

SNC TOULOUSE



Le Cairn - 103, route de Vannes - CS 10333 - 44803 Saint-Herblain CEDEX

RÉSIDENCE

L'Etoile



RUE D'ESTREES / RUE DE TOULOUSE
35400 SAINT MALO

**NOTICE DESCRIPTIVE VIR RESIDENCE PRINCIPALE POUR LES LOTS DE
COPROPRIETE :**

8/14/12/20/21/22/17/34/35/36/37/38

CORRESPONDANT AUX NUMEROS COMMERCIAUX :

A102/A202/A206/A302/A303/A304/A305/B202/B203/B204/B205/B206

- CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES
- LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS ÉQUIPEMENTS
- ANNEXES PRIVATIVES
- PARTIES COMMUNES INTÉRIEURES À L'IMMEUBLE
- ÉQUIPEMENTS GÉNÉRAUX DE L'IMMEUBLE
- PARTIES COMMUNES EXTÉRIEURES À L'IMMEUBLE ET LEURS ÉQUIPEMENTS

Fait à Rennes, le 07/09/2022

Signature du vendeur :

1 Table des matières

1	CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES DE L'IMMEUBLE	5
1.1	INFRASTRUCTURES	5
1.2	MURS ET OSSATURE	5
1.3	PLANCHERS.....	7
1.4	CLOISONS DE DISTRIBUTION	7
1.5	ESCALIERS	7
1.6	CONDUITS DE FUMÉE ET DE VENTILATION	8
1.7	CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS	8
1.8	TOITURE.....	9
2	LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS ÉQUIPEMENTS.....	10
2.1	SOLS ET PLINTHES.....	10
2.2	REVÊTEMENTS MURAUX (autres que enduits, peintures, papiers peints, tentures).....	10
2.3	PLAFOND (sauf peintures et tentures)	11
2.4	MENUISERIES EXTÉRIEURES	12
2.5	OCCULTATIONS PROTECTION ANTISOLAIRE	12
2.6	MENUISERIES INTÉRIEURES.....	12
2.7	SERRURERIE ET GARDE-CORPS.....	13
2.8	PEINTURES – TENTURES	14
2.9	ÉQUIPEMENTS INTÉRIEURS.....	15
3	ANNEXES PRIVATIVES.....	21
3.1	CAVES, CELLIERS, GRENIERS	21
3.2	PARKINGS COUVERTS	21
3.3	PARKINGS EXTÉRIEURS.....	22
4	PARTIES COMMUNES INTÉRIEURES À L'IMMEUBLE	23
4.1	HALL D'ENTRÉE DE L'IMMEUBLE	23
4.2	CIRCULATIONS COMMUNES.....	24
4.3	CIRCULATION DU REZ-DE-CHAUSSEE AFFECTE AUX STATIONNEMENTS	25
4.4	CAGES D'ESCALIERS	26
4.5	LOCAUX COMMUNS	26
4.6	LOCAUX TECHNIQUES.....	27
5	ÉQUIPEMENTS GÉNÉRAUX DE L'IMMEUBLE	28
5.1	ASCENSEURS – MONTE-CHARGES.....	28
5.2	CHAUFFAGE – EAU CHAUDE.....	28
5.3	TÉLÉCOMMUNICATIONS	28
5.4	RECEPTION STOCKAGE ET EVACUATION DES ORDURES MENAGERES.....	28
5.5	VENTILATION MECANIQUE DES LOCAUX	28
5.6	ALIMENTATION EN EAUX	28
5.7	ALIMENTATION GAZ.....	29
5.8	ALIMENTATION EN ELECTRICITE	29
6	PARTIES COMMUNES EXTÉRIEURES À L'IMMEUBLE ET LEURS ÉQUIPEMENTS	30
6.1	VOIRIE ET PARKINGS.....	30
6.2	CIRCULATION DES PIÉTONS.....	30
6.3	ESPACES VERTS.....	30
6.4	AIRE DE JEUX ET EQUIPEMENTS SPORTIFS.....	31
6.5	ÉCLAIRAGE EXTÉRIEUR	31
6.6	CLOTURES.....	31
6.7	RÉSEAUX DIVERS	31
6.8	ACCÈS AUX BATIMENTS.....	32

PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

Le projet consiste en la transformation de deux bâtiments scolaires en des immeubles de logements collectifs de 4 et 3 niveaux sur Rez-de-chaussée et également la création d'un logement, d'un niveau sur Rez-de-chaussée. Le projet comprend 40 logements dont 9 à vocation sociale.

Chaque immeuble possède un ascenseur desservant le rez-de-chaussée et les niveaux supérieurs.

Le bâtiment A est composé de 4 niveaux sur Rez-de-chaussée. Le hall d'entrée est accessible par la rue d'Estrées.

Le bâtiment B est composé de 3 niveaux sur Rez-de-chaussée et un niveau de sous-sol. Le hall d'entrée est accessible par la rue de Toulouse.

Le parc de stationnement est situé en rez-de-chaussée couvert.

GÉNÉRALITÉS

Notes générales

Les caractéristiques techniques de l'immeuble sont décrites dans la présente notice.

L'immeuble sera conforme :

- A la réglementation thermique,
- Aux normes et lois en vigueur,
- Aux prescriptions des documents techniques unifiés à caractères obligatoires,
- Aux règles de sécurité et de construction.

La conformité de l'immeuble sera vérifiée, tout au long de sa transformation, par un bureau de contrôle agréé.

Les ouvrages seront réalisés selon les dispositions du permis de construire et les plans d'exécutions. Les côtes et surfaces mentionnées sur les plans sont indiquées sous réserve des tolérances de la transformation et des impératifs techniques rencontrés lors de la transformation du bâtiment.

Il est précisé que, pour des raisons techniques, les soffites, dimensions des gaines, faux plafonds, retombées de poutres mentionnés sur les plans de vente pourront être modifiés.

La société peut apporter des modifications de prestation en cas de dépôt de bilan d'une entreprise ou d'un fournisseur, d'un retard ou problème d'approvisionnement, d'une modification ou apparition d'un matériel nouveau sur le marché, impératifs techniques, de défaut de la fabrication, de l'évolution de la réglementation administrative.

Le Maître d'ouvrage peut substituer les matériels et matériaux, équipements ou appareillages par d'autres de qualité équivalente.

Le choix de coloris, de matériaux seront offerts aux acquéreurs dans la limite de l'avancement du chantier.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

1° Dans le cas où le constat de risque d'exposition au plomb des parties privatives et communes prévu aux articles L. 1334-5, L. 1334-6 et L. 1334-8 du code de la santé publique mentionnerait la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils réglementaires, il sera effectué des travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb.

2° Dans le cas où le constat prévu à l'article L. 1334-13 du code de la santé publique mentionnerait la présence de matériaux ou produits contenant de l'amiante, les matériaux correspondants seront purgés et évacués par un entrepreneur spécialisé et agréé.

1 CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES DE L'IMMEUBLE

1.1 INFRASTRUCTURES

1.1.1 Fouilles

Les fouilles sont réalisées en trous ou en rigoles jusqu'au bon sol, suivant le rapport de sol fourni par le géotechnicien.

1.1.2 Fondations

Les fondations des bâtiments existants sont conservées suivant le calcul du BET structure et sur la base du rapport d'études géotechniques.

Notre projet prévoit la reprise partielle des fondations des bâtiments existants suivant les plans du BET structure.

1.2 MURS ET OSSATURE

1.2.1 Parois du sous-sol

Murs périphériques

Les murs périphériques existants au R-1 sont conservés.

Murs de refends

Les murs de refends existants au R-1 sont conservés.

Les parois des caves seront réalisées sur une hauteur de 2.50 m. La partie haute sera laissée ouverte pour permettre la ventilation naturelle.

1.2.2 Murs du Rez-de-chaussée

Murs périphériques

Les murs périphériques des 2 bâtiments seront conservés (sauf une partie du mur de la façade Sud du bâtiment B) et seront destinés à rester apparents, peints ou doublés d'un isolant thermique ou acoustique suivant localisation indiquée dans l'étude thermique et acoustique.

Murs de refends

Les murs de refends seront conservés selon leurs emplacements.

Ponctuellement, des murs de refends ou des poteaux seront réalisés en béton armé ou en bois selon localisation, leurs dimensions résulteront de l'étude du BET structure ainsi que des études thermique et acoustique, ils pourront être doublés d'un isolant si nécessaire.

1.2.3 Murs de façades (aux différents niveaux)

- Le mur de façade Sud du bâtiment B (rue de Toulouse) est réalisé en béton sablé de teinte suivant le choix de l'architecte.
- Les autres murs des façades : conservés en l'état et ravalés.
- Isolation des murs de façades :

Les murs recevront, sur la face intérieure, un complexe isolant composé d'un doublage acoustique ou thermo-acoustique suivant notes de calcul thermique et acoustique.

1.2.4 Murs pignons

Les murs recevront, sur la face intérieure, un complexe isolant composé d'un doublage acoustique ou thermo-acoustique suivant notes de calcul thermique et acoustique.

1.2.5 Murs mitoyens

Les murs recevront, sur la face intérieure, un complexe isolant composé d'un doublage acoustique ou thermo-acoustique suivant notes de calcul thermique et acoustique.

1.2.6 Murs extérieurs divers

Le muret sur la rue Vauborel sera repris avec les pierres existantes.

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

- Adaptation des ouvertures selon projet.
- Rebouchement et/ou complément, le cas échéant, par des maçonneries de parpaings pleins ou cloisons SAD de 160 mm minimum.
- Purge et réfection des zones dégradées.
- Dressage au plâtre, si nécessaire.

1.2.8 Murs ou cloisons séparatifs*Entre locaux privés contigus :*

- Adaptation des ouvertures selon projet.
- Rebouchement et/ou complément, le cas échéant, par des maçonneries de parpaings pleins ou cloisons SAD de 160 mm minimum.
- Purge et réfection des zones dégradées.
- Dressage au plâtre, si nécessaire.

Entre locaux privés et autres locaux (escaliers-hall et divers) :

- Adaptation des ouvertures selon projet.
- Rebouchement et/ou complément, le cas échéant, par des maçonneries de parpaings pleins ou cloisons SAD de 160 mm minimum.
- Purge et réfection des zones dégradées.
- Dressage au plâtre, si nécessaire.

1.3 PLANCHERS

- Vérification des planchers existants conservés.
- Consolidation, si nécessaire par renforcement ou remplacement des éléments abimés ou structurellement insuffisants.
- Bouchage des trémies existantes dans les planchers selon projet.
- Toutes sujétions d'adaptation pour mise en place de chevêtres (escalier, gaines techniques...) sous réserve de l'accord du bureau de contrôle technique.

1.4 CLOISONS DE DISTRIBUTION

1.4.1 Entre pièces principales

Les cloisons, entre les différentes pièces d'un appartement, seront de type « Placostil » ou équivalent de 72mm ou de 98mm d'épaisseur suivant les hauteurs sous plafond de chaque logement. Les parements en plaques de plâtre sont fixés sur une ossature métallique.

Les cloisons seront conformes à la réglementation acoustique en vigueur.

1.4.2 Entre pièces principales et pièces de service

Les cloisons, entre les différentes pièces d'un appartement, seront de type « Placostil ou équivalent de 72mm ou de 98mm d'épaisseur suivant les hauteurs sous plafond de chaque logement. Utilisation de plaques de plâtre hydrofugées pour les locaux humides, fixées sur une ossature métallique.

Les cloisons seront conformes à la réglementation acoustique en vigueur.

1.4.3 Entre logements et circulations

Les murs séparatifs entre logements et circulations seront réalisés en béton armé ou maçonnerie en parpaings avec parement soigné.

Ponctuellement des zones pourront être réalisées en parement type SAD (cloisons sur ossatures métalliques à haute performance acoustique).

Ils seront conformes aux exigences des études acoustique, thermique et à l'étude du BET structure.

1.5 ESCALIERS

1.5.1 Escaliers

Les escaliers des parties communes seront en béton armé coulé en place ou avec des éléments préfabriqués.

1.5.2 Escaliers de secours

Sans objet.

1.6 CONDUITS DE FUMÉE ET DE VENTILATION

1.6.1 Conduits de fumée des locaux de l'immeuble

Sans objet.

1.6.2 Conduits de ventilation des locaux de l'immeuble - Désenfumage

Le désenfumage des cages d'escalier est réalisé par un lanterneau de désenfumage situé au dernier niveau de chaque cage d'escalier depuis les parties communes.

L'évacuation de l'air vicié des logements, par système de ventilation mécanique contrôlée simple flux, sera opérée par l'intermédiaire de conduits métalliques verticaux disposés dans les gaines techniques des logements.

Suivant la disposition des pièces, les raccordements éventuels entre les conduits verticaux et les bouches d'extraction sont assurés par des conduits horizontaux habillés par des soffites ou des faux plafonds en plaques de plâtre.

Les groupes d'extractions seront positionnés en toitures non accessibles des bâtiments ou dans les combles inaccessibles.

1.6.3 Conduits d'air frais

Les entrées d'air sont positionnées dans les pièces sèches du bâtiment.

Les entrées d'air seront réalisées par des manchons acoustiques intégrés ou sur la menuiserie ou dans le mur suivant le classement acoustique des façades du bâtiment.

1.6.4 Alimentations Gaz/ Electrique

Les logements recevront un système de chauffage électrique.

1.6.5 Ventilation haute de chaufferie

Sans objet.

1.7 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

1.7.1 Chutes d'eaux pluviales

Chutes d'eaux pluviales conservées en l'état ou remplacées suivant besoin, sauf pour une partie de la façades Sud du bâtiment B suivant plans architecte.

1.7.2 Chutes d'eaux usées

Les canalisations seront en PVC et conformes à la réglementation en vigueur.

1.7.3 Canalisations sous voiries

Les canalisations seront réalisées en PVC ou en béton suivant besoin, conformément à la réglementation en vigueur.

1.7.4 Branchements aux égouts

Les eaux usées, eaux vannes et eaux de pluie seront raccordées aux réseaux publics suivant la réglementation et spécificités communales et départementales.

1.8 TOITURE

1.8.1 Charpente, couverture et accessoires

La charpente et la couverture en ardoises sont refaites pour la toiture du bâtiment B, côté rue de Toulouse.

Autres charpente et couverture des bâtiments : conservées en l'état et révisées.

1.8.2 Étanchéité et accessoires

Sans objet.

1.8.3 Souches de ventilation et conduits divers

Les groupes d'extraction général pour la VMC seront mis en œuvre dans les combles des bâtiments, avec conduits horizontaux galvanisés pour raccordement entre chaque gaine technique des bâtiments.

2 LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS ÉQUIPEMENTS

2.1 SOLS ET PLINTHES

2.1.1 Sols et plinthes des pièces principales

2.1.1.1 Séjours

Pose sur chape ou sous-couche acoustique, suivant étage, d'un parquet contrecollé dans la gamme BERRY ALLOC proposée par la SNC TOULOUSE.

Les plinthes sont en médium peintes en blanc.

Interposition d'un isolant phonique et thermique suivant les besoins de l'étude de l'ingénieur thermique et acoustique.

2.1.1.2 Chambres

Pose sur chape ou sous-couche acoustique, suivant étage, d'un parquet contrecollé dans la gamme BERRY ALLOC proposée par la SNC TOULOUSE.

Les plinthes sont en médium peintes en blanc.

Interposition d'un isolant phonique et thermique suivant les besoins de l'étude de l'ingénieur thermique et acoustique.

2.1.1.3 Cuisines

Pose sur chape ou sous-couche acoustique, suivant étage, de carrelage dans les cuisines (y compris dans les placards contenant les ballons d'eau chaude) de chez PORCELANOSA de la gamme OPALE, plinthes carrelées assorties.

Interposition d'un isolant phonique et thermique suivant les études thermique et acoustique.

2.1.2 Sols et plinthes des pièces de service (WC, salle de bains, Salle d'eau, celliers)

Pose sur chape ou sous-couche acoustique, suivant étage, d'un revêtement de sol en carrelage de chez PORCELANOSA de la gamme OPALE, plinthes carrelées assorties.

Interposition d'un isolant phonique et thermique suivant les besoins de l'étude de l'ingénieur thermique et acoustique.

2.1.3 Sols et plinthes des entrées et dégagements

Pose sur chape ou sous-couche acoustique, suivant étage, d'un parquet contrecollé dans les entrées, dégagements, rangements (sans équipement), dressings, dans la gamme BERRY ALLOC proposée par la SNC TOULOUSE. Les plinthes sont en médium peintes en blanc.

Pour les rangements contenant un emplacement pour le lave-linge et/ou le ballon d'eau chaude, pose sur chape ou sous-couche acoustique, suivant étage, d'un revêtement de sol en carrelage de chez PORCELANOSA de la gamme OPALE, plinthes carrelées assorties.

Interposition d'un isolant phonique et thermique suivant les besoins de l'étude de l'ingénieur thermique et acoustique.

2.1.4 Sols des Terrasses cis accessibles

Les terrasses des logements sont, suivant plan, en lames bois classe 4.

2.2 REVÊTEMENTS MURAUX (autres que enduits, peintures, papiers peints, tentures)

2.2.1 Revêtements muraux des pièces de service

Cuisine :

Sans objet.

Salles d'eau :

- Faïence sur une hauteur de 2.50 m sur les murs périphériques des douches, y compris retour si appareil sanitaire posé dans un angle. Faïence de chez PORCELANOSA gamme DIAMANT.
- WC : Les murs recevront une peinture blanche veloutée, finition A.

2.2.2 Revêtements muraux des autres pièces

Sans objet.

2.3 PLAFOND (sauf peintures et tentures)

2.3.1 Plafond des pièces intérieures

Sous-face des planchers béton ragrés avec enduit de surfacage ou plaques de plâtre. Pour les salles d'eau et WC, suivant les dispositions techniques, faux-plafonds ou caissons suspendus en plaques de plâtre peint.

2.3.2 Plafonds des séchoirs à l'air libre

Sans objet.

2.3.3 Plafonds des loggias

Sans objet.

2.3.4 Sous-face des balcons

Sans objet.

2.4 MENUISERIES EXTÉRIEURES

2.4.1 Menuiseries extérieures des pièces principales

Les portes, fenêtres et portes-fenêtres ouvrant à la française seront en bois peint en blanc.

Des menuiseries en façades Sud du bâtiment B sont prévues en aluminium teinte sombre, repérage suivant plans du permis de construire. Le coloris retenu par l'architecte sera soumis à l'accord des architectes des bâtiments de France.

Les fenêtres de toit en bois sont à ouvertures et à fermetures manuelles, sauf pour celles donnant sur des vides sur séjours qui seront motorisées.

Double vitrage et étanchéité à l'air, à l'eau et au vent conforme à la réglementation en vigueur.

2.5 FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS PROTECTION ANTISOLAIRE

Les menuiseries sont équipées de rideaux occultants et de tringles, gamme suivant la sélection du maître d'ouvrage.

Les fenêtres de toit ont des stores occultants avec des ouvertures et des fermetures manuelles sauf pour celles donnant sur des vides sur séjours où les ouvertures et fermetures sont motorisées.

2.6 MENUISERIES INTÉRIEURES

2.6.1 Huisseries et bâtis

Les huisseries seront en bois pour les portes palières et communes, et huisserie sapin ou métallique pour les portes intérieures des logements.

2.6.2 Portes intérieures

Les portes intérieures sont d'une hauteur de 2.04 m avec des parements contemporains, finition peinture ou vernis.

Les portes sont avec une double bécquille en inox, dans la gamme retenue par la SNC TOULOUSE.

Bec de canne à condamnation avec ensemble à bouton de décondamnation pour les WC, salle d'eau et les salles de bains.

Butée de porte avec bague caoutchouc.

2.6.3 Impostes en menuiseries

Sans objet.

2.6.4 Portes palières

Les portes d'entrée seront à un vantail de 90 cm de passage, avec une ouverture à la française, huisserie en bois à feuillure avec habillage des tableaux en bois. Finition extérieure et intérieure de la porte suivant plans de l'architecte d'intérieur. Les serrures sont à 3 points, microviseur. Les portes seront équipées de joints isophoniques et étanchéité à l'air conforme à la réglementation. Poignée au choix du promoteur.

2.6.5 Portes de placard

Portes de placard en mélaminé épaisseur 10 mm, ton bois ou blanc, avec profil en acier laqué. Les placards des entrées disposeront d'un vantail avec une finition miroir. Les placards d'une largeur supérieur à 120 mm seront coulissants. Les placards d'une largeur inférieure à 120 mm seront ouvrant à la française.

Les portes de placards seront d'une hauteur de 2m50, une imposte en placostil ou en plaque de plâtre sera installée suivant la hauteur sous plafond.

2.6.6 Portes de locaux de rangement

Les portes intérieures sont d'une hauteur de 2.04 m avec des parements contemporains, finition peinture ou vernis.

Les portes sont avec une double béquille en inox, dans la gamme retenue par la SNC TOULOUSE.

Bec de canne à condamnation avec ensemble à bouton de décondamnation pour les WC, salle d'eau et les salles de bains.

Butée de porte avec bague caoutchouc.

2.6.7 Moulures et habillage

Sans objet

2.7 SERRURERIE ET GARDE-CORPS

2.7.1 Garde-corps et barres d'appui

Les garde-corps devant les menuiseries de la façade Sud du bâtiment B sont en barreaudage métallique peint de teinte sombre repérage suivant le plan de façade du permis de construire.

2.7.2 Grilles de protection des baies

Sans objet.

2.7.3 Ouvrages divers

Sans objet.

2.8 PEINTURES - TENTURES

2.8.1 Peintures extérieures et vernis

2.8.1.1 Sur menuiseries

Sur menuiseries bois des logements de la cage A et sur le pavillon du bâtiment B à l'angle de la rue Vauborel et de la rue de Toulouse (repérage suivant plans de façades du permis de construire): 1 couche d'impression et 2 couches de peinture blanche satinée.

2.8.1.2 Sur fermetures et protections

Sans objet.

2.8.1.3 Sur serrureries

La serrurerie existante prévue sur le muret entre les bâtiments A et B sera peinte.

2.8.1.4 Sur enduits, habillages en bois, staff ou autres, murs et plafonds des loggias, sous-faces et rives des balcons

Sans objet.

2.8.2 Peintures intérieures Finition A

2.8.2.1 Sur menuiseries

Sur menuiseries bois des logements : 1 couche d'impression et 2 couches de peinture blanche satinée.

2.8.2.2 Murs des appartements - Finition A

Murs béton pièces humides et sèches : Application d'un enduit lisse et d'une peinture blanche veloutée.

Murs type placoplâtre pièces humides et sèches : Application d'une peinture blanche veloutée.

La peinture des murs des logements sera de finition A.

2.8.2.3 Plafonds des appartements - Finition A

Plafond béton pièces humides et sèches : Application d'un enduit lisse et d'une peinture blanche mate.

Plafond type placoplâtre pièces humides et sèches : Application d'une peinture blanche mate.

La peinture des plafonds des logements sera de finition A.

2.8.2.4 Sur canalisations, tuyauteries, chutes, éléments de chauffage et divers

2 couches de peinture glycéro blanche suivant nécessité.

2.8.3 Papiers peints

Sans objet.

2.8.4 Tentures

Sans objet.

2.9 ÉQUIPEMENTS INTÉRIEURS

2.9.1 Équipements ménagers

2.9.1.1 Blocs évier, robinetterie

Un bloc évier 1 cuve avec égouttoir et robinetterie sur meuble bas 2 portes battantes blanc.

2.9.1.2 Appareils et mobilier

Sans objet.

2.9.1.3 Évacuations de déchets

Sans objet.

2.9.1.4 Armoire sèche-linge

Sans objet.

2.9.2 Équipement sanitaire et plomberie

2.9.2.1 Distribution d'eau

L'alimentation s'effectuera par colonne montante, disposée dans les gaines techniques avec manchettes en attente pour la pose des compteurs individuels. La distribution s'effectuera pour partie par canalisation encastrée en PER (polyéthylène réticulé) ou cuivre, et pour partie par canalisations apparentes ou encoffrées en tube cuivre ou PER pour le raccordement aux appareils.

2.9.2.2 Production et distribution d'eau chaude collective et comptage

Sans objet.

2.9.2.3 Production et distribution d'eau chaude individuelle

L'eau chaude sanitaire sera assurée par un ballon d'eau chaude électrique horizontal modèle Zénéo de chez Atlantic ou équivalent.

La marque et la capacité globale seront choisies suivant l'étude fluides et le type d'appartement.

Pour certains logements, des ballons d'eau chaude complémentaire sont prévus dans des placards, suivant les préconisations du BET fluides. Repérage suivant plans.

2.9.2.4 Évacuations

Tube PVC.

2.9.2.5 Distribution de gaz

Sans objet.

2.9.2.6 Branchement en attente

Il sera prévu une attente pour le lave-linge et une attente pour le lave-vaisselle suivant plans (appareils non fournis).

2.9.2.7 Appareils sanitaires

Suivant plan, en présence d'une tablette, les WC sont à cuvette suspendue ou sur pied de chez IDEAL STANDARD modèle Kheops avec chasse attenante de réservoir 3/6 L compris mécanisme de chasse et robinet d'arrêt. Au moins un WC suspendu par logement.

Les salles d'eau seront équipées d'un meuble vasque de chez PORCELANOSA dans la gamme résidence comprenant une ou deux vasques suivant plan, un meuble suspendu support de vasques avec un ou deux tiroirs coulissant suivant modèle et un miroir avec éclairage.

Les receveurs de douche seront extra plat en céramique de chez ALLIA ou équivalent. Dimensions suivant plans.

2.9.2.8 Robinetterie

La robinetterie des lavabos sur colonne sera de type mitigeur monocommande de chez GROHE modèle Bauedge ou équivalent.

Les receveurs de douche seront équipés d'un mitigeur thermostatique avec colonne de douche avec une tête et une douchette à main de chez GROHE modèle BAU System 210 ou équivalent.

2.9.2.9 Accessoires divers

Les douches seront équipées d'un pare douche et d'une porte de douche suivant plans de chez NOVELLINI modèle young ou équivalent.

2.9.3 Équipements électriques

Tous les équipements électriques et les installations électriques seront conformes à la norme NF C 15 100 en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

L'installation sera réalisée en encastrée, appareillage type style Odace de chez SCHNEIDER ou équivalent.

Points lumineux constitués de douilles DCL et munis d'une fiche récupérable 2 P+T pour connexion ultérieure d'un luminaire ou spots encastrés.

2.9.3.1 Type d'installation

Les appartements seront équipés suivant la typologie de logement.

L'alimentation des appareils se fera par canalisations électriques encastrées sous fourreaux dans les planchers, murs ou cloisons. Installation des tableaux électriques dans les placards à l'entrée des appartements (ou à proximité de l'entrée).

2.9.3.2 Puissance à desservir

Courant monophasé de 6 à 12 kVA suivant type d'appartement.

2.9.3.3 Équipement type (peut varier suivant type appartement : T2, T3, T4 ou T5)

Les quantités et localisation de l'appareillage électrique sont évolutives suivant le type et la distribution des appartements.

Un point lumineux étanche sera rajouté sur les terrasses, commandé de l'intérieur de l'appartement. Dans l'entrée :

- 1 tableau disjoncteur avec portillon colonne
- 1 centre DCL, ou spots encastrés
- 1 prise de courant
- 1 vidéophone
- 1 DAAF

Dans les rangements dont la surface est supérieure à 2 m² :

- 1 centre DCL, ou 2 (selon longueur), ou spots encastrés
- 1 prise de courant

Dans les dressings :

- 1 centre DCL, ou 2 (selon longueur), ou spots encastrés

Dans le dégagement :

- 1 centre DCL, ou 2 (selon longueur), ou spots encastrés
- 1 prise de courant

Dans le séjour :

- 1 centre, DCL, ou spots encastrés
- 5 ou 6 PC (selon surface) régulièrement réparties dont 1 à proximité de l'interrupteur ht 1,10m
- 2 prises RJ45
- 1 prise TV

Dans la chambre principale :

- 1 centre DCL,
- 4 prises de courant dont 1 à proximité de l'interrupteur ht 1,10m
- 1 prise RJ 45
- 1 prise TV

Dans les autres chambres :

- 1 centre DCL,
- 3 prises de courant
- 1 prise RJ 45

Dans la cuisine :

- 1 centre DCL en plafond,
- 1 point d'éclairage en applique par douille DCL au-dessus de l'évier
- 6 prises de courant, dont 4 en hauteur (dont 1 à proximité de l'interrupteur hauteur 1,10 m)
- 1 PC basse pour le réfrigérateur
- 1 sortie de câble 32 A
- 1 prise de courant pour le lave-linge (sauf si ce dernier se trouve dans la salle de bain/ salle d'eau ou cellier ou buanderie)
- 1 prise de courant pour le lave-vaisselle (suivant plan)

Dans les salles d'eau :

- alimentation électrique du bandeau lumineux,
- 1 DCL au plafond, ou spots encastrés
- 1 prise de courant pour rasoir ou sèche-cheveux,
- 2 prises spécialisées pour lave-linge et sèche-linge si non prévues en cuisine (suivant plan)

Dans les WC :

- 1 centre DCL simple allumage, ou spots encastrés
- 1 prise de courant à proximité de l'interrupteur hauteur 1,10m (si WC accessible handicapé)

Dans les locaux vélos individuels au R-1 et les celliers au RDC :

- 1 point d'éclairage sur minuterie
- 1 prise de courant

2.9.3.4 Sonnerie de porte palière

Bouton poussoir disposé sur le palier des appartements.

2.9.4 Chauffage, ventilation

2.9.4.1 Type installation

Les logements seront équipés de convecteurs électriques avec le modèle KENYA de chez THERMOR ou équivalent. Suivant la hauteur sous-plafond, les convecteurs électriques pourront être verticaux.

Chaque logement sera équipé d'un thermostat d'ambiance programmable avec commande murale.

La ventilation mécanique collective sera contrôlée par simple flux.

2.9.4.2 Températures garanties dans les diverses pièces

Suivant étude thermique et normes en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

2.9.4.3 Appareils d'émission de chaleur

Les logements seront équipés de convecteurs du modèle KENYA de chez THERMOR ou équivalent.

Les salles d'eau seront équipées de sèche serviette électrique du modèle Allure de couleur blanc de chez THERMOR ou équivalent.

2.9.4.4 Conduit de fumée

Voir article 1.6.4.

2.9.4.4 Conduits et prises de ventilation

Les bouches d'extraction, de la ventilation mécanique contrôlée, seront positionnées dans les pièces humides.

2.9.4.5 Conduits et prises d'air frais

Les entrées d'air sont positionnées dans les pièces sèches du bâtiment. Les entrées d'air pourront être réalisées par des manchons acoustiques intégrés dans les volets roulants, ou sur la menuiserie, ou dans le mur, suivant le classement acoustique des façades du bâtiment.

2.9.5 Équipement intérieur des placards et pièces de rangement

2.9.5.1 Placards

Les rangements d'une profondeur inférieure à 60 cm sont aménagés avec une étagère haute et 3 étagères intermédiaires. Une séparation verticale pourra être installée suivant la longueur du placard.

Pour les rangements d'une profondeur comprise entre 60 et 90 cm, l'aménagement se limitera à une profondeur de 60 cm.

Pour une longueur supérieure à 1.20 m, les placards sont aménagés avec une étagère haute, 1 séparation verticale (2/3-1/3), une tringle de penderie sur les 2/3, et 3 étagères intermédiaires sur le tiers restant.

Pour une longueur inférieure à 1.20 m les placards sont aménagés avec une étagère haute et une tringle de penderie pour les rangements dans les entrées, et d'une étagère haute et 3 étagères intermédiaires pour les placards dans les autres pièces.

2.9.5.2 Pièces de rangements

Sans objet.

2.9.6 Équipements de télécommunication

2.9.6.1 Radio / TV

Raccordement au réseau hertzien par antenne collective en toiture ou dans comble, pour réception de la radio et de la télévision, y compris les chaînes TNT.

Tous les équipements et installations de télécommunication sont conformes à la norme NF C 15 100 en vigueur au moment du dépôt de construire.

2.9.6.2 Téléphone

Tous les équipements et installations de télécommunications sont conformes à la norme NF C 15 100 en vigueur au moment du dépôt de construire.

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

Portier électronique de chez URMET de type vidéophone ou équivalent comprenant un combiné dans l'entrée de chaque appartement relié au tableau d'appel situé à l'extérieur du hall.

Commande d'ouverture de la porte du hall par l'intermédiaire du combiné.

2.9.7 AUTRES EQUIPEMENTS

Les logements duplex auront des escaliers en bois soit encloisonnés ou avec des garde-corps en bois démontables suivant plans.

3 ANNEXES PRIVATIVES

3.1 CAVES, CELLIERS, GRENIERS

3.1.1 Murs ou cloisons

Les voiles et les murs de séparation sont en béton ou parpaings selon le cas dans les locaux vélos individuels. Finition brute.

3.1.2 Plafonds

Le plafond béton est destiné à rester brut. Une isolation thermique peut être mise en place, en sous face du plancher sous les zones situées sous les parties habitables suivant l'étude thermique. Hauteur sous dalle ou isolant de 2,50 m minimum.

3.1.3 Sols

Le sol est un dallage béton. Finition brute.

3.1.4 Porte d'accès

Les portes seront à ouverture à un vantail de 80 cm, huisserie et vantail métallique, serrure 1 point.

3.1.5 Ventilation

La ventilation naturelle des locaux vélos individuels sera assurée par une grille, dimensionnée pour assurer le renouvellement d'air. La ventilation sera conforme à la réglementation en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.

3.1.6 Équipement électrique

Un point lumineux sur minuterie et une prise de courant sont prévus dans chaque local vélo individuel.

3.2 PARKINGS COUVERTS

3.2.1 Murs ou cloisons

Sans objet.

3.2.2 Plafonds

Sans objet.

3.2.3 Sols

Sans objet.

3.2.4 Porte d'accès

Sans objet.

3.2.5 Ventilation

Sans objet.

3.2.6 Équipement électrique

Sans objet.

3.3 PARKINGS EXTÉRIEURS

3.3.1 Murs ou cloisons

Sans objet.

3.3.2 Plafonds

Sans objet.

3.3.3 Sols

Sans objet.

3.3.4 Porte d'accès

Sans objet.

4 PARTIES COMMUNES INTÉRIEURES À L'IMMEUBLE

4.1 HALL D'ENTRÉE DE L'IMMEUBLE

4.1.1 Sols

Le sol du hall d'entrée sera revêtu d'un carrelage en grès cérame, dimensions 600 x 600, couleur suivant le choix du promoteur et de l'architecte d'intérieur et d'un tapis encastré anti-salissure.

4.1.2 Parois

Les murs seront revêtus d'un revêtement décoratif ou d'une peinture décorative selon choix de l'architecte d'intérieur. Selon localisation, certains murs pourront être en pierre apparentes.

4.1.3 Plafonds

Il sera prévu un faux plafond décoratif acoustique suivant note de calcul.

4.1.4 Éléments de décoration

Lustrerie et miroir au choix de l'architecte d'intérieur.

4.1.5 Porte d'accès et système de fermeture, appel des occupants de l'immeuble

Les portes seront constituées d'un ensemble en bois : Remplissage en vitrage stadip serrure gâche électrique (Ventouse électromagnétique) pour le bâtiment A. Coloris blanc déterminé dans le permis de construire.

Les portes seront en aluminium pour le bâtiment B avec serrure gâche électrique (Ventouse électromagnétique).

Les portes présenteront un contraste visuel suivant la réglementation en vigueur.

Conformément à la réglementation sur l'accessibilité des personnes handicapées, un système de contrôle d'accès sera positionné à l'entrée de la première porte.

4.1.6 Boîtes aux lettres et à paquets

Les boîtes aux lettres seront dans chaque hall. Leur disposition répondra aux exigences concernant l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite et aux services administratifs.

4.1.7 Tableau d'affichage

Un tableau d'affichage sera prévu dans chaque hall.

4.1.8 Chauffage

Sans objet.

4.1.9 Équipement électrique

Des luminaires décoratifs seront positionnés dans les faux plafonds et/ou en applique sur un ou des murs suivant plans de l'architecte d'intérieur.

4.2 CIRCULATIONS COMMUNES

4.2.1 Sols des circulations

Rez de chaussée

Le sol des circulations du RDC sera revêtu d'un carrelage en grès cérame, dimensions et couleur suivant le choix de l'architecte d'intérieur.

Etages

Les revêtements de sol des circulations d'étages recevront une moquette de chez BALSAN ou équivalent, compris plinthes bois sauf pour les étages R+1 où le sol de la circulation sera revêtu d'un carrelage en grès cérame, dimensions et couleur suivant le choix de l'architecte d'intérieur.

Le coloris de la moquette et du carrelage sera au choix de l'architecte d'intérieur.

4.2.2 Murs

Rez de chaussée

Les murs des circulations recevront un revêtement mural et/ou une peinture, couleur au choix de l'architecte d'intérieur.

Les numéros des logements seront indiqués par des pictogrammes métalliques, de couleur au choix du promoteur avec mise en place de luminaires suivant les plans de l'architecte d'intérieur.

Etages

Idem rez-de-chaussée.

4.2.3 Plafonds

Rez-de-chaussée

Les faux-plafonds seront traités en plaque de plâtre sur ossature métallique destinés à recevoir une finition en peinture. Un traitement acoustique sera prévu si nécessaire suivant localisation.

Etages

Les faux-plafonds seront traités en plaque de plâtre sur ossature métallique destinés à recevoir une finition en peinture. Un traitement acoustique sera prévu si nécessaire suivant localisation.

4.2.4 Eléments de décorations

Suivant articles ci-dessus.

4.2.5 Chauffage

Sans objet.

4.2.6 Portes communes

Les portes seront à âme pleine dans des huisseries métalliques ou bois conformément à la réglementation en vigueur. Finition des parements en peinture, stratifié ou bois, couleur au choix de l'architecte d'intérieur.

Les façades des gaines techniques seront réalisées en panneaux de particules, finition peinture, stratifié ou bois.

4.2.7 Équipement électrique

L'éclairage est assuré par des plafonniers en applique ou encastrés dans le faux plafond suivant les plans de l'architecte.

L'allumage des circulations sera commandé automatiquement par détecteur de présence.

Conformément à la réglementation sur l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduites, le dispositif d'éclairage répondra aux normes en vigueur.

4.3 CIRCULATION DU REZ-DE-CHAUSSEE AFFECTE AUX STATIONNEMENTS

4.3.1 Sols

Sans objet.

4.3.2 Murs

Sans objet.

4.3.3 Plafonds

Sans objet.

4.3.4 Porte d'accès

Sans objet.

4.3.5 Rampe d'accès pour véhicules

Sans objet.

4.3.6 Equipement électrique

Sans objet.

4.4 CAGES D'ESCALIERS

4.4.1 Sols des paliers

Le sol des paliers seront revêtus d'une moquette dans la gamme sélectionnée par le maitre d'œuvre.

4.4.2 Murs

Les murs des cages d'escaliers recevront une peinture blanche de finition B.

4.4.3 Plafonds

La peinture en sous face des volées d'escaliers et des paliers sera une peinture finition B.

4.4.4 Escaliers (marches, contremarches) limons

Les marches d'escaliers et paliers intermédiaires seront revêtus d'une moquette, couleur au choix du maitre d'œuvre.

Nez de marches anti dérapant.

Les mains courantes seront en bois et les garde-corps soit en bois soit métallique. Couleur au choix de la SNC TOULOUSE.

Les premières et dernières contremarches seront de couleur au choix de la SNC TOULOUSE.

Des bandes podotactiles d'éveil de vigilance seront positionnées à 50 cm de la première marche.

4.4.5 Chauffage - ventilation

Sans objet.

4.4.6 Éclairage

Appliques murales avec commande par détecteur de présence.

L'éclairage sera conforme à la réglementation des Personnes à Mobilité Réduite.

4.5 LOCAUX COMMUNS

4.5.1 Locaux Vélos

L'accès au local vélos sera depuis le parking couvert au rez-de-chaussée du bâtiment B.

L'accès sera sécurisé par une serrure sur organigramme.

Le sol sera soit en enrobé ou en béton peint.

Les murs seront en peinture de propreté.

Plafond brut ou isolation suivant étude thermique.

L'éclairage se fera par hublot avec commande par détecteur de présence.

Ventilation naturelle.

4.5.2 Buanderie collective

Sans objet.

4.5.3 Séchoirs collectifs

Sans objet.

4.5.4 Locaux sanitaires

Un local est dédié au ménage au RDC du bâtiment A. Le sol sera revêtu d'un carrelage et les murs peints. Un vidoir sera installé.

4.6 LOCAUX TECHNIQUES

4.6.1 Local de réception des ordures ménagères

Le local ordures ménagères est au RDC du bâtiment B et sera sécurisé par une serrure sur organigramme.

Les sols sera carrelé et les murs seront faïencé sur 1.60 m de hauteur et en peinture au-delà.

Le local sera équipé d'un robinet pour une alimentation en eau froide et d'un siphon de sol PVC. Plafond brut ou isolation suivant étude thermique.

L'éclairage se fera par hublot avec commande par détecteur de présence.

Ventilation naturelle.

4.6.2 Chaufferie

Sans objet.

4.6.3 Sous station chauffage

Sans objet.

4.6.4 Local des surpresseurs

Un local surpresseur est prévu au sous-sol du bâtiment B suivant nécessité.

Les sols et les murs seront en béton lissé brut.

L'éclairage se fera par hublot avec commande par détecteur de présence. Ventilation naturelle.

4.6.5 Local transformateur EDF

Sans objet.

4.6.6 Local machinerie ascenseur

Sans objet.

4.6.7 Local ventilation mécanique

Sans objet.

5 ÉQUIPEMENTS GÉNÉRAUX DE L'IMMEUBLE

5.1 ASCENSEURS - MONTE-CHARGES

Un ascenseur par cage d'escalier desservira tous les niveaux des bâtiments A et B sauf les combles et le sous-sol.

Les portes palières seront peintes, teinte au choix de la SNC TOULOUSE.

Les cabines recevront un revêtement stratifié, un miroir, le sol sera identique au revêtement des halls, un éclairage sera intégré ou disposé dans le panneau de commandes.

5.2 CHAUFFAGE - EAU CHAUDE

Sans objet

5.3 TÉLÉCOMMUNICATIONS

5.3.1 Téléphone

Raccordement sur le domaine public par France Télécom. Distribution des logements par les gaines palières.

Le bâtiment sera raccordé sur le réseau Orange via le local communication et sera distribuée dans les gaines techniques ou elle sera en attente.

5.3.2 Antenne TV/RADIO

Une antenne collective permettant de recevoir les chaînes hertziennes sera installée.

5.4 RECEPTION STOCKAGE ET EVACUATION DES ORDURES MENAGERES

Stockage prévu dans le local décrit à l'article 3.9.1

5.5 VENTILATION MECANIQUE DES LOCAUX

Suivant locaux décrits dans les articles précédents.

5.6 ALIMENTATION EN EAUX

5.6.1 Comptages généraux

Le compteur général sera situé dans le bâtiment ou dans le citerneau extérieur prévu à cet effet.

La distribution se fera horizontalement jusqu'en pied de colonne.

5.6.2 Suppresseurs, réducteurs, et régulateurs de pression, traitement de l'eau

L'installation sera réalisée conformément aux exigences techniques et réglementaires.

Mise en place d'un surpresseur ou détendeurs suivant nécessité.

5.6.3 Colonnes montantes

Les colonnes seront en PVC pression ou cuivre suivant les demandes concessionnaires. Elles seront situées dans les gaines techniques.

5.6.4 Branchements particuliers

A chaque logement, il est prévu :

- 1 robinet d'arrêt,
- 1 manchette en attente d'un comptage individuel (compteur fourni et posé par le concessionnaire).

5.7 ALIMENTATION GAZ

Sans objet.

5.8 ALIMENTATION EN ELECTRICITE

5.8.1 Comptage des services généraux

Des comptages seront installés pour les services généraux. Des sous-comptages seront installés suivant nécessité. Les nombres de comptages pourront varier suivant les contraintes techniques.

5.8.2 Colonnes montantes

Les colonnes montantes seront situées dans les gaines palières.

5.8.3 Branchements et comptages particuliers

Des compteurs individuels seront installés dans les GTL de chaque logement (compteur fourni et posé par le concessionnaire).

6 PARTIES COMMUNES EXTÉRIEURES À L'IMMEUBLE ET LEURS ÉQUIPEMENTS

VOIRIE ET PARKINGS

6.1.1 Voirie d'accès

L'accès aux bâtiments se fera depuis la voirie publique.

6.1.2 Trottoirs

Sans objet.

6.1.3 Parkings extérieurs

Sans objet.

6.2 CIRCULATION DES PIÉTONS

6.2.1 Chemin d'accès aux entrées, emmarchements

L'accès aux logements se fera depuis le domaine public. Il sera conforme aux plans du permis de construire.

6.3 ESPACES VERTS

6.3.1 Aires de repos

Sans objet.

6.3.2 Plantations d'arbres, arbustes fleurs

Sans objet.

6.3.3 Engazonnement

Engazonnement des jardins privés et du jardin commun.
Aménagement des terrasses à rez-de-chaussée en lames de bois, classe 4.

6.3.4 Arrosage

Installation d'un robinet de puisage, réservé à l'entretien des espaces verts.

6.3.5 Bassin décoratif

Sans objet.

6.3.6 Chemin de promenade

Aménagement des chemins de promenade.

6.4 AIRE DE JEUX ET EQUIPEMENTS SPORTIFS

Sans objet.

6.5 ÉCLAIRAGE EXTÉRIEUR

Signalisation de l'entrée de l'immeuble

Sans objet.

Eclairage des voiries - espaces verts, jeux et autres

Projecteurs ou bornes d'éclairage fonctionnant sur détecteur de présence.

6.6 CLOTURES

6.6.1 Sur rue

Sans objet.

6.6.2 Avec parking visiteurs

Sans objet.

6.6.3 Sur jardin en cœur d'ilot

Mise en œuvre de clôtures et séparatifs grillagés en treillis soudé (hauteur 1m10) et d'un portillon métallique pour chaque jardin privatif.

6.7 RÉSEAUX DIVERS

6.7.1 Eau

Alimentation en eaux suivant les indications des services techniques de la Ville et du concessionnaire.

6.7.2 Gaz

Sans objet.

6.7.3 Électricité

Branchement suivant les indications des services techniques de la Ville et du concessionnaire.

6.7.4 Poste d'incendie - extincteurs

Sans objet.

6.7.5 Égouts

Les évacuations seront raccordées aux réseaux de la Ville suivant les indications des services techniques et du concessionnaire.

6.7.6 Epuration des eaux

Sans objet.

6.7.7 Télécommunications

Le raccordement des lignes téléphoniques se fera depuis le réseau France Télécom.

6.7.8 Drainage du terrain

Sans objet.

6.7.9 Évacuation des eaux de pluie et de ruissellement

L'évacuation des eaux de pluie sera conforme à la réglementation et du permis de construire.

6.8 ACCÈS AUX BATIMENTS

6.8.1 Clés accès + Émetteur parking

Clés logements : 3 clés pour T2, 3 pour T3, 4 pour T4, sur organigramme par logement, 4 clés pour Syndic.

Pass. VIGIK : 3 pour T2, 3 pour T3, 4 pour T4, et 5 badges pour Syndic.