tout particulièrement au niveau des salles de bains pour assurer les évacuations d'eau des étages supérieurs ainsi que les canalisations de VMC ou unités de climatisation.

Localisation suivant plans.

2.3.2 Sous-faces des loggias

Sous face lisse destinée à recevoir une préparation et une peinture ou un habillage bois, ou autre selon choix de l'architecte.

2.4 MENUISERIES EXTERIEURES

2.4.1 Menuiseries extérieures des pièces principales

Menuiseries extérieures en bois et/ou aluminium : châssis, fenêtres, portes-fenêtres, selon plans et localisation.

Vitrage isolant, épaisseur suivant étude thermique et acoustique afin de respecter les réglementations et normes en vigueur.

Dimensions, coloris et nombres selon plans architectes.

Toutes les fenêtres et portes-fenêtres seront de type ouvrant à la française. Certaines fenêtres pourront être fixes ou oscillo-battantes pour des raisons techniques.

2.4.2 Menuiseries extérieures des pièces de service des logements

Dito 2.4.1. Le vitrage des salles d'eau sera translucide.

2.5 FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS DES LOGEMENTS

2.5.1 Pièces principales

Volets roulants à lame aluminium (teinte au choix de l'architecte) ou brise-soleils orientable (BSO) en aluminium (teinte au choix de l'architecte) selon plans architecte.

Commande radio individuelle (montée/descente) par bouton radio ou interrupteur + 1 commande centralisée en entrée de logement.

2.5.2 Pièces de service

Dito 2.5.1.

2.6 MENUISERIES INTERIEURES

2.6.1 Huisseries et bâtis

Huisseries et bâtis bois ou métalliques.

2.6.2 Portes intérieures

Portes intérieures alvéolaire à recouvrement, ou similaire, épaisseur 40 mm, laquée blanche d'usine ou à peindre.

Poignées de porte avec condamnation intérieure et possibilité de décondamnation extérieure pour les salles d'eau et WC, bec de canne simple pour les autres portes.

Butée de porte prévue.

2.6.3 Impostes en menuiseries

Les impostes seront réalisées dans le même matériau que les cloisonnements.

2.6.4 Portes palières

Portes à âme pleine, pare flamme suivant norme en vigueur et conforme à la réglementation acoustique.

Poignées SALTO ou équivalent. Elles seront équipées d'une serrure électronique XS4 One de chez SALTO, d'une double béquille finition XS4 One ainsi que d'une butée de porte et canon à bouton moleté côté logement.

Microviseur.

Serrure électronique.

Joint isophonique en fond de feuillure.

Finition stratifiée ou à peindre au choix du décorateur.

Plinthe automatique ou joint balais.

Butée de portes.

2.6.5 Portes de placards

Pour les placards de plus de 80 cm de large, façades de placards coulissantes à panneaux de 10 mm d'épaisseur mélaminé blanc, profil acier laqué, gamme ACIER INITIAL de marque SOGAL ou équivalent posée sur une traverse basse en bois de 10cm, recouverte par une plinthe.

Pour les placards de moins de 80 cm de large et pour les GTL façades de placards pivotantes à panneaux de 10 mm d'épaisseur mélaminé blanc, profil acier laqué, gamme ACIER INITIAL de marque SOGAL ou équivalent posée sur une traverse basse en bois de 10cm, recouverte par une plinthe.

2.6.6 Equipement intérieur des placards

Les placards des entrées sont équipés de la façon suivante :

Pour les placards présentant une largeur supérieure à 1.30m :

- 1 séparation verticale
- 1 tablette, hauteur environ 1,60m sur toute la largeur
- 1 range valise sur toute la largeur, hauteur 2m environ
- 1 tringle de penderie chromée d'un côté à 1,55m de haut
- 3 étagères sur taquets sur l'autre côté du placard
- 1 panneau de fond à 10cm du sol

Les placards des entrées inférieurs à 130cm seront équipés d'une tablette à 1.60m environ sur toute la largeur du placard, 1 range valise à 2.00 m sur toute la largeur et d'une tringle de penderie chromée.

Il sera prévu un cache nourrices démontable dans chacun des placards d'entrée des logements.

Les placards des chambres sont équipés de la façon suivante :

- 1 séparation verticale
- 1 tablette, hauteur environ 1,60m sur toute la largeur
- 1 range valise sur toute la largeur, hauteur 2m
- 1 tringle de penderie chromée d'un côté à 1,55m de haut
- 3 étagères sur taquets sur l'autre côté du placard
- 3 tiroirs avec poignée bouton et frein de fermeture pour les placards des chambres
- 1 panneau de fond à 10cm du sol

Pour tous les placards, l'aménagement intérieur sera réalisé en panneaux de particules surfacé mélaminé blanc d'épaisseur 19 ou 22 mm.

Un système d'amortisseur fixé uniquement sur les vantaux en contact avec les parois en position fermée, assurera une fermeture silencieuse, automatique et anti-pince doigt.

Des profils en sapin ou médium viendront habiller en applique les joues latérales.

Les rangements des T3 seront équipés de la façon suivante : 2 étagères de profondeur 40cm et hauteur 80cm et 130cm, sur tasseaux ou crémaillères (emplacement selon configuration du rangement).

2.6.7 Portes des locaux de rangement

Le type et la finition des portes de locaux de rangement seront identiques aux portes intérieures. Nombre et dimensions selon plans.

2.6.8 Moulures et habillages

Les huisseries palières côté circulation commune et côté intérieur du logement seront encadrées par une moulure en bois peint ou un habillage stratifié ou un couvre joint suivant carnet de décoration de l'architecte.

2.7 SERRURERIE ET GARDE-CORPS

2.7.1 Garde-corps et barres d'appui

En métal acier ou aluminium, à barreaudage vertical et/ou horizontal, associé ou non selon localisation à un relevé maçonné de hauteur variable, coloris selon plans de détails de l'architecte.

2.7.2 Séparatifs de terrasses – Pare-vues

Séparatifs avec ossature métallique avec remplissage en vitrage opalescent ou en tôle pleine ou perforée selon choix de l'architecte, hauteur minimum 1,80m.

2.8 PEINTURES-PAPIERS PEINTS

2.8.1 Peinture extérieure

2.8.1.1 Sur serrurerie

Selon choix de l'Architecte.

2.8.1.2 Sur béton

Selon choix de l'Architecte.

2.8.2 Peintures intérieures et papiers peints

2.8.2.1 Sur menuiseries (bâtis, plinthes, habillage divers)

2 couches de peinture finition satinée, coloris blanc

2.8.2.2 Sur plafonds béton

2 couches de peinture finition mate, coloris blanc

2.8.2.3 Sur éléments métalliques

2 couches de peinture finition satinée, coloris selon choix de l'Architecte.

2.8.2.4 Sur murs et cloisons des salles d'eau, cuisine (au droit des équipements, y compris retours), rangement et WC

2 couches de peinture finition satinée, coloris blanc.

2.8.2.5 Sur murs et cloisons des pièces sèches

2 couches de peinture finition satinée, coloris blanc.

2.9 EQUIPEMENTS INTERIEURS

2.9.1 Equipement ménager de la cuisine (base)

Pour les T1 (selon plan de vente)

Equipement de cuisine sur une longueur de 182 cm comprenant :

- 1 meuble bas comprenant un tiroir, un rangement avec porte,
 - 1 meuble évier 1 porte,
 - 1 fileur formant socle en partie basse de meubles bas, 1 emplacement pour lave-linge ou lave-vaisselle sous plan de travail,
 - 1 plan de travail stratifié de longueur 180cm,
 - 1 évier inox une cuve avec égouttoir,
 - 1 robinetterie mitigeur douchette extractible chromée de type **GROHE** ou de qualité technique équivalente, avec limiteur de température à 55°
 - 1 plaque induction deux feux,
 - 1 hotte groupant filtrant intégrée avec rangement,
 - 1 meuble haut au-dessus de la hotte
 - 1 tablette avec 2 spots ou bandeau intégrés au-dessus du plan de travail,
- La crédence au pourtour du plan de travail est en stratifié jusque sous tablette et en retour le cas échéant.

Pour les T2/T3 - et T1 selon plan de vente

Equipement de cuisine sur une longueur de 242 cm comprenant :

- 1 meuble bas comprenant un tiroir, un placard avec porte,
 - 1 meuble évier 1 porte,
 - 1 fileur formant socle en partie basse de meubles bas,
 - 1 emplacement pour lave-linge ou lave-vaisselle sous plan de travail,
 - 1 plan de travail stratifié de longueur 180cm,
 - 1 évier inox une cuve avec égouttoir,
 - 1 robinetterie mitigeur douchette extractible **GROHE** ou de qualité technique équivalente, avec limiteur de température à 55°
 - 1 plaque induction deux feux,
 - 1 hotte groupant filtrant intégrée avec rangement,
 - 1 tablette avec 2 spots ou bandeau intégrés au-dessus du plan de travail,
- La crédence au pourtour du plan de travail est en stratifié jusque sous tablette et en retour le cas échéant.

Les poignées de meuble qui peuvent rentrer en contact avec le mur seront protégées (pastilles caoutchouc ou butée ou autre)

2.9.2 Equipements sanitaires et plomberie

2.9.2.1 Distribution d'eau froide

A partir du compteur général, canalisations eau froide et colonnes montantes en PVC pression, y compris robinets, vannes et tous accessoires. Raccordement entre colonnes et appareils sanitaires en tube cuivre ou en polyéthylène réticulé.

2.9.2.2 Comptage

Il sera positionné dans un local technique un compteur général concessionnaire et, dans le cas d'une tarification spéciale du concessionnaire pour l'eau destinée à l'arrosage, un compteur spécifique sera prévu dans le regard général de branchement.

Il y aura des sous compteurs de répartition pour chaque logement, un sous comptage pour les parties communes, et un sous comptage pour les locaux de services. La répartition des consommations sera effectuée par le syndic de copropriété (location des compteurs).

2.9.2.3 Production et distribution d'eau chaude individuelle

Production d'eau chaude reliée au réseau de chaleur : sous-station située au sous-sol.

Distribution par tube polyéthylène réticulé sous fourreau : encastré dans la dalle en partie courante et en verticale, puis en apparent pour le raccordement des appareils sanitaires, à l'emplacement des attentes. La distribution en apparent pourra être réalisée soit en cuivre soit en tube polyéthylène réticulé multicouche.

La répartition des consommations se fera par comptage individuel

2.9.2.4 Evacuations

Raccordement des appareils sanitaires au réseau d'évacuation par tuyauteries PVC.

Cheminement en apparent le long des murs ou cloisons jusqu'aux gaines pour leur branchement dans les chutes verticales.

Lorsque l'emplacement lave-linge ou lave-vaisselle est situé sur le plan à proximité immédiate du meuble évier et adossé au même mur, les attentes pourront se situées sous l'évier.

2.9.2.5 Branchements en attente

2 alimentations d'eau froide avec robinet et 2 évacuations correspondantes en attente pour un lave-vaisselle et un lave-linge (une seule alimentation et une seule évacuation dans les T1 suivant plans) :

- 1 emplacement dans la cuisine, l'évacuation consistant généralement en un té de raccordement au siphon de l'évier,
- 1 emplacement dans la salle d'eau (ou cuisine) selon le type et le plan du logement.

Les attentes seront bouchonnées.

2.9.2.6 Appareils sanitaires

Les salles d'eau seront équipées (suivants plans) :

- D'un receveur de douche extra plat en porcelaine vitrifiée ou résine, modèle Olympic Flat de chez NOVELLINI de dimensions selon plan 90x120cm ou d'une douche à l'italienne suivant localisation
- D'une paroi de douche modèle Young F2B de chez NOVELLINI
- D'un plan-vasque de marque CREAUR, modèle SELINI intégrée en résine blanche, encastrée dans un plan de toilette de même nature
- Armoire miroir 2 portes au-dessus de la vasque et 3 étagères en mélaminé fixées sur un panneau mélaminé en crédence, sur la largeur du plan vasque et de hauteur 2.05m minimum.
- Eclairage au-dessus du miroir constitué d'une applique.
- Meuble lave-linge sous le plan vasque de largeur libre 60cm.
- Meuble tiroirs sous vasque amovible.
- Bloc cuvette suspendu avec réservoir de chasse intégré en bâti-support type NICOLL, référence Patio de la marque JACOB DELAFON ou de qualité technique équivalente, en porcelaine vitrifiée, abattant double, robinet d'arrêt, et chasse 2 débits, coloris blanc.

Les salles d'eau avec douche à l'italienne seront équipées (suivants plans) :

- Sol carrelé avec forme de pente dans l'emprise de la douche vers siphon. Etanchéité de toute la surface de la salle d'eau par un système sous avis technique
- D'une paroi de douche modèle Young F2B de chez NOVELLINI
- D'une cloison en placo toute hauteur entre la douche et le meuble-vasque avec faïence côté douche, avec faïence et/ou crédence qui se retourne côté meuble-vasque.

- D'un plan-vasque de marque CREAZUR, modèle SELINI intégrée en résine blanche, encastrée dans un plan de toilette de même nature
- Armoire miroir 2 portes au-dessus de la vasque et 3 étagères en mélaminé fixées sur un panneau mélaminé en crédence, sur la largeur du plan vasque et de hauteur 2.05m minimum.
- Eclairage au-dessus du miroir constitué d'une applique.
- Meuble lave-linge sous le plan vasque de largeur libre 60cm.
- Meuble tiroirs sous vasque amovible.
- Bloc cuvette suspendu avec réservoir de chasse intégré en bâti-support type NICOLL, référence Patio de la marque JACOB DELAFON ou de qualité technique équivalente, en porcelaine vitrifiée, abattant double, robinet d'arrêt, et chasse 2 débits, coloris blanc.

Les poignées de meuble qui peuvent rentrer en contact avec le mur seront protégées (pastilles caoutchouc ou butée ou autre)

2.9.2.7 Robinetterie

La robinetterie des salles d'eau sera de type mitigeur thermostatique pour la douche et mitigeur à cartouche céramique avec mousseur d'économie d'eau et limiteur de température à 50° pour la vasque, de marque GROHE ou techniquement équivalent.

Pour les douches, robinets thermostatiques et douchette avec flexible chromé et barre murale pour les douches.

2.9.2.8 Barres de maintien

Près du WC, une barre de maintien coudé en inox ou similaire sera mise en place, Dans la douche, une barre de maintien horizontale (aspect inox, fixations invisibles).

2.9.2.9 Robinet de puisage

Sans objet.

2.9.3 Equipements électriques

2.9.3.1 Type de l'installation

L'installation électrique sera de type encastrée, conforme à la norme NFC15 100. L'appareillage sera de type New Ovalys de chez SCHNEIDER ELECTRIC ou de qualité technique équivalente. Tous les circuits seront reliés à la terre ; toutes les prises de courant seront à éclipse. Les circuits d'installations électriques seront protégés par des disjoncteurs réglementaires NFC15-100.

2.9.3.2 Puissance à desservir

La puissance à souscrire sera de 6 kW (T1 et T2) et de 9kW (T3) suivant type de logement et étude technique.

2.9.3.3 Equipement de chaque pièce

L'équipement de chaque pièce sera le suivant :

- Entrée

Tableau d'abonné avec disjoncteur intégré dans une GTL (Gaine Technique Logement) conforme à la norme en vigueur.

Tableau de communication courante faible (téléphonie, télévision, internet suivant offre de la société d'exploitation).

1 sonnerie asservie au bouton sonnette d'entrée du logement.

1 point d'éclairage central en plafond, type spot ou DCL, commandé par simple allumage ou en va et vient selon le cas.

1 prise de courant 16 A à côté de la porte d'entrée

2 prises de courant 16A dans la gaine technique GTL.

1 détecteur automatique autonome de fumée si non installé dans le dégagement, raccordé à une centrale d'alarme

Commande de volets roulants centralisée

- Séjour

1 point ou 2 points d'éclairage au plafond, type DCL, commandé(s) par simple allumage ou en va et vient selon le cas.

5 prises de courant 16 A au minimum + une prise positionnée à 0,90m près d'une commande d'allumage conformément aux normes d'accessibilité des personnes handicapées.

4 prises RJ45 (téléphone/ ADSL opérateur / internet - réseau / téléphonie et interphonie de la résidence).

1 interrupteur lumineux d'allumage pour éclairage de la loggia ou du balcon selon le cas.

1 commande de volet roulant

Commande de chauffage

- Chambre

1 point d'éclairage au plafond, type DCL, commandé par va et vient, interrupteurs positionnés à l'entrée et à côté du lit.

4 prises de courant 16 A (3 prises pour les T1 à côté du lit) + 1 à l'entrée positionnée côté de l'interrupteur.

Chambre 1 : 3 prises RJ45 ; Chambre 2 : 2 RJ45 (T3) (téléphone/ ADSL opérateur / internet - réseau / téléphonie et interphonie de la résidence).

1 prise USB dans la chambre 2 des T3

1 interrupteur lumineux d'allumage du point d'éclairage de la loggia ou du balcon selon le cas si la loggia ou le balcon ne sont accessibles que de la chambre.

1 commande volet roulant

- Dégagement

1 ou 2 points d'éclairage type DCL en plafond, suivant la longueur du dégagement, commandé(s) par simple allumage ou en va et vient.

- Cuisine

1 point d'éclairage type DCL en plafond.

4 prises de courant 16 A (ou 2 prises doubles) au-dessus du niveau du plan de travail.

1 sortie de câble 32 A (plaque de cuisson électrique).

1 prise spécialisée 16 A pour le lave-vaisselle.

1 prise spécialisée 16 A pour le four micro-ondes.

1 sortie de câble de 16 A pour la hotte.

1 prise spécialisée 16 A pour le réfrigérateur/congélateur.

1 prise de courant 16 A à l'entrée de la pièce à côté de l'interrupteur.

2 spots au-dessus ou réglette LED du plan de travail

1 prise USB

- Salle d'eau

1 foyer lumineux en plafond et 1 bandeau lumineux incorporé au mobilier commandé par simple allumage.

1 spot basse tension au droit de la douche en l'absence de paroi vitrée latérale

1 prise spécialisée 16A pour le lave-linge (suivant possibilité d'implantation d'un lave-linge dans le volume de la salle-de-bains).

1 prise de courant à hauteur sur le meuble salle d'eau.

1 prise de courant à hauteur à côté de l'interrupteur.

- WC (séparé suivant plan)

1 point d'éclairage type DCL en plafond, commandé par simple allumage.
1 prise de courant à hauteur à côté de l'interrupteur

- Loggias et balcons

1 point lumineux, en façade commandé de l'intérieur.
1 prise électrique étanche.

- Rangement (suivant plan)

1 point d'éclairage type DCL en plafond, commandé par simple allumage.
1 prise de courant à hauteur à côté de l'interrupteur

Les logements seront équipés d'ampoules LED.

2.9.4 Chauffage/ventilation

2.9.4.1 Type de l'installation

Production de chaleur via une sous-station en sous-sol raccordée au réseau de chaleur urbain.
Réseau et colonne chauffage en gaine, piquage individuel des logements.

2.9.4.2 Température garantie des pièces

Température intérieure de l'air au centre de la pièce à 1,50m du sol.

Salle de bain	21°C
Autres pièces et dégagements	19°C
WC	non chauffé

Indication pour une température extérieure de base de -10 ° C.

2.9.4.3 Appareils d'émission de chaleur

Séjours et chambres :

Les appareils de chauffage sont constitués de radiateurs horizontaux ou verticaux acier de type Everest Plan de chez HENRAD ou équivalent commandés depuis dispositif de pilotage et robinet thermostatique.
Puissance selon étude thermique.

Salles d'eau :

Sèche-serviettes à eau chaude de type FinimétaL Tahiti ou équivalent.

2.9.4.4 Conduits et bouches de ventilation

Système de ventilation mécanique contrôlée simple flux, hygroréglable type B suivant étude thermique.
Bouches d'extraction dans les salles d'eau, WC et cuisines.
Bouche sur interrupteur temporisation ou sur tirette pour la cuisine.
Débits d'extraction conformes aux normes et règlements en vigueur.
Gaines métalliques de raccordement aux extracteurs situés dans les combles ou sur toitures terrasses.
Sortie en toiture.

2.9.4.5 Conduits et prises d'air frais

Grilles d'entrée d'air adaptées au système d'extraction, de débits normalisés selon localisation et réglementation acoustique.

2.9.5 Equipement de télécommunications-TV

- Télévision

Il sera prévu un accès à la TV par prise RJ45 dans le séjour et dans chaque chambre. L'installation intérieure des logements sera compatible avec un raccordement au réseau hertzien ou satellite de l'immeuble ou réseau fibre.

Un canal télévisé sera réservé au visionnage du signal provenant du portier vidéophone de l'entrée principale de la résidence.

Le raccordement à l'installation privée gérée par la société de services de l'établissement et permettant l'intercommunication à tous les postes abonnés et services de la résidence ainsi que les communications extérieures (entrantes et sortantes), ces dernières, étant dans ce cas refacturées au résident du logement.

- Téléphone/ ADSL

Dans chaque logement il sera prévu un tableau de communication courant faible permettant ainsi au résident d'affecter les fonctions suivantes :

- le raccordement à l'installation privée gérée par la société de services de l'établissement et permettant l'intercommunication à tous les postes abonnés et de services de la résidence ainsi que les communications extérieures (entrantes et sortantes), ces dernières étant dans ce cas, refacturées au résident du logement.

- possibilité d'un raccordement téléphonique / ADSL en souscrivant un abonnement téléphonique et/ou internet directement à tout opérateur de son choix (à la charge du résident) ou le raccordement à internet exploitant, cette connexion internet privée étant gérée par la société de services de l'établissement et permettant un accès à internet sécurisé ; ce service sera refacturé au résident du logement.

- Commande d'ouverture de la porte d'entrée principale de l'immeuble

Un portier vidéophone d'immeuble sera installé à l'entrée du hall de l'accueil et sera connecté au système d'interphone et canal vidéo de la résidence. Il permettra de converser avec le visiteur et de commander, depuis le logement, l'ouverture de la porte d'accès du hall.

3/ LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

3.1 PARKINGS EXTERIEURS

3.1.1 Sol

Sans objet.

3.1.2 Délimitation des places de stationnements

Sans objet.

3.2 PARKINGS EN SOUS SOL

3.2.1 Murs ou cloisons

Voile en béton armé ou en cloisons agglomérés brut

Les murs périphériques pourront présenter de légères infiltrations d'eau, les stationnements et les locaux à ce niveau seront réputés non étanches.

3.2.2 Plafonds

Dalle en béton brut, avec ou sans isolation suivant réglementations

3.2.3 Sol

Sol en béton finition surfaçage-quartz

3.2.4 Délimitation des places de stationnements

Les places de stationnements seront délimitées par un marquage au sol à la peinture blanche et numérotées.

Les places de stationnement ne sont pas fermées. Pas de possibilité de poser une porte.

3.2.5 Ventilation naturelle

Selon réglementation

3.2.6 Porte d'accès au sous-sol

Accès au sous-sol par porte basculante à ouverture commandée par émetteur (1 émetteur sera fourni par place de stationnement + 15 badges pour le personnel).

3.3 CELLIERS

Sans objet.

4/ LOCAUX PRIVATIFS UTILISES PAR LA SOCIETE DE SERVICES DOMITYS

La présente notice ne tient pas compte des locaux d'exploitation du gestionnaire mais auxquels les résidents ont accès moyennant des contrats personnalisés ad hoc.

Les locaux de la société de services seront les suivants :

- Accueil
- Bureaux (back-office et bureau direction)
- Archives
- Cuisine collective du restaurant
- Restaurant
- Salon Bibliothèque/TV
- Salon Bar / Réserve
- Sanitaires
- Repos personnel
- Salon de coiffure
- Atelier
- Esthétique-relaxation
- Vestiaires piscine
- Piscine
- Gym
- Télé médecine
- Locaux techniques
- Buanderie
- Réserves
- Local jardin pour entretien des espaces verts
- Locaux ménage

5/ PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE

5.1 HALL D'ENTREE DE L'IMMEUBLE

5.1.1 Sols

Revêtement par carrelage grès cérame dans le hall d'entrée et les circulations desservant les locaux de services selon choix de l'architecte d'intérieur

5.1.2 Parois

Peinture unie ou revêtement vinyle ou tout autre revêtement au choix de l'architecte d'intérieur.

5.1.3 Plafonds

Plafond plâtre peint ou dalles décoratives ou autre avec éclairage en applique et/ou spots encastrés au choix de l'architecte d'intérieur.

5.1.4 Portes d'accès et système de fermeture - Appel des occupants de l'immeuble

Portes de hall en aluminium ou en acier, thermolaqué avec vitrage sécurité. Elles seront à effacement et s'ouvriront automatiquement la journée de 8h à 20h.

En dehors de ces horaires, l'accès au hall se fera par un portier électrique relié à chaque logement et accueil par l'intermédiaire de l'autocom, avec possibilité de vidéo.

Ouverture des portes de hall de l'immeuble par système SALTO ou équivalent côté extérieur et automatique côté intérieur.

Les portes d'accès secondaires à la résidence seront équipées de ferme-porte, de fermeture à ventouses, d'un lecteur de badge pour l'entrée, d'un bouton poussoir pour la décondamnation de sortie. La poignée de la porte sera un bâton de maréchal.

Un poste maître d'interphonie sera installé à l'accueil pour que la personne à l'accueil puisse actionner l'ouverture de la porte principale et du portail sans avoir à interrompre sa conversation téléphonique par une mise en attente.

5.1.5 Boîtes aux lettres

Distribution du courrier par le service de conciergerie de l'immeuble dans des casiers individuels se trouvant dans la zone accueil. Chaque occupant aura l'obligation de prendre son courrier à l'accueil après la distribution du courrier.

Une seule boîte aux lettres est prévue à l'extérieur.

5.1.6 Chauffage

Sans objet

5.1.7 Equipements électriques

Eclairages par appliques murales et/ou spots lumineux encastrés en plafonds suspendus suivant plan de l'architecte d'intérieur.

Conformément à la réglementation sur l'accessibilité des personnes handicapées, le dispositif d'éclairage répondra aux normes en vigueur

5.2 CIRCULATIONS DU REZ-DE-CHAUSSEE (NIVEAU HALL) ET DES ETAGES COURANTS

5.2.1 Sols

Le sol du rez-de-chaussée sera carrelé classement minimum U3 P3 E2 C2 selon localisation et choix décoratif de l'architecte d'intérieur avec plinthes assorties.

En étage : moquette classement selon localisation et choix décoratif de l'architecte d'intérieur

Le sol des circulations d'étages sera revêtu d'une moquette avec plinthes en médium (MDF) prépeintes de 10 x 100 mm

5.2.2 Murs

Peinture unie, finition de type A, toile vinylique décorative ou autre selon choix de l'architecte d'intérieur. Main-courante bois discrète sur un côté et non filante dans les circulations des logements, sur une longueur de 3 à 5m, posées en quinconce, 1 appartement sur 2 ou sur 3 et d'un diamètre de 30 à 40 mm. Localisation suivant plan architecte.

5.2.3 Plafonds

Selon localisation et suggestions acoustiques : dalles de faux plafond ou plafond en plaques de plâtre peint selon choix de l'architecte d'intérieur.

5.2.4 Chauffage

Sans objet.

5.2.5 Portes

Les portes des circulations communes seront à âme pleine, de finition stratifiée ou à peindre selon choix architecte d'intérieur, et de degré coupe-feu conforme à la réglementation. Elles seront équipées d'un ensemble de béquilles sur plaque ou de serrures électroniques XS4 One de chez SALTO ou équivalent et d'un ferme porte hydraulique.

Les portes des gaines techniques seront réalisées en médium de 22mm avec paumelles invisibles, finition par peinture.

Les baies vitrées en étage en bout de circulation seront munies d'une partie basse fixe et d'une partie haute ouvrante pour faciliter le nettoyage et la ventilation des circulations. Elles seront à condamnation (ouverture à carré ou à clé).

5.2.6 Equipements électriques

Il sera prévu 1 prise de courant 16 A + T placée dans la gaine technique palière et 1 prise tous les 10 mètres de tous les niveaux (à 30 cm du sol), sur le circuit des services généraux.

5.2.7 Eclairage

Par appliques murales et/ou luminaires en plafond ou encastrés. Cet éclairage sera commandé par des détecteurs de présence.

Conformément à la réglementation sur l'accessibilité des personnes handicapées, le dispositif d'éclairage répondra aux normes en vigueur

Un éclairage de sécurité sera mis en place suivant la réglementation.

Eclairage basse consommation suivant réglementation PMR et incendie.

5.3 CAGES D'ESCALIERS

5.3.1 Sols des paliers

Peinture de sol antipoussière.

5.3.2 Murs

Enduit projeté de type gouttelette.

5.3.2 Plafonds

Enduit projeté de type gouttelette.

5.3.4 Escaliers

Marches et contremarches en peinture de sol anti-poussière.

Mains courante et garde-corps : en métal peints et traités anti-rouille

Sous-face pailleuse : Enduit de projection blanc type gouttelette.

Bande podotactile devant chaque volée d'escalier et nez de marche anti-dérapant sur toutes les marches.

5.3.5 Chauffage / ventilation

Chauffage : sans objet.

Des lanterneaux de désenfumage et d'accès en toiture de sécurité seront placés en partie haute, selon la réglementation en vigueur.

5.3.6 Equipements électriques

Eclairage par hublots sur détecteurs de présence.

Conformément à la réglementation sur l'accessibilité des personnes handicapées, le dispositif d'éclairage répondra aux normes en vigueur

Une prise de courant est prévue à chaque palier d'étage pour l'entretien.

5.3.7 Portes

Porte peinte avec ferme porte à glissière et butée.

5.4 CIRCULATIONS DU SOUS-SOL

5.4.1 Sols

Finition surfaçage quartz pour la zone parking.

Peinture anti-poussière pour les sas.

5.4.2 Murs

Béton brut de décoffrage ou cloisons agglomérées

5.4.3 Plafonds

Béton brut de décoffrage.

5.4.4 Portes d'accès

Les portes des circulations communes seront à âme pleine de finition peinte et de degré coupe-feu conforme à la réglementation. Elles seront équipées d'un ensemble de béquilles sur plaque (entraxe 195 mm) de marque BRICARD modèle Québec Design et d'un ferme porte hydraulique.

Elles pourront être sur contrôle d'accès, selon nécessité de l'exploitant.

Il n'y aura pas de ressaut de plus de 2cm. Chaque ressaut sera biseauté pour éviter les chutes.

5.4.5 Equipements électriques

Eclairage sur détecteurs de présence.

Conformément à la réglementation sur l'accessibilité des personnes handicapées, le dispositif d'éclairage répondra aux normes en vigueur

5.5 SAS D'ACCES AU PARC DE STATIONNEMENT

5.5.1 Sols

Le sas d'accès au parc de stationnement sera livré avec finition en peinture antipoussière

5.5.2 Murs

Béton brut ou maçonnerie non enduite selon étude structure.

Peinture de propreté

5.5.3 Plafonds

Peinture de propreté ou isolant.

5.5.4 Portes d'accès

Les portes des circulations communes seront à âme pleine de finition peinte et de degré coupe-feu conforme à la réglementation. Elles seront équipées d'un ensemble de béquilles sur plaque (entraxe 195 mm) de marque BRICARD modèle Québec Design (ou équivalent) et d'un ferme porte hydraulique.

Il n'y aura pas de ressaut de plus de 2cm. Chaque ressaut sera biseauté pour éviter les chutes.

5.5.5 Equipements électriques

L'allumage des paliers sera commandé par détecteur de présence. Conformément à la réglementation sur l'accessibilité des personnes handicapées, le dispositif d'éclairage répondra aux normes en vigueur, y compris protection des éléments en saillie

5.6 ALIMENTATION EN ELECTRICITE

5.6.1 Comptage des services généraux

Un comptage sera installé pour les services généraux et toutes les parties communes. Le nombre pourra être soumis à variation en fonction des contraintes concessionnaires.

5.7 LOCAUX COMMUNS

5.7.1 Local ordures ménagères

La résidence comportera au rez-de-chaussée un local de de collecte des ordures ménagères avec les finitions suivantes :

Sol : carrelé antidérapant

Murs : carrelés sur hauteur 1m40 et peinture blanche en complément
Plafond : peinture de propreté blanche ou gouttelette
Porte : bois ou métallique avec signalétique et avec contrôle d'accès de type SALTO ou équivalent.
Eclairage par hublot / plafonnier ou tubulaire - commande par détecteur de présence temporisé.
Eclairage de sécurité selon réglementation.
2 prises étanches
Siphon de sol et robinet de puisage

5.7.2 Locaux techniques et chaufferie

Dalle en béton brut surfacé
Mur en béton armé ou maçonnerie d'aggloméré
Finition brute
Fermeture par porte isoplane
Eclairage par hublot sur minuterie ou interrupteur selon les locaux

5.7.3 Locaux vélos

Dalle en béton surfacé avec peinture antipoussière
Mur en béton armé ou maçonnerie d'aggloméré creux rejointoyé
Peinture de propreté sur mur
Porte : Bois ou métallique avec contrôle d'accès de type SALTO ou équivalent.
Eclairage par hublot sur détecteur
Fourniture de rack vélos en acier galvanisé fixés au sol.

5.7.4 Local espaces verts

Dalle en béton brut surfacé
Mur en béton armé ou maçonnerie d'aggloméré
Finition brute
Fermeture par porte isoplane
Eclairage par hublot sur minuterie ou interrupteur selon les locaux
Siphon de sol

6/ EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

6.1 ASCENSEURS

Ascenseurs de 1000 kg (gaines rectangulaires) ou 630 kg, accessibles aux handicapés, vitesse 1,00 m/s.

Tous niveaux desservis :

- revêtement intérieur stratifié sur les parois
- carrelage au sol,
- miroir sur un panneau, main courante,
- éclairage intérieur en plafond avec éclairage de sécurité,
- indicateur de niveaux,
- boîtier de commande adapté aux handicapés,
- téléalarme avec liaison téléphonique à un centre de surveillance 24 heures / 24 heures,
- porte coulissante intérieure en inox
- portes palières coulissantes, finition peinture dans les niveaux courants et sous-sol et finition inox au niveau de l'accueil et des espaces de la zone de service.
- machinerie électrique en gaine,

6.2 TELECOMMUNICATIONS

6.2.1 Téléphone

La résidence sera raccordée sur le réseau de télécommunication

En liaison avec les services Orange, les installations seront réalisées en attente du raccordement des résidents ou locataires par le biais de la société de gestion qui assurera les services de téléphonie.

6.2.2 Portier Vidéo

Un portier vidéo d'immeuble sera installé à l'entrée du hall de l'accueil et sera connecté au système d'interphone de la résidence et canal vidéo. Il permettra de converser avec le visiteur et de commander à distance l'ouverture de la porte d'accès du hall avec possibilité de vidéo.

En journée, ce combiné permettra la communication avec l'accueil situé au rez-de-chaussée.

6.2.3 Antennes T.V. et radio

Pour l'immeuble, il sera prévu, en mât fixe, les chaînes hertziennes et paraboliques (symétrisées) assurant les chaînes terrestres nationales et TNT, les radios de la bande FM ainsi que les programmes diffusés en numérique par le satellite géostationnaire ASTRA (Canal satellite).

Les abonnements de certaines chaînes privées ou satellites devront être faits directement entre les occupants et les opérateurs. Aucun décodeur n'est prévu.

Les antennes et paraboles ainsi que les colonnes de la distribution générale font l'objet d'un contrat de location traité à la société spécialisée MEDIASAT pour le compte de la copropriété.

6.2.4 Surveillance des résidents – Système LIFE +

La résidence sera équipée d'un système d'appel malade radio, dont la portée intègrera l'ensemble des logements.

Ce système permettra aux résidents qui le souhaitent, de bénéficier par le biais de la société DOMITYS, d'un système de surveillance des résidents, lié à l'état du résident ou à défaut du système.

Le défaut du système correspond à une rupture de communication, un retrait du bracelet, une sortie du bracelet du champ de couverture radio de l'installation...

Toutes alarmes ou changements d'état seront signalés au niveau du poste de supervision de DOMITYS au rez-de-chaussée, qui prendra les mesures adéquates.

Les résidents souscrivant à la surveillance, seront équipés individuellement et de façon nominative d'un bracelet émetteur avec bouton poussoir d'appel et voyant de signalisation d'appel, capteurs sensoriels et affichage de la date et de l'heure. Le bracelet sera équipé d'une batterie rechargeable assurant une autonomie de quatre à six mois environ, une alarme sur le poste de supervision de DOMITYS signalera un affaiblissement de la batterie.

6.2.5 Surveillance de la résidence - Caméras

La résidence sera équipée d'un système de surveillance par caméras vidéo couleur positionnées aux divers accès de la résidence ainsi que dans la gym et la piscine.

6.3 ALIMENTATION EN EAU

6.3.1 Comptages généraux

Il est prévu un comptage collectif pour la résidence. Chaque appartement sera doté d'un compteur individuel sous la forme d'un contrat de location/entretien souscrit par le syndic de copropriété, dito article 2.9.2.2.

6.3.2 Suppresseurs, réducteurs et régulateurs de pression - traitement de l'eau

L'installation d'alimentation en eau sera réalisée conformément aux exigences techniques et réglementaires.

6.3.3 Colonnes montantes

La distribution des logements se fera par colonnes collectives, placées dans les gaines techniques.

6.3.4 Branchements particuliers

Il sera prévu un robinet de coupure générale par logement situé dans les gaines techniques palières.

6.4 ALIMENTATION EN ELECTRICITE

6.4.1 Comptages des services généraux

Plusieurs comptages seront installés pour les services généraux en fonction des besoins.

6.4.2 Colonnes montantes

Les colonnes montantes électriques seront situées en gaines palières, à partir desquelles les logements seront alimentés.

6.4.3 Branchements et comptages particuliers

Un comptage par logement.

Le tableau d'abonné sera installé dans l'entrée du logement ou à proximité.

6.5 RESEAU DE CHALEUR URBAIN

L'opération sera raccordée au réseau de chaleur de la ZAC : chauffage et production d'eau chaude sanitaire des logements

6.6 EQUIPEMENTS DIVERS

Alarmes techniques sur les différents équipements avec regroupement au droit de l'accueil + renvoi dans le local astreinte.

Eclairage de sécurité (BAES ou BAEH) en drapeau et extincteurs selon la réglementation en vigueur.

SSI (suivant notice de sécurité) : de type 1, catégorie A pour la sécurité des résidents associant :

- 1 SDI (Système de Détection Incendie) dans la ZE du RdC + les dégagements [détecteur + DM (déclencheur manuel)]
- des DAS (dispositif actionné de sécurité). Exemple : les recouvrements de dégagement pour 1 fonctionnement porte ouverte.
- le CMSI correspondant (Centralisation de Mise en Sécurité Incendie) compris US (Unité de Signalisation) et UGA (Unité de Gestion d'Alarme)

7/ PARTIES COMMUNES EXTERIEURES ET LEURS EQUIPEMENTS

Les parties communes extérieures et les espaces verts en particulier seront réalisés selon l'étude de l'architecte et du paysagiste

7.1 VOIRIE ET PARKINGS

7.1.1 Voirie d'accès

Sans objet

7.1.2 Trottoirs

Sans objet

7.1.3 Parkings aériens

Sans objet

7.2 CIRCULATION DES PIETONS

7.2.1 Chemins d'accès aux entrées, emmarchements, rampes, cours

Parvis d'accès aux entrées depuis la rue, traité avec revêtement selon choix architecte.

7.3 ESPACES VERTS

7.3.1 Plantation d'arbres, arbustes, fleurs

Jardin paysager comprenant plantation d'arbres, massifs arbustifs, massifs de vivaces et graminées selon projet paysagiste.

7.3.2 Engazonnement

Nettoyage et désherbage du terrain. Engazonnement des zones propices à la réalisation de pelouses, selon plan paysager.

7.3.3 Arrosage

Bouches d'arrosage pour arrosage du jardin paysagé, un sous-comptage et un robinet de coupure seront prévus. Système d'arrosage automatique

7.4 ECLAIRAGE EXTERIEUR

7.4.1 Signalisation de l'entrée de l'immeuble

Il sera prévu un éclairage du parvis selon réglementation et choix de l'architecte. Signalisation DOMITYS à l'entrée de la Résidence.

7.4.2 Eclairage des voiries, espaces verts, jeux et autres

Eclairage selon réglementation

7.5 CLOTURES

7.5.1 Clôture principale sur rue

Clôture type Normaclo ou équivalent en fer plat.
Hauteurs variables selon permis de construire, plans de l'architecte et du paysagiste.
Portillons d'accès piéton

7.5.2 Clôtures secondaires en limite arrière

Clôture type Normaclo ou équivalent en fer plat.
Hauteurs variables selon permis de construire, plans de l'architecte et du paysagiste.
Portillon d'accès piéton

7.5.3 Portails véhicules d'accès à la résidence

Sans objet.

7.5.4 Aire poubelles

Sans objet.

7.6 RESEAUX DIVERS

7.6.1 Eau

Selon préconisations des services concédés.

7.6.2 Electricité

Selon préconisations des services concédés
Alimentation électrique du lot depuis le réseau public.
Poste de transformation prévu au RDC

7.6.3 Gaz

Sans objet.

7.6.4 Poste de défense contre l'incendie

Selon prescriptions des services secours incendie.

7.6.5 Egouts

Voir article 1.7.4.

7.6.6 Télécommunication

Voir article 6.2.
Raccordement du réseau téléphonique sur le réseau réalisé par France Télécom.

7.6.7 Radio – Télévision

Voir articles 2.9.5 et 6.2.3.

7.6.8 Réseau de Chaleur Urbain

L'opération sera raccordée au réseau de chaleur de la ZAC : chauffage et production d'eau chaude sanitaire des logements

7.7 TOITURE TERRASSE COLLECTIVE

Située au niveau R+4, cette toiture terrasse collective est aménagée selon les choix et les plans de l'architecte et du paysagiste

Etanchéité multicouche avec isolant thermique selon nécessité, et mise en place de dalles sur plots en béton ou grès cérame.

Jardinières

Arrosage automatique

Prise étanche et point d'eau

Eclairage selon réglementation

Pergola