

## **SNC LES ATELIERS QUELLE**

1 Impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT-HERBLAIN

---

### **Résidence pour Personnes Agées « GUSTAV »**

Rue Montaran - SARAN 45770

---

### **OPÉRATION DE 109 LOGEMENTS COLLECTIFS**

#### **AVEC LOCAUX COMMUNS**

PERFORMANCE THERMIQUE RT 2012

#### **NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE**

CONFORME A L'ARRETE DU 10 MAI 1968

---

#### **APPARTEMENTS**

- 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 Saint-Herblain, le 04/11/2022

*Signature des acquéreurs :*

# 1 Table des matières

1	CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES DE L'IMMEUBLE .....	6
1.1	INFRASTRUCTURES .....	6
1.2	MURS ET OSSATURE .....	6
1.3	PLANCHERS.....	8
1.4	CLOISONS DE DISTRIBUTION .....	9
1.5	ESCALIERS .....	10
1.6	CONDUITS DE FUMÉE ET DE VENTILATION .....	10
1.7	CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS .....	11
1.8	TOITURE.....	12
1.9	SERRURERIE ET GARDE-CORPS.....	12
2	LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS ÉQUIPEMENTS.....	13
2.1	SOLS ET PLINTHES.....	13
2.2	REVÊTEMENTS MURAUX (autres que enduits, peintures, papiers peints, tentures).....	14
2.3	PLAFOND (sauf peintures et tentures) .....	14
2.4	MENUISERIES EXTÉRIEURES .....	15
2.5	FERMETURES EXTÉRIEURES ET OCCULTATIONS PROTECTION ANTISOLAIRE .....	15
2.6	MENUISERIES INTÉRIEURES.....	16
2.7	SERRURERIE ET GARDE-CORPS.....	17
2.8	PEINTURES – TENTURES .....	18
2.9	ÉQUIPEMENTS INTÉRIEURS .....	19
3	ANNEXES PRIVATIVES.....	25
3.1	CAVES, CELLIERS, GRENIERS .....	25
3.2	BOX ET PARKINGS COUVERTS .....	25
3.3	PARKING EXTÉRIEUR.....	25
4	PARTIES COMMUNES INTÉRIEURES À L'IMMEUBLE .....	26
4.1	HALL D'ENTRÉE DE L'IMMEUBLE .....	26
4.2	CIRCULATIONS COMMUNES DES ÉTAGES.....	28
4.3	CAGES D'ESCALIERS .....	29
4.4	LOCAUX COMMUNS .....	30
4.5	LOCAUX SOCIAUX .....	35
4.6	LOCAUX TECHNIQUES.....	36
5	ÉQUIPEMENTS GÉNÉRAUX DE L'IMMEUBLE .....	37
5.1	ASCENSEURS – MONTE-CHARGES.....	37

5.2	CHAUFFAGE – EAU CHAUDE.....	37
5.3	TÉLÉCOMMUNICATIONS .....	37
5.4	RECEPTION STOCKAGE ET EVACUATION DES ORDURES MENAGERES.....	38
5.5	VENTILATION MECANIQUE DES LOCAUX .....	38
5.6	ALIMENTATION EN EAUX .....	38
5.7	ALIMENTATION GAZ.....	38
5.8	ALIMENTATION EN ELECTRICITE .....	39
5.9	SYSTEME DE SECURITE INCENDIE.....	39
6	PARTIES COMMUNES EXTÉRIEURES À L'IMMEUBLE ET LEURS ÉQUIPEMENTS .....	40
6.1	LOCAL VELO .....	40
6.2	VOIRIE ET PARKINGS.....	40
6.3	CIRCULATION DES PIÉTONS.....	40
6.4	ESPACES VERTS.....	40
Les espaces verts seront conformes au plan masse du permis de construire et/ou permis modificatif.		
	40	
6.5	AIRE DE JEUX ET EQUIPEMENTS SPORTIFS.....	41
6.6	ÉCLAIRAGE EXTÉRIEUR .....	41
6.7	CLOTURES .....	42
6.8	RÉSEAUX DIVERS .....	42
6.9	ACCÈS AUX BATIMENTS.....	43



## PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

Le projet comprend la réalisation d'une résidence services pour personnes âgées composée de 4 niveaux, sur rez-de-chaussée sans sous-sol. Cette construction comprend 109 logements.

Des espaces communs sont disponibles au rez-de-chaussée de la résidence, prévus pour l'accueil et la détente :

- Un espace d'accueil
- Un grand salon / bureau animatrice
- Un salon famille
- Une salle de restauration
- Un bloc sanitaire commun PMR
- Un jardin d'hiver
- Un local douche (positionné au R+4)

Des espaces pour les services sont également disponibles au rez-de-chaussée de la résidence pour le service et le personnel exploitant :

- Des espaces bureaux
- Une conciergerie
- Une salle à manger du personnel
- Une lingerie sale et propre
- Une cuisine de restauration
- Un atelier
- Une bagagerie (positionnée au R+3 de la résidence)
- Une réserve
- Des vestiaires pour le personnel
- Un local archives (positionné au R+3 de la résidence)
- Et divers locaux techniques

L'ensemble des étages sont desservis par 2 ascenseurs et 4 cages d'escaliers, avec locaux à usage communs pour les résidents et/ou du personnel.

La résidence disposera de 53 places de stationnement dont :

- 45 places en sous-sol (40 en catégorie A et 5 en catégorie B) du bâtiment QUELLE ;
- 8 au RDC (catégorie A) du bâtiment QUELLE.

Enfin, une place arrêt minute couverte devant l'entrée de la Résidence (VLS, Taxi, Ambulance).

Classement : Bâtiment d'habitation : 3ème famille B

Etablissement Recevant du Public :

- Type N-L ; 5ème Catégorie pour le Restaurant, Salon des Familles et le Jardin d'Hiver ;
- Type L ; 5ème Catégorie pour le Grand Salon et l'animation.

## GÉNÉRALITÉS

### Niveau de performance

L'ensemble du bâtiment et les équipements techniques associés permettront de respecter la réglementation RT 2012.

### Notes générales

Les caractéristiques techniques de la construction sont décrites dans la présente notice.

La construction sera conforme :

- A la réglementation thermique RT 2012,
- Aux normes et lois en vigueur,
- Aux prescriptions des documents techniques unifiés à caractères obligatoires,
- Aux règles de sécurité et de construction
- Aux permis de construire et/ou au permis modificatif

La conformité de la construction sera vérifiée, tout au long de sa réalisation, par un bureau de contrôle agréé.

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

Il est précisé que, pour des raisons techniques, les soffites, dimensions des gaines, faux plafonds, retombées de poutres pourront être intégrés.

La société peut apporter des modifications de prestation de nature au moins équivalente 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 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.

# **1 CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES DE L'IMMEUBLE**

## **1.1 INFRASTRUCTURES**

### **1.1.1 Fouilles**

Terrassement en pleine masse dans l'emprise du bâtiment.

Fouilles réalisées en trous ou en rigoles jusqu'au bon sol, suivant les conclusions du rapport de sol  
**Réf. Dossier : 19.829.D.CJ/RPA** fourni par le bureau d'études géotechnique **SOGOE Expert** en date du 7 juin 2021.

### **1.1.2 Fondations**

Fondations en béton armé, réalisées jusqu'au bon sol, suivant le calcul de l'ingénieur structure et sur la base du rapport d'études géotechniques.

## **1.2 MURS ET OSSATURE**

### **1.2.1 Murs du rez-de-chaussée**

#### *1.2.1.1 Murs périphériques*

Les murs des façades seront réalisés suivant les études des ingénieurs structure et les recommandations des Bureaux thermique et acoustique.

Les épaisseurs des murs seront validées par le bureau de contrôle.

Les murs seront en béton armé et/ou maçonnerie de briques ou parpaing et recevront, sur la face extérieure, soit un bardage métallique ou bois, une peinture et/ou un enduit monocouche et les finitions des façades seront traitées suivant les exigences du permis de construire et/ou permis de construire modificatif.

Les murs périphériques recevront, sur la face intérieure, un complexe composé d'un isolant associé à une plaque de plâtre, ou tout autre complexe préconisé par le bureau d'étude thermique. Localement, l'isolant pourra être disposé en applique sur la face extérieure du mur, même si sa représentation graphique ne figure pas sur le plan de vente.

#### *1.2.1.2 Murs de refends*

Les murs de refends seront réalisés suivant les études des ingénieurs structure et thermique.

Ils seront en béton armé et/ou maçonnerie de briques et/ou parpaings, et/ou en cloisons sur ossatures métalliques, à haute performance acoustique. Leur finition sera brute, enduite ou recouverte de plaque de plâtre collé en fonction des aménagements, complément d'isolant si nécessaire conformément aux études thermiques et acoustiques.

Des plaques de plâtre hydrofuges seront installées dans les pièces humides.

Les épaisseurs et la nature des murs seront validées par le bureau de contrôle.

### **1.2.2 Murs de façades (aux différents niveaux)**

Les murs des façades seront réalisés suivant les études des ingénieurs structure et thermique.

Les murs recevront, sur la face intérieure, un complexe composé d'un isolant associé à une plaque de plâtre, ou tout autre complexe préconisé par le bureau d'étude thermique. Localement, l'isolant pourra être disposé en applique sur la face extérieure du mur, même si sa représentation graphique ne figure pas sur le plan de vente.

Les murs seront en béton armé et/ou maçonnerie de briques et/ou parpaing et recevront, sur la face extérieure, soit un bardage métallique, ou bois, et/ou une peinture, et/ou un enduit monocouche en fonction du support. Les finitions des façades seront traitées suivant les exigences du permis de construire et/ou permis de construire modificatif.

Les épaisseurs et la nature des murs seront validées par le bureau de contrôle.

### **1.2.3 Murs pignons**

Les murs de pignons seront traités de la même façon que les murs des façades.

### **1.2.4 Murs mitoyens**

Sans Objet.

### **1.2.5 Murs extérieurs divers**

Les murs extérieurs divers seront traités de la même façon que les murs des façades. Ils seront doublés ou non, d'un isolant thermique suivant leur localisation.

### **1.2.6 Murs porteurs à l'intérieur des locaux (refends)**

Les murs porteurs à l'intérieur des locaux seront réalisés suivant l'étude de l'ingénieur structure. Ils seront en béton armé et/ou en maçonnerie de parpaings.

Leur finition sera brute, enduite de ciment, ou recouverte de plaque de plâtre collé, isolé si nécessaire conformément aux études thermiques et acoustiques et suivant la localisation. Plaques hydrofuges dans les pièces humides.

## 1.2.7 Murs ou cloisons séparatifs

### 1.2.7.1 *Entre locaux privatifs contigus :*

Les murs séparatifs entre logements seront réalisés en béton armé et/ou en cloisons sur ossatures métalliques, à haute performance acoustique, avec parements soignés. Ils seront conformes aux exigences acoustiques et de l'étude de l'ingénieur structure.

### 1.2.7.2 *Entre locaux privatifs et autres locaux (escaliers-hall et divers) :*

Les murs séparatifs entre logements et autres locaux seront réalisés en béton armé ou en cloisons sur ossatures métalliques, à haute performance acoustique, avec parements soignés. Ils seront conformes aux exigences acoustiques et de l'étude de l'ingénieur structure. Selon la localisation, un doublage thermique et/ou acoustique pourra être mis en œuvre.

Tous ces murs respecteront l'isolement thermique et acoustique réglementaire.

## 1.3 PLANCHERS

### 1.3.1 Planchers sur étage courant

Les planchers des étages courants seront constitués d'une dalle pleine en béton armé traditionnelle ou préfabriquée au moyen de prédalles.

La finition du plancher sera conforme pour recevoir soit un carrelage soit un revêtement de sol souple. Le dimensionnement des planchers sera déterminé par l'ingénieur structure et validé par le bureau de contrôle.

### 1.3.2 Planchers sous toiture terrasse

Les planchers des toitures terrasses seront constitués d'une dalle pleine en béton armé traditionnelle ou préfabriquée au moyen de prédalles suivant préconisations des Bureaux d'Etudes.

La finition du plancher sera conforme pour recevoir une étanchéité avec ou sans isolant.

La mise en œuvre et le choix de l'épaisseur de l'isolant résulteront de l'étude thermique réalisée par l'ingénieur fluide. Le dimensionnement des planchers sera déterminé par l'ingénieur structure et validé par le bureau de contrôle.

### 1.3.3 Planchers sur locaux collectifs, techniques, circulations et locaux divers chauffés

Les planchers sur locaux collectifs, techniques, circulations et locaux divers chauffés seront constitués d'une dalle pleine en béton armé traditionnelle ou préfabriquée au moyen d'une prédalle.



Le dimensionnement des planchers sera déterminé par l'ingénieur structure et validé par le bureau de contrôle. Les planchers pourront être complétés par un isolant en sous face de dalle suivant l'étude thermique et réglementation acoustique.

### 1.3.4 Planchers sur locaux non chauffés

Les planchers sur locaux non chauffés seront constitués d'une dalle pleine en béton armé traditionnelle ou préfabriquée au moyen d'une prédalle.

Le dimensionnement des planchers sera déterminé par l'ingénieur structure et validé par le bureau de contrôle. Les planchers pourront être complétés par un isolant en sous face de dalle suivant l'étude thermique et réglementation acoustique.

## 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 72 mm d'épaisseur avec isolant de 45 mm

Parements en plaques de plâtre fixées sur une ossature métallique. Les cloisons seront conformes à la réglementation acoustique en vigueur. Plaques hydrofuges dans les pièces humides.

### 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 72 mm d'épaisseur avec isolant de 45 mm

Parements en plaques de plâtre fixées sur une ossature métallique. Les cloisons seront conformes à la réglementation acoustique en vigueur. Plaques hydrofuges dans les pièces humides.

Renfort de cloison au niveau des barres de maintien et tout autre équipement le nécessitant

### 1.4.3 Entre logements et circulations

Les murs séparatifs entre logements et circulations seront réalisés en voiles intérieurs en béton armé ou en cloisons sur ossature métallique, à haute performance acoustique, avec parements soignés. Ils seront conformes aux exigences acoustiques et à l'étude de l'ingénieur structure.

## 1.5 ESCALIERS

### 1.5.1 Escaliers

Sans objet

### 1.5.2 Escaliers de secours

Les escaliers des parties communes seront en béton armé coulé en place ou avec des éléments préfabriqués. Suivant réglementation acoustique et d'accessibilité aux PMR et norme incendie pour les ERP de type N et L

## 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'escaliers sera réalisé par un lanterneau de désenfumage situé au dernier niveau de la cage d'escalier. Ouverture commande par CO2. Fermeture par treuil.

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 conformément à la réglementation acoustique en vigueur. L'accessibilité aux gaines techniques sera aisée par la mise en place trappes de visite.

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.

Le groupe d'extraction sera positionné sur la toiture terrasse ou dans les combles de la toiture. Conformément à la réglementation acoustique en vigueur.

Nota : L'ensemble des prestations de désenfumage sera réalisé suivant les prescriptions du coordinateur SSI.

### 1.6.3 Conduits d'air frais

Les entrées d'air sont positionnées dans les pièces sèches du bâtiment, suivant indications du bureau d'étude fluides. Les entrées d'air seront 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.

#### 1.6.4 Conduits de fumée de chaufferie et cuisine collective

Un conduit de cheminée sera positionné dans une gaine spécifique pour l'évacuation de la cuisine collective et de la chaufferie, selon préconisations du bureau d'études fluides et bureau de contrôle.

#### 1.6.5 Ventilation haute de chaufferie

Une ventilation haute de la chaufferie sera positionnée selon la réglementation en vigueur. Les accès pour la maintenance à la chaufferie se feront depuis le RDC.

### 1.7 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

#### 1.7.1 Chutes d'eaux pluviales

Les évacuations des terrasses inaccessibles ou accessibles et de la toiture se feront par chutes apparentes en façade en aluminium laqué ou en zinc ou en PVC disposées en façade depuis la sous-face de la toiture jusqu'au réseau horizontal sous dallage ou bien en chutes PVC disposées dans les gaines intérieures. Barbacane pour les balcons.

Maintenance aisée depuis la façade du bâtiment.

#### 1.7.2 Chutes d'eaux usées

Les canalisations seront en PVC dans les gaines techniques verticales des logements. Elles recevront les branchements d'évacuation des appareils sanitaires et seront raccordées au réseau eaux usées et eaux vannes. Ces chutes peuvent faire l'objet de dévoiements horizontaux en plafond de certaines pièces avec encoffrement dans les soffites ou des faux-plafonds en plaques de plâtre, suivant recommandations du BET acoustique.

Le réseau d'eaux usées spécifique à la cuisine collective sera résistant aux hautes températures.

#### 1.7.3 Canalisations en sous-sol

Sans Objet.

#### 1.7.4 Branchements aux égouts

Les eaux usées et eaux vannes seront raccordées aux réseaux publics par l'intermédiaire de pompes de relevage positionnées dans une fosse suivant la réglementation et spécificités communales et départementales.

Les eaux de pluies seront raccordées gravitairement aux réseaux publics suivant la réglementation et spécificités communales et départementales.

## 1.8 TOITURE

### 1.8.1 Charpente, Couverture et accessoires

Sans objet.

### 1.8.2 Étanchéité et accessoires

Étanchéité toiture terrasse inaccessible : étanchéité bitume élastomère avec, suivant nécessité, panneaux isolants de nature et d'épaisseur suivant le calcul du bureau d'étude fluides. Protection par gravillons, végétalisation ou auto-protégée, suivant localisation.

Étanchéité toiture terrasse accessible : étanchéité bitume élastomère avec, suivant nécessité, panneaux isolants de nature et d'épaisseur suivant le calcul du bureau d'étude fluides. Protection par dalles sur plot.

Relevés d'étanchéité et protection des relevés correspondants suivant la destination des terrasses.  
Couvertines métalliques sur les têtes d'acrotères des terrasses

### 1.8.3 Souches de ventilation et conduits divers

Le ou les groupes d'extraction général pour la VMC seront mis en œuvre sur les terrasses inaccessibles hautes des logements ou combles, avec conduits horizontaux galvanisés pour raccordement entre chaque gaine technique du bâtiment. Les accès de maintenance sont prévus.

## 1.9 SERRURERIE ET GARDE-CORPS

### 1.9.1 GARDE-CORPS ET BARRES D'APPUI

Les garde-corps extérieurs seront réalisés en acier thermolaqué ou en aluminium, remplissage conforme au permis de construire et/ou permis de construire modificatif.

### 1.9.2 GRILLES DE PROTECTION DES BAIES

Sans objet.

### 1.9.3 OUVRAGES DIVERS

Sans objet

## **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 dalle béton suivant étage d'un revêtement de sol PVC imitation parquet. UPEC : U2sP3

Interposition d'un isolant phonique et thermique suivant les besoins des études thermiques et acoustiques.

Plinthes bois peintes, hauteur 7 cm

Traitements des joints entre lés par soudure, coloris au choix du gestionnaire

##### *2.1.1.2 Chambres*

Pose sur chape ou dalle béton suivant étage d'un revêtement de sol PVC imitation parquet UPEC : U2sP3

Interposition d'un isolant phonique et thermique suivant les besoins des études thermiques et acoustiques.

Plinthes bois peintes, hauteur 7 cm

Traitements des joints entre lés par soudure, coloris au choix du gestionnaire

##### *2.1.1.3 Cuisines ouvertes*

Pose sur chape ou dalle béton suivant étage d'un revêtement de sol PVC imitation parquet UPEC : U2sP3

Interposition d'un isolant phonique et thermique suivant les besoins des études thermiques et acoustiques. Plinthes bois peintes, hauteur 7 cm

Traitements des joints entre lés par soudure, coloris au choix du gestionnaire

#### **2.1.2 Sols des pièces de service (Salle d'eau)**

Pose au sol d'un revêtement spécial sur l'ensemble des pièces humides dans la gamme TARKETT ou équivalent, motif et coloris au choix du gestionnaire. UPEC : U4P3

Interposition d'un isolant phonique et thermique suivant les besoins des études thermiques et acoustiques.

Traitements des joints entre lés par soudure et sous-couche acoustique selon préconisations du BET acoustique.

#### **2.1.3 Sols et plinthes des entrées et dégagements**

Pose de lés vinylique imitation parquet. UPEC : U2sP3

Plinthes bois peintes, hauteur 7 cm

Couleur au choix du gestionnaire

## 2.1.4 Sols des balcons, loggias et séchoirs

Les sols des balcons, et/ou loggias recevront des dalles gravillonnées posées sur plots, conformément à la réglementation pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Coloris des dalles au choix du gestionnaire

Des caillebotis métalliques ou en résine seront positionnés pour faire la jonction entre les dalles sur plots et le seuil des baies vitrées donnant sur les balcons.

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

### 2.2.1 Revêtements muraux des pièces de service

#### 2.2.1.1 Cuisine :

Crédence en stratifié au droit des cuisines entre les meubles bas et les meubles haut. Retour nécessaire suivant plan. Coloris au choix du gestionnaire.

#### 2.2.1.2 Salle d'eau :

Pose au mur d'un revêtement spécial salle d'eau dans la gamme TARKETT ou équivalent, unis et/ou à motifs au choix du gestionnaire, soudures entre lès. Revêtement mural toute hauteur sur l'ensemble des murs de la pièce.

### 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 ragréés avec enduit de surfacage. Localement suivant les dispositions techniques, faux-plafonds ou caissons suspendus en plaques de plâtre à peindre.

### 2.3.2 Plafonds des séchoirs à l'air libre

Sans objet

### 2.3.3 Plafonds des loggias

Dalle en béton armé, finition brut.

### 2.3.4 Sous-face des balcons

Dalle en béton armé, finition brut.

## 2.4 MENUISERIES EXTÉRIEURES

### 2.4.1 Menuiseries extérieures des pièces principales

Les portes, fenêtres, portes fenêtres ouvrants à la française et/ou en oscillo-battantes, seront en PVC Plaxé, teinte suivant permis de construire et/ou permis de construire modificatif sur l'extérieur et blanc coté intérieur, et à rupture de pont thermique.

Double vitrage avec lame d'air argon et étanchéité à l'air, à l'eau et au vent conforme à la réglementation thermique et acoustique en vigueur.

L'affaiblissement acoustique des menuiseries sera prévu selon la classification des façades.

Les menuiseries extérieures respecteront les normes d'accessibilités handicapées en vigueur. L'accès handicapé sur les terrasses et balcons pourra se faire de l'extérieur vers l'intérieur et de l'intérieur vers l'extérieur avec un ressaut de moins ou égal à 2 cm.

Dans les séjours/cuisines des logements uniquement, à minima une menuiserie extérieure devra être équipée d'un oscillo battant.

### 2.4.2 Menuiseries extérieures des pièces de service (salle d'eau)

Sans Objet

## 2.5 FERMETURES EXTÉRIEURES ET OCCULTATIONS PROTECTION ANTISOLAIRE

### 2.5.1 Pièces principales (séjour/cuisine/chambres)

Les ouvertures des logements seront équipées de volets roulants électriques en lames PVC ou alu de couleur blanche par commande filaire. Les coffres seront en saillis et isolés.

Les volets roulants de la grande baie de la pièce principale seront équipés d'un dispositif manuel de secours (1 canne par étage).

## 2.5.2 Pièces de service

Sans objet

## 2.6 MENUISERIES INTÉRIEURES

### 2.6.1 Huisseries et bâtis

Pour les portes palières et locaux donnant sur les circulations, les huisseries seront en bois exotique ou métallique.

Pour les portes intérieures des logements, les huisseries seront en bois ou métallique.

### 2.6.2 Portes intérieures

Portes intérieures, hauteur standard d'environ 2m04, à âme alvéolaire avec finition peinture.

Les ensembles de portes avec double béquille sur plaques de type LINOX de chez Vachette ou équivalent.

En fonction des plans de vente, certaines salles d'eau avec WC seront équipées soient de :

- Portes de distribution ouverture à la française, avec bec de canne et bouton de condamnation/décondamnation. Ouverture facilitée depuis l'extérieur, même en cas de condamnation intérieure.

Ou

- Portes de distribution coulissantes, avec bâton maréchal des deux côtés (chambre et salle d'eau) et bouton de condamnation/décondamnation. Ouverture facilitée depuis l'extérieur, même en cas de condamnation intérieure.

Butée de porte avec bague caoutchouc.

### 2.6.3 Impostes en menuiseries

Sans objet.

### 2.6.4 Portes palières

Les portes d'entrée seront composées de deux faces stratifiées, âme pleine, couleur au choix du gestionnaire.

Il n'est pas prévu de microviseur sur les portes palières des logements.

Serrure 3 points de sureté avec cylindre débrayable, avec possibilité d'ouverture extérieure, en cas d'urgence, même en cas de condamnation intérieure.



Les portes seront équipées de joints isophoniques et étanchéité à l'air conforme à la réglementation et d'un joint balais en sous face.

La signalétique des logements (nom occupant et n° du logement) sera positionnée à proximité de chaque porte palière, et sera à la charge du gestionnaire.

### 2.6.5 Portes de placard

Portes de type SOGAL gamme KENDOORS ou de qualité équivalente, en panneaux de particules à parements mélaminés au choix du gestionnaire.

Portes coulissantes pour les placards de plus de 0.80 m de longueur et à la française pour les portes inférieures à 0.80m de longueur.

Pour les GTL porte métallique avec bac encastré blanc.

### 2.6.6 Portes de locaux de rangement

Dito 2.6.2.

### 2.6.7 Moulures et habillage

Sans objet

## 2.7 SERRURERIE ET GARDE-CORPS

### 2.7.1 Garde-corps et barres d'appui

Sur les balcons, loggias et/ ou terrasses, garde-corps décoratifs extérieurs en profils aluminium ou acier thermolaqué avec remplissage suivant indications du permis de construire et/ou permis de construire modificatif.

### 2.7.2 Grilles de protection des baies

Sans objet.

### 2.7.3 Ouvrages divers

Sans objet

## 2.8 PEINTURES - TENTURES

### Généralités :

Préparation du support si nécessaire selon les supports et application du nombre de couches suivant classement des DTU. Finition B

### 2.8.1 Peintures extérieures et vernis

#### 2.8.1.1 *Sur menuiseries*

Sans objet.

#### 2.8.1.2 *Sur fermetures et protections*

Sans objet.

#### 2.8.1.3 *Sur serrureries*

Sans objet.

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

Sous-face des balcons et loggias finition béton brut et rives des balcons finition peinture pliolithe.

### 2.8.2 Peintures intérieures

#### 2.8.2.1 *Sur menuiseries*

Sur menuiseries bois des logements : 1 couche d'impression et 2 couches de peinture blanche finition satinée. La porte de distribution sera dans la même teinte que le mur, en fonction du plan de repérage du gestionnaire.

#### 2.8.2.2 *Murs des appartements*

Murs béton pièces humides et sèches : application d'un enduit lisse et d'une peinture finition satiné pour les pièces sèches (autres pièces compris cuisines). Peinture de couleur pour un pan de mur de la pièce principale et des chambres

Murs type Placoplatre pièces humides et sèches : peinture finition satiné pour les pièces sèches (autres pièces compris cuisines). Peinture de couleur pour un pan de mur de la pièce principale et des chambres, couleur au choix du gestionnaire.

La peinture des murs des logements sera de finition classe B.

### 2.8.2.3 Plafonds des appartements

Plafond béton pièces humides et sèches : Application d'un enduit lisse et d'une peinture blanche finition satiné pour les pièces humides (salle d'eau) et d'une peinture blanc finition mate pour les pièces sèches (autres pièces compris cuisine).

Plafond type Placoplatre pièces humides et sèches : Application d'une peinture finition satiné pour les pièces humides (salle d'eau) et d'une peinture mate pour les pièces sèches (autres pièces compris cuisine).

La peinture des plafonds des logements sera de finition B.

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

Application selon localisation de 2 couches de peinture adaptée au support de coloris identique au mur.

## 2.8.3 Papiers peints

Selon plan décoratif intérieur du gestionnaire.

## 2.9 ÉQUIPEMENTS INTÉRIEURS

### 2.9.1 Équipements ménagers

#### 2.9.1.1 Blocs évier, robinetterie

Sans Objet

#### 2.9.1.2 Appareils et mobilier

Les logements seront équipés suivant plans de cuisine équipée comprenant :

Meubles bas :

- Un évier 1 cuve en inox
- Un mitigeur
- Une table de cuisson 2 feux vitrocéramique avec boutons
- Un module avec tiroir et placard de rangement suivant plans de vente, épaisseur 19 mm
- Un réfrigérateur top sous plan de travail pour les T1 et T2 suivant plans
- Un réfrigérateur de 200l pour les T3 suivant plans. Cet équipement sera prévu par le gestionnaire
- Un emplacement libre pour LL et/ou LV selon plans et typologies, avec portes et plinthes amovibles pour faciliter la maintenance
- Un plan de travail en aggloméré hydrofuge et recouvert d'un stratifié, Ep. 38mm

Meubles hauts :

- Réglette lumineuse au-dessus meuble évier selon plans
- Meubles hauts en panneaux mélaminés de 19 mm, avec les chants visibles en PVC.

- Hotte filtrante apparente (non encastrée) sous meuble haut à recyclage 3 vitesses, débit 200m<sup>3</sup>/h (avec éclairage intégré).

Les plans et visuels des cuisines (référence, choix des couleurs, matériaux) seront transmis au gestionnaire pour validation et devront être conformes à la certification le cas échéant.

#### *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 en eau s'effectuera, du compteur général de la résidence jusqu'au logement, par colonne montante en PVC pression ou tube acier galvanisé, disposée dans les gaines techniques avec pose de sous-compteurs individuels et système de télérelève. La distribution s'effectuera pour partie par canalisation encastrée en PER (polyéthylène réticulé), et pour partie par canalisations apparentes en tube cuivre ou PER pour le raccordement aux appareils.

Le raccordement (tuyauterie) qui relie l'appareillage et le sol sera apparent et peint.

### *2.9.2.2 Production et distribution d'eau chaude collective et comptage*

La production d'eau chaude sanitaire est assurée par la chaufferie collective gaz. Des comptages individuels seront mis en place.

Une vanne de réglage de pression sera positionnée sur chaque colonne montante.

### *2.9.2.3 Production et distribution d'eau chaude individuelle*

Sans objet.

### *2.9.2.4 Évacuations*

Tube PVC compris bouchons sur les attentes.

### *2.9.2.5 Distribution de gaz*

Sans objet

### *2.9.2.6 Branchement en attente*

1 attente pour le lave-linge dans tous les appartements avec robinet d'arrêt ¼ tour et 1 attente pour le lave-vaisselle à partir du T3 (appareils non fournis). Pour éviter les remontées d'odeurs, des bouchons devront être installés sur l'ensemble des tuyaux d'évacuation.

### 2.9.2.7 Appareils sanitaires

Les salles d'eau seront équipées :

- D'un meuble vasque largeur 800 mm comprenant un ensemble en panneaux d'aggloméré mélaminé de 19 mm avec chants visibles en PVC,
- D'une vasque en résine ou céramique avec robinetterie GROHE ou équivalent,
- D'un miroir clair de 4mm collé sur un agglo mélaminé de 19 mm avec chant PVC,
- Meuble bas sur roulettes cachées avec 2 portes battantes, charnières avec amortisseurs, à ouverture par poignée
- Eclairage en applique au-dessus du miroir.
- 1 WC suspendu, sans bride, de réservoir 3/6 L avec abattant thermodur.
- Barres de maintien avec renforts.

Le coloris des façades et choix des accessoires du meuble vasque seront fait par le gestionnaire.

### 2.9.2.8 Robinetterie

La robinetterie des meubles vasques sera de type mitigeur GROHE ou équivalent compris limiteur de température.

Les douches seront équipées d'un mitigeur thermostatique de marque GROHE ou équivalent au choix du gestionnaire.

### 2.9.2.9 Accessoires divers

Les salles d'eau des logements seront équipées de : barre de douche, douchette, flexible, dérouleur WC, support avec rideaux de douche, et de barres de maintien avec renfort mural (1 au niveau de la douche pour installation future d'un siège de douche mobile et 1 au niveau des WC). Seul un siège de douche mobile par étage sera fourni.

## 2.9.3 Équipements électriques

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

L'ensemble des logements sera alimenté par un compteur individuel.

L'installation sera réalisée en encastré, appareillage blanc ODACE de chez SCHNEIDER ou équivalent.

Dans les pièces de vie (hors salle d'eau), des points lumineux constitués de douilles DCL avec ampoule basse consommation et d'une fiche récupérable 2 P+T pour connexion ultérieure d'un luminaire seront installés (ou de spots encastrés, ou de hublots selon contraintes techniques). Les salles d'eaux seront quant à elles équipées de hublots adaptés suivant plans.

On privilégiera des enjoliveurs multiples (double, triple, quadruple...) selon plans, sans entraxe.

Une applique lumineuse sera prévue côté circulation au niveau du palier des appartements, et positionnée au-dessus des boutons des sonnettes, de manière à matérialiser chaque porte palière de logements.

### *2.9.3.1 Type d'installation*

Alimentation des appareils par canalisations électriques encastrées sous fourreaux dans les planchers, murs ou cloisons. Installation de tableau électrique 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 9 kW suivant type d'appartement.

### *2.9.3.3 Équipement type (peut varier suivant type appartement : T1, T2, T3)*

Les quantités et localisation de l'appareillage électrique sont évolutives suivant la réglementation en vigueur et suivant le type et la distribution des appartements, pour T1 au minimum le nombre de prise d'un T2. Le nombre de prise sera conforme à la norme NFC15-100.

### *2.9.3.4 Sonnerie de porte palière*

Bouton poussoir disposé sur le palier des appartements, rattaché à un carillon dans l'entrée du logement.

## **2.9.4 Chauffage, ventilation**

### *2.9.4.1 Type installation*

Les logements seront alimentés en eau chaude depuis la chaufferie collective gaz.

Ventilation mécanique contrôlée simple flux hygroréglable type B collective. Moteur de ventilation basse consommation.

### *2.9.4.2 Températures garanties dans les diverses pièces*

Suivant étude thermique établi par le BET FLUIDES, et normes en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

### *2.9.4.3 Appareils d'émission de chaleur*

Radiateurs eau chaude dans les pièces de vie, chambre(s) et sèche-serviettes eau chaude, asymétrique de marque ACOVA ou équivalent dans les salles d'eau.

Thermostat d'ambiance prévu

### *2.9.4.4 Conduit de fumée*

Voir article 1.6.4

#### 2.9.4.5 Conduits et prises de ventilation

Les bouches d'extraction de la ventilation mécanique contrôlée simple flux hygroréglable de type B collective (Moteur de ventilation basse consommation), seront positionnées dans les pièces humides. Les débits d'extraction seront conformes à la norme en vigueur.

#### 2.9.4.6 Conduits et prises d'air frais

Les entrées d'air sont positionnées dans les pièces sèches du bâtiment, suivant indications du bureau d'études fluides. Les entrées d'air sont 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

L'aménagement des placards est prévu selon plans :

- Si placard < ou égal à 1.20 cm, aménagement en mélaminé blanc comprenant :
  - o Une tablette chapelière
  - o Une tringle de penderie
- Si placard > à 1.20 cm, aménagement en mélaminé blanc comprenant :
  - o Une tablette chapelière
  - o Une tringle de penderie (2/3)
  - o Une séparation verticale
  - o 4 étagères superposées (1/3), longueur de 50cm maximum

En cas de contraintes techniques, l'aménagement du placard devra être validé par le gestionnaire.

#### 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 réseau 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.

Les blocs prises TV seront positionnées à une hauteur d'environ 1m40 dans les logements.

### *2.9.6.2 Téléphone / Internet*

Tous les équipements et installations de télécommunications sont conformes à la norme NF C 15 100 en vigueur au moment du dépôt de construire. Chaque résident pourra souscrire à l'abonnement de son choix.

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

Portier électronique de la porte principale de l'immeuble de type visiophone relié à l'accueil de la résidence. Un poste audio mains libres sera positionné dans l'entrée de chaque appartement relié avec l'accueil de la résidence.

## **2.9.7 AUTRES EQUIPEMENTS**

Sans objet



### **3 ANNEXES PRIVATIVES**

#### **3.1 CAVES, CELLIERS, GRENIERS**

Sans objet

#### **3.2 BOX ET PARKINGS COUVERTS**

Sans objet

#### **3.3 PARKING EXTÉRIEUR**

45 places de stationnement seront situées au sous-sol et 8 places au RDC du bâtiment « QUELLE » situé à proximité de la résidence. Les places seront des parties privatives de copropriétés.

## **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, plinthes assorties, motif et couleur au choix du gestionnaire. UPEC : U4P3

Un tapis encastré sera prévu dans le SAS du hall, selon choix du gestionnaire.

#### **4.1.2 Parois**

Les murs seront ponctuellement recouverts d'un revêtement décoratif suivant demandes du gestionnaire. Présentation des choix en phase chantier, validés par le gestionnaire.

#### **4.1.3 Plafonds**

Il sera prévu un faux plafond suspendu, plaques de plâtre pleines et/ou perforées suivant recommandations acoustiques. Présentation des choix en phase chantier, validés par le gestionnaire.

#### **4.1.4 Éléments de décoration**

Luminaire au choix du gestionnaire.

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

Les portes seront constituées d'un SAS automatique coulissant en profil aluminium laqué, remplissage en vitrage stadip.

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

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

Accès libre en journée et fermeture générale en soirée. Pas de liaison directe avec les appartements depuis la rue pour plus de sécurité.

L'accès pour les livraisons devra comporter un bouton d'appel relié à l'accueil et/ou à la cuisine collective pour ouverture à distance.

#### 4.1.6 Boîtes aux lettres et à paquets

1 boîte aux lettres normative sera prévue à l'entrée de la résidence et géré par le personnel de la résidence.

#### 4.1.7 Tableau d'affichage

Sans objet.

#### 4.1.8 Chauffage des parties communes

L'émission de chauffage sera assurée par :

- Le hall d'entrée et l'accueil : plancher chauffant basse température
- La salle de restaurant/office, le grand salon, le salon famille et le bureau de l'animatrice : plancher chauffant basse température
- Dans tous les autres locaux tels que bureaux et conciergerie (hors logements) : radiateur eau chaude.
- La salle manger du personnel : radiateur eau chaude selon préconisations du BET FLUIDES

Le traitement d'air des locaux communs du rez-de-chaussée se fera par une ventilation double flux, avec une centrale de traitement d'air (située en toiture ou combles) intégrant une batterie à détente directe, reliée à une unité extérieure de climatisation, afin d'assurer le renouvellement d'air hygiénique et le rafraîchissement en période estivale des locaux suivants :

- Salle de restaurant (avec sonde CO2 permettant le débit variable en fonction de l'occupation).
- Grand salon (avec sonde CO2).
- Bureau animatrice
- Salon privé familial (avec détecteur de présence permettant d'avoir un débit minimum en cas d'inoccupation dans le local).

La ventilation des autres locaux sera du type mécanique contrôlée simple flux par dépression comportant des entrées d'air, des bouches d'extraction, des gaines verticales collectives en gaines techniques, des gaines horizontales en faux plafonds et espace technique, et un extracteur. Les débits d'extraction seront conformes à la norme en vigueur.

Implantation et températures garanties suivant étude thermique et normes en vigueur à la date du permis de construire.

Sous réserve des préconisations du BET FLUIDE

#### 4.1.9 Équipement électrique des parties communes

Equipements conformes à la NF C 15-100, suivant demande du maître d'ouvrage.

En complément de l'éclairage réglementaire, 4 alimentations électriques en attente dans le faux plafond pour les futures suspensions décoratives au-dessus du comptoir de l'accueil, à la demande du gestionnaire.

Installation d'un report alarmes techniques au niveau du poste de travail accueil (ascenseurs, vmc, chaufferie, climatisation, bac à graisse...)

Les espaces collectifs du rez-de-chaussée bénéficieront de diffuseurs sonores, piloté depuis le grand salon, l'accueil et/ou le bureau de l'animatrice (emplacement de la baie de sonorisation) localisations selon plan du BET FLUIDES.

## **4.2 CIRCULATIONS COMMUNES DES ÉTAGES**

### **4.2.1 Sols des circulations**

#### *4.2.1.1 Etages*

Les revêtements de sol des circulations d'étages recevront un revêtement PVC dans la gamme TARKETT ou équivalent, avec plinthes en bois peintes, selon choix décoratifs du gestionnaire.  
UPEC : U4P3 suivant réglementation acoustique en vigueur.

### **4.2.2 Murs**

#### *4.2.2.1 Rez-de-chaussée*

Les murs des circulations recevront une peinture de couleur finition B, coloris au choix du gestionnaire selon choix décoratifs.

Des mains courantes en PVC décor bois ou métal au choix du gestionnaire, elles seront positionnées sur un coté des circulations. Compris protections d'angles murales

#### *4.2.2.2 Etages*

Les murs des circulations recevront une peinture de couleur finition B, coloris au choix du gestionnaire selon choix décoratifs.

Des mains courantes en PVC décor bois ou métal au choix du gestionnaire, elles seront positionnées sur un coté des circulations. Compris protections d'angles murales

### **4.2.3 Plafonds**

#### *4.2.3.1 Rez-de-chaussée*

Les plafonds du hall et des circulations recevront un faux plafond suspendu avec plaques de plâtres pleines et/ou perforées ou dalles minérales acoustiques suivant localisation et préconisations de l'étude acoustique. Le plan de calepinage du faux plafond devra être adressé au gestionnaire pour validation.

#### 4.2.3.2 *Etages*

Les plafonds des circulations recevront un faux plafond en dalles minérales rectangulaires et/ou ponctuellement en plaques de plâtre suivant localisation et les préconisations de l'étude acoustique. Le plan de calepinage du faux plafond devra être adressé au gestionnaire pour validation.

### 4.2.4 **Eléments de décorations**

Suivant articles ci-dessus et selon choix décoratifs du gestionnaire

### 4.2.5 **Chauffage**

Suivant article 4.1.8

### 4.2.6 **Portes**

Les portes seront à âme pleine avec huisseries bois ou métalliques conformément à la réglementation en vigueur. Finition des parements en peinture satinée couleur au choix du gestionnaire.

Les façades des gaines techniques seront réalisées en panneaux de particules, peinture finition B, au choix du gestionnaire.

### 4.2.7 **Équipement électrique**

L'éclairage est assuré par des appliques murales placées au-dessus des sonnettes des logements, avec commande sur horloge crépusculaire, ainsi que par des plafonniers en applique ou encastrés dans le faux plafond suivant les plans de l'architecte, commandés 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 **CAGES D'ESCALIERS**

### 4.3.1 **Sols des paliers**

Les paliers des escaliers recevront une peinture de sol.

### 4.3.2 **Murs**

Les murs des cages d'escaliers recevront une peinture type gouttelette au choix du gestionnaire.

### 4.3.3 Plafonds

La peinture en sous face des volées d'escaliers et des paliers sera une finition type gouttelette ou peinture au choix du gestionnaire.

### 4.3.4 Escaliers (marches, contremarches) limons

Les marches de l'escalier et paliers intermédiaires seront revêtus d'une peinture de sol antidérapante à partir du rez-de-chaussée, au couleur au choix du gestionnaire.

Nez de marches anti dérapant, couleur au choix du gestionnaire

Les mains courantes et garde-corps seront de type métallique, thermolaqués et de couleur au choix du gestionnaire.

Les premières et dernières contremarches seront de couleur au choix du gestionnaire.

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

### 4.3.5 Chauffage - ventilation

Sans objet.

### 4.3.6 Éclairage

Appliques murales avec commande par détecteur de présence.

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

## 4.4 LOCAUX COMMUNS

### 4.4.1 ACCUEIL/ADMINISTRATION

#### 4.4.1.1 *Conciergerie*

- Le sol sera revêtu d'un carrelage en grès cérame avec des plinthes droites carrelées, dimensions et couleur suivant le choix du gestionnaire. U4P3
- Les murs seront revêtus d'une peinture finition B, ou faïence, ou crédence en stratifié suivant localisation et choix du gestionnaire.
- Le plafond recevra un plafond suspendu en dalles minérales.
- Des attentes seront prévues pour la future cuisine équipée, selon plan remis par le gestionnaire. La fourniture et pose de la cuisine sera à la charge du gestionnaire.

#### 4.4.1.2 *Bureau Direction*

- Le sol sera revêtu d'un carrelage en grès cérame avec des plinthes droites carrelées, dimensions et couleur suivant le choix du gestionnaire. U4P3
- Les murs seront revêtus d'une peinture finition B, coloris suivant le choix du gestionnaire.
- Le plafond recevra un plafond suspendu en dalles minérales.

#### 4.4.1.3 Bureau partagé

- Le sol sera revêtu d'un carrelage en grès cérame dimensions et couleur suivant le choix du gestionnaire. U4P3
- Les murs seront revêtus d'une peinture finition B, coloris suivant le choix du gestionnaire.
- Le plafond recevra un plafond suspendu en dalles minérales.

#### 4.4.1.4 Salle de transmission

- Le sol sera revêtu d'un carrelage en grès cérame dimensions et couleur suivant le choix du gestionnaire. U4P3
- Les murs seront revêtus d'une peinture finition B, coloris suivant le choix du gestionnaire.
- Le plafond recevra un plafond suspendu en dalles minérales.

#### 4.4.1.5 Bureau de coordination

- Le sol sera revêtu d'un carrelage en grès cérame dimensions et couleur suivant le choix du gestionnaire. U4P3
- Les murs seront revêtus d'une peinture finition B, coloris suivant le choix du gestionnaire.
- Le plafond recevra un plafond suspendu en dalles minérales.

## 4.4.2 RESTAURATION

#### 4.4.2.1 Salle de restaurant

- Le sol sera revêtu d'un carrelage en grès cérame, U4P3, avec plinthes assorties au choix du gestionnaire.
- Les murs seront revêtus d'une peinture finition B suivant le choix du gestionnaire. Les murs bénéficieront ponctuellement d'un traitement décoratif particulier suivant demandes du gestionnaire. Une crédence en faïence ou en stratifié sera posée au droit de la cuisine de l'office selon choix du gestionnaire.
- Les plafonds recevront un plafond suspendu en plaques de plâtre perforées et/ou pleines et/ou en dalles minérales selon localisations et préconisations de l'étude acoustique. Le plan de calepinage devra être validé par le gestionnaire.
- Des attentes seront prévues pour la future cuisine équipée de l'office, selon plan remis par le gestionnaire. La fourniture et pose de la cuisine de l'office sera à la charge du gestionnaire.

Elle sera équipée d'un système de sonorisation commandé depuis le grand salon, accueil et/ou bureau animatrice.

#### 4.4.2.2 Salon privé familial

- Le sol sera revêtu d'un carrelage en grès cérame, U4P3, avec plinthes assorties, au choix du gestionnaire.
- Les murs seront revêtus d'une peinture finition B, suivant choix du gestionnaire.
- Les plafonds recevront un plafond suspendu en plaques de plâtre perforées et/ou pleines et/ou en dalles minérales selon localisations et préconisations de l'étude acoustique. Le plan de calepinage devra être validé par le gestionnaire.

Il sera équipé d'un système de sonorisation commandé depuis le grand salon, accueil et/ou bureau animatrice.

#### 4.4.2.3 *Jardin d'hiver*

- Le sol sera revêtu d'un carrelage en grès cérame, U4P3, avec plinthes assorties, au choix du gestionnaire.
- Les murs seront revêtus d'une peinture finition B, suivant choix du gestionnaire.
- Les plafonds recevront un plafond suspendu en dalles minérales selon préconisations de l'étude acoustique. Le plan de calepinage devra être validé par le gestionnaire.

Ce local ne sera pas chauffé.

#### 4.4.2.4 *Salle à manger du personnel*

- Le sol sera revêtu d'un carrelage U4P3, plinthes assorties, suivant choix du gestionnaire.
- Les murs seront revêtus d'une peinture finition B, coloris suivant le choix du gestionnaire et d'une faïence ou crédence au droit de la cuisine selon choix du gestionnaire.
- Les plafonds recevront un plafond suspendu en dalles minérales.
- Des attentes seront prévues pour la future cuisine équipée, selon plan remis par le gestionnaire. La fourniture et pose de la cuisine sera à la charge du gestionnaire

### 4.4.3 POLE ANIMATION /VIE SOCIALE

#### 4.4.3.1 *Grand salon*

- Le sol sera revêtu d'un carrelage en grès cérame, U4P3, avec plinthes assorties, suivant choix du gestionnaire.
- Les murs seront revêtus d'une peinture finition classe B, coloris au choix du gestionnaire. Les murs bénéficieront ponctuellement d'un traitement décoratif particulier suivant demandes du gestionnaire. Une faïence ou crédence en stratifié sera posée au droit de la cuisine selon choix du gestionnaire.  
Les plafonds recevront un plafond suspendu en plaques de plâtre perforées et/ou pleines et/ou en dalles minérales selon localisations et préconisations de l'étude acoustique. Le plan de calepinage devra être validé par le gestionnaire.
- Des attentes seront prévues pour la future cuisine équipée, selon plan remis par le gestionnaire. La fourniture et pose de la cuisine sera à la charge du gestionnaire

Il sera équipé d'un système de sonorisation commandé depuis cette pièce, accueil et bureau animatrice.

#### 4.4.3.2 *Salle de bien être*

Sans objet

#### 4.4.3.3 *Petite boutique*

Sans objet



## 4.4.4 POLE TECHNIQUE RESIDENCE

### 4.4.4.1 Cuisine collective compris ensembles des pièces formant le pôle cuisine

La cuisine sera conforme aux exigences du cahier des charges du gestionnaire, aux prescriptions du bureau d'études cuisine et aux réglementations en vigueur.

- Le sol sera revêtu d'un carrelage antidérapant, classement U4P4s, sur étanchéité, couleur suivant le choix du gestionnaire. Compris plinthes à gorge.
- Les murs seront revêtus d'une faïence toute hauteur 2 coloris, avec un bandeau type « damier » au choix du gestionnaire.
- Les plafonds recevront un plafond suspendu en dalles minérales avec un traitement lisse et lessivable, suivant localisation.
- Le local poubelles réservé à la cuisine sera réfrigéré et sera équipé d'un robinet de puisage.
- Des attentes et mitigeurs pour centrale de lavage devront être prévues, selon préconisations du bureau d'études cuisine.
- L'ensemble des portes intérieures à la cuisine collective seront recouverte en PVC.

### 4.4.4.2 Maintenance

La réserve :

- Le sol sera revêtu d'une peinture de sol,
- Les murs bénéficieront d'une peinture finition classe C
- Le plafond recevra une peinture finition C.

L'atelier :

- Le sol sera carrelé U4P3,
- Les murs recevront une peinture finition B, 3 rangs de faïence seront posés au droit du meuble évier et sur retours si nécessaire.
- Le plafond recevra un plafond suspendu en dalles minérales.
- Un meuble évier devra être fournit et posé.
- Un robinet de puisage devra être installé. Siphon de sol prévu.

La bagagerie :

- Le sol sera revêtu d'une peinture de sol,
- Les murs bénéficieront d'une peinture finition classe C,
- Le plafond recevra une peinture finition C.

Les archives :

- Le sol sera revêtu d'une peinture de sol,
- Les murs bénéficieront d'une peinture finition classe C,
- Le plafond recevra une peinture finition C.

Le local poubelles général :

- Sol en carrelage anti-dérapant avec plinthes, classement U4P4.
- Les murs seront revêtus d'une faïence toute hauteur, 2 coloris, avec un bandeau type « damier ».
- Plafond peint, finition C.
- Siphon de sol prévu. Des attentes pour centrale de lavage seront prévues.

Les locaux poubelles des étages :

- Sol en carrelage grès cérame U4P4
- Faïence murale toute hauteur sur tout le pourtour de la pièce, 2 coloris avec bandeau type « damier ».
- Plafond peint, finition B.

Les locaux relais du RDC et des étages :

- Sol en PVC ou carrelage selon sols des circulations.
- Les murs seront revêtus de peinture finition B.
- Le vidoir devra être posé sur des carreaux de faïences, débordant à minima d'au moins 30 cm du vidoir.
- Plafond peint, finition B.

#### 4.4.4.3 Lingerie

- Les sols seront revêtus d'un carrelage U4P4 avec bondes siphonides au sol dans lingerie sale, de dimensions et couleur suivant le choix du gestionnaire
- Les murs seront revêtus d'une faïence 2 coloris, toute hauteur, avec bandeau type « damier » suivant le choix du gestionnaire.
- Une attente EF/ECS pour une centrale de lavage dans les 2 lingerie devront être localisés.
- Un meuble évier devra être fournit et posé dans la lingerie sale.
- Des attentes pour lave-linge et sèche-linge devront être prévues selon cahier des charges du gestionnaire.
- Les plafonds recevront un plafond suspendu en dalles minérales avec un traitement lisse et lessivable, suivant localisation.

#### 4.4.4.4 Espace douche

Le local est situé au R+4 du bâtiment.

- Revêtement sol et mur sol souple spécial salle d'eau dans la gamme TARKETT ou équivalent, classement : U3P3, compris siphon de sol. Les soudures entre lés sont prévues.
- Plafond peint, finition B.
- Installation d'un point douche avec robinet mitigeur avec limiteur de température, douchette, barre de douche et flexible, sèche serviettes eau chaude

#### 4.4.4.5 Vestiaires du personnel (hors cuisine collective)

- Le sol sera revêtu d'un carrelage en grès cérame avec plinthes, classement U4P3, dimensions et couleur suivant le choix du gestionnaire.
- Les murs seront revêtus d'une peinture finition classe B, coloris au choix du gestionnaire. Les murs des douches seront revêtus d'une faïence toute hauteur (selon plans), coloris au choix du gestionnaire.
- Les douches PMR seront équipées de barres de relevage (avec renfort mural).
- Les plafonds seront suspendus en dalles minérales

Cette pièce sera conforme aux exigences du cahier des charges du gestionnaire

### 4.4.5 Locaux sanitaires communs

- Les sanitaires communs seront revêtus d'un carrelage de sol en grès cérame, U4P3 dito hall d'entrée
- Ils seront conformes à la réglementation d'accessibilité PMR
- Les murs seront revêtus d'une faïence toute hauteur au choix du gestionnaire, selon plan décoratif.
- Equipés de WC suspendus
- Plan vasque dans le SAS

## 4.5 LOCAUX SOCIAUX

Sans objet.

## 4.6 LOCAUX TECHNIQUES

### 4.6.1 Locaux VDI et TGTB

- Le sol recevra une peinture de sol,
- Mur et plafond recevront une peinture finition C.

### 4.6.2 Local Chaufferie

- Sol, mur et plafonds seront bruts.

Suivant les calculs thermiques le plafond et les parois pourront être recouverts d'isolant. La puissance de la chaufferie sera déterminée par le bureau d'étude fluide ainsi que son implantation.

### 4.6.3 Local Sous station chauffage

Sans objet

### 4.6.4 Local des surpresseurs

- Sol, mur et plafonds seront bruts.

Suivant les calculs thermiques le plafond et les parois pourront être recouverts d'isolant, selon préconisations BET FLUIDES.

### 4.6.5 Locaux transformateur ENEDIS / TELECOM

- Sol, mur et plafonds seront bruts.

Les locaux transformateur et FT accès depuis l'extérieur seront positionnés selon les demandes des concessionnaires.

### 4.6.6 Local machinerie ascenseur

Sans objet

### 4.6.7 Local ventilation mécanique

Un local technique est prévu au R+3 suivant plan architecte.

- Sol, mur et plafonds seront bruts.

## **5 ÉQUIPEMENTS GÉNÉRAUX DE L'IMMEUBLE**

### **5.1 ASCENSEURS - MONTE-CHARGES**

Le bâtiment sera équipé de 2 ascenseurs dont un de type 1000 Kg et un de 630 kg répondant aux normes handicapées et certifié CE et desserviront tous les niveaux du bâtiment du RDC au R+4.

Les portes palières seront en inox brossé au RDC et peintes aux étages.

La cabine recevra au sol un revêtement carrelage identique au revêtement des circulations du RDC, parois métalliques avec revêtement décoratif, un éclairage sera intégré ou disposé dans le panneau de commandes. Main courante sur le côté opposé au panneau de commande. Miroir sur la paroi du fond conforme au norme PMR. Téléalarme de sécurité suivant la réglementation.

### **5.2 CHAUFFAGE - EAU CHAUDE**

Le chauffage des espaces communs à la résidence sera effectué suivant l'article 4.1.8.

L'eau chaude sanitaire des logements ainsi que des locaux communs sera produite par une chaufferie collective, suivant plans

Températures garanties par thermostats d'ambiance suivant étude thermique et normes en vigueur à la date du permis de construire.

Toutes les précautions seront prises pour empêcher le développement de la légionnelle et le contrôle des installations.

Les canalisations d'eau chaude sont calorifugées conformément à la réglementation.

Les épaisseurs de calorifuge seront conformes aux exigences de la norme.

### **5.3 TÉLÉCOMMUNICATIONS**

#### **5.3.1 Téléphone**

Raccordement sur le domaine public par France Télécom. Distribution des logements par les gaines palières. Pré câblage cuivre et fibre prévus à valider avec le concessionnaire suivant développement du réseau fibre.

#### **5.3.2 Antenne TV/RADIO**

Antenne collective permettant de recevoir les chaînes réseau TNT dit 2.9.6.1.

## **5.4 RECEPTION STOCKAGE ET EVACUATION DES ORDURES MENAGERES**

Le stockage des ordures ménagères se fera dans un local général situé au rez-de-chaussée de la résidence. Une aire de présentation est prévue à l'extérieur pour le ramassage les jours de collecte.

## **5.5 VENTILATION MECANIQUE DES LOCAUX**

Ventilation mécanique contrôlée double flux pour restaurant, grand salon et salon famille. Le reste des espaces communs et les logements sont contrôlés par une ventilation simple flux. Selon préconisations BET FLUIDES

## **5.6 ALIMENTATION EN EAUX**

### **5.6.1 Comptages généraux**

Le compteur général sera situé dans le bâtiment ou dans un 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**

### **5.6.4 Les colonnes seront situées dans les gaines techniques et bénéficieront toutes d'une vanne en pied de colonne. Branchements particuliers**

A chaque logement, il est prévu :

- 1 robinet d'arrêt,
- 1 sous compteur individuel en eau chaude
- 1 compteur individuel en eau froide

## **5.7 ALIMENTATION GAZ**

Branchement gaz depuis le réseau concessionnaire sous voirie et selon recommandations du bureau d'études fluides pour alimenter la chaudière collective au Rez-de-chaussée.

## 5.8 ALIMENTATION EN ELECTRICITE

### 5.8.1 Comptage des services généraux

Un comptage général à la résidence sera installé pour les locaux techniques et espaces à usages communs. Le nombre de comptage pourra 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 sous comptages particuliers pourront être installés en fonction des contraintes techniques et des besoins en usage.

## 5.9 SYSTEME DE SECURITE INCENDIE

Une centrale de sécurité incendie sera installée en conciergerie pour commander la détection incendie positionnée dans chacun des locaux de la résidence (appartements et locaux d'exploitation).

Les logements bénéficieront d'un détecteur incendie dans la pièce principale et d'un fourreau en attente dans toutes les chambres pour une installation future éventuelle.

Les portes coupe-feux des circulations seront équipés de ventouses asservies à la centrale incendie.

Les issues de secours seront verrouillées et asservies à la centrale pour ouverture. La localisation des barres antipaniques sera validée par le gestionnaire dans les zones non accessibles aux résidents. Un détecteur d'ouverture de porte sera positionné sur chaque issue de secours et relié à la conciergerie et aux DECT.

Sirènes d'alarme incendie audibles suivant recommandation du coordinateur SSI avec reports d'alarme sur DECT.

## **6 PARTIES COMMUNES EXTÉRIEURES À L'IMMEUBLE ET LEURS ÉQUIPEMENTS**

### **6.1 LOCAL VELO**

Un local vélos est situé au rez-de-chaussée de la résidence.

- Sol, mur et plafonds seront bruts.

### **6.2 VOIRIE ET PARKINGS**

#### **6.2.1 Voirie d'accès**

Les accès au bâtiment se feront depuis la voirie publique conformément au permis de construire et/ou permis de construire modificatif.

#### **6.2.2 Trottoirs**

Sans objet.

#### **6.2.3 Parkings extérieurs**

1 place dépose minute sera présente devant la résidence conformément au permis de construire

### **6.3 CIRCULATION DES PIÉTONS**

#### **6.3.1 Chemin d'accès aux entrées, emmarchements**

L'accès au bâtiment se fera depuis le domaine public ou privé. Il sera conforme aux plans du permis de construire et/ou permis de construire modificatif. Les portillons piétons seront conformes au permis de construire et/ou permis modificatif.

### **6.4 ESPACES VERTS**

Les espaces verts seront conformes au plan masse du permis de construire et/ou permis modificatif.



#### 6.4.1 Aires de repos

Sans objet.

#### 6.4.2 Plantations d'arbres, arbustes fleurs

Les plantations seront réalisées conformément au permis de construire et/ou permis de construire modificatif

#### 6.4.3 Engazonnement

L'engazonnement sera réalisé conformément au permis de construire et/ou permis de construire modificatif

#### 6.4.4 Arrosage

Des robinets extérieurs sont prévus à divers endroits

#### 6.4.5 Bassin décoratif

Sans objet

#### 6.4.6 Chemin de promenade

Sans objet

### 6.5 AIRE DE JEUX ET EQUIPEMENTS SPORTIFS

Sans objet

### 6.6 ÉCLAIRAGE EXTÉRIEUR

#### 6.6.1 Signalisation de l'entrée de l'immeuble

L'éclairage de l'entrée de la résidence sera suffisant et conforme pour assurer la sécurité des personnes, et sera commandé par horloge crépusculaire et/ou détecteur de présence selon permis de construire et/ou permis modificatif et préconisations du BET FLUIDES.

Une attente électrique est prévue sur la façade de la résidence pour une enseigne future. La fourniture et pose de l'enseigne sera à la charge du gestionnaire.

## 6.6.2 Eclairage des voiries - espaces verts, jeux et autres

L'éclairage des espaces extérieurs sera réalisé par appliques, mats, candélabres ou bornes suivant les plans de l'architecte.

## 6.7 CLOTURES

Les clôtures de la résidence seront conformes aux permis de construire et/ou au permis de construire modificatif

## 6.8 RÉSEAUX DIVERS

### 6.8.1 Eau

Alimentation en eaux suivant les indications des services techniques de la Ville et de l'équipement.

### 6.8.2 Gaz

Alimentation en gaz de la chaufferie suivant les indications du concessionnaire.

### 6.8.3 Électricité

Branchement suivant les indications du concessionnaire.

### 6.8.4 Poste d'incendie - extincteurs

Selon prescriptions des services secours incendie.

### 6.8.5 Égouts

Les évacuations seront raccordées en limite de propriété aux réseaux de la Ville suivant les indications des services techniques.

### 6.8.6 Epuration des eaux

Un bac à graisse sera positionné à l'extérieur pour la cuisine collective avec alarme technique reliée à l'accueil uniquement, suivant préconisations du BET VRD.

### 6.8.7 Télécommunications

Le raccordement des lignes téléphoniques se fera depuis le réseau de l'opérateur.

### 6.8.8 Drainage du terrain

Sans objet.

### 6.8.9 Évacuation des eaux de pluie et de ruissellement

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

## 6.9 ACCÈS AUX BATIMENTS

### 6.9.1 Clés accès

- Accès aux logements :
  - 3 clés sur organigramme par logement
  
- Accès aux communs suivant demande du gestionnaire :
  - 2 clés Pass Général,
  - 3 clés Pass Secondaire « direction »
  - 2 clés Pass secondaire « technique »
  - Platine de rue pour accès principale
  - Contacteurs sur toutes les issues hors entrée principale.
  - 1 télécommande par stationnement devra être fournis au gestionnaire et 10 télécommandes supplémentaires