



SCCV FRENES

1 impasse Claude Nougaro - CS 10333 - 44803 Saint-Herblain CEDEX



- LA ROCHELLE RÉPUBLIQUE -

OPÉRATION DE 72 LOGEMENTS POUR ETUDIANTS

PERFORMANCE THERMIQUE RE 2020

NOTICE DESCRIPTIVE MAI 68

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 La Rochelle, le 20/10/2023

Signature du vendeur :

1 Table des matières

1	CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES DE L'IMMEUBLE	10
1.1	INFRASTRUCTURES	10
1.1.1	Fouilles.....	10
1.1.2	Fondations.....	10
1.2	MURS ET OSSATURE	10
1.2.1	Murs du sous-sol	10
1.2.2	Murs de façades	10
1.2.3	Murs pignons.....	11
1.2.4	Murs mitoyens.....	11
1.2.5	Murs extérieurs local vélo extérieur	11
1.2.6	Murs porteurs à l'intérieur des locaux (refends)	11
1.2.7	Murs ou cloisons séparatifs.....	11
1.3	PLANCHERS.....	12
1.3.1	Planchers sur étage courant.....	12
1.3.2	Planchers sous toiture	12
1.3.3	Planchers sur locaux collectifs, techniques, circulations et locaux divers chauffés.....	12
1.3.4	Planchers sur locaux non chauffés	12
1.4	CLOISONS DE DISTRIBUTION	13
1.4.1	Entre pièces principales.....	13
1.4.2	Entre logements et circulations.....	13
1.5	ESCALIERS	13
1.6	CONDUITS DE FUMÉE ET DE VENTILATION	13
1.6.1	Conduits de fumée des locaux de l'immeuble	13
1.6.2	Conduits de ventilation des locaux de l'immeuble - Désenfumage	13
1.6.3	Conduits d'air frais.....	14
1.6.4	Conduits de fumée de chaufferie	14
1.6.5	Ventilation haute de chaufferie	14
1.6.6	Chutes d'eaux pluviales	14
1.6.7	Chutes d'eaux usées	14
1.6.8	Canalisations en sous-sol.....	14
1.6.9	Branchements aux égouts	15
1.7	TOITURE.....	15
1.7.1	Charpente, couverture et accessoires.....	15
1.7.2	Étanchéité et accessoires	15
1.7.3	Souches de ventilation et conduits divers.....	15

2	LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS ÉQUIPEMENTS.....	16
2.1	SOLS ET PLINTHES.....	16
2.1.1	Sols et plinthes des pièces principales	16
2.1.2	Sols et plinthes des pièces de service (WC, Salle d'eau)	16
2.1.3	Sols et plinthes des entrées et dégagements.....	16
2.1.4	Sols des balcons, loggias et séchoirs	16
2.1.5	Revêtements muraux des pièces d'eau.....	16
2.1.6	Revêtements muraux des autres pièces	17
2.2	PLAFOND (sauf peintures et tentures)	17
2.2.1	Plafonds des pièces intérieures.....	17
2.2.2	Plafonds des séchoirs à l'air libre	17
2.2.3	Plafonds des loggias	17
2.2.4	Sous-face des balcons.....	17
2.3	MENUISERIES EXTÉRIEURES	17
2.3.1	Menuiseries extérieures des pièces principales.....	17
2.3.2	Menuiseries extérieures des pièces de service	18
2.4	FERMETURES EXTÉRIEURES ET OCCULTATIONS PROTECTION ANTISOLAIRE	18
2.4.1	Fermetures extérieures	18
2.4.2	Occultations protection solaire	18
	Sans objet	18
2.5	MENUISERIES INTÉRIEURES.....	18
2.5.1	Huisseries et bâtis.....	18
2.5.2	Portes intérieures	18
2.5.3	Impostes en menuiseries.....	18
2.5.4	Portes palières.....	19
2.5.5	Portes de placard.....	19
2.5.6	Tablette de rangement.....	19
2.5.7	Portes de locaux de rangement	19
2.5.8	Moulures et habillage.....	19
2.6	SERRURERIE ET GARDE-CORPS.....	19
2.6.1	Garde-corps et barres d'appui.....	19
2.6.2	Grilles de protection des baies	20
2.6.3	Ouvrages divers	20
2.7	PEINTURES – TENTURES	21
2.7.1	Peintures extérieures et vernis	21
2.7.2	Peintures intérieures.....	21

2.7.3	Papiers peints	22
2.7.4	Tentures.....	22
2.8	ÉQUIPEMENTS INTÉRIEURS	22
2.8.1	Équipements ménagers.....	22
2.8.2	Équipement sanitaire et plomberie	23
2.8.3	Équipements électriques.....	24
2.8.4	Chauffage, ventilation	24
2.8.5	Équipement intérieur des placards et pièces de rangement	25
2.8.6	Équipements de télécommunication	26
2.8.7	AUTRES EQUIPEMENTS	26
3	ANNEXES PRIVATIVES	27
3.1	CAVES, CELLIERS, GRENIERS	27
3.1.1	Murs ou cloisons.....	27
3.1.2	Plafonds.....	27
3.1.3	Sols.....	27
3.1.4	Portes d'accès.....	27
3.1.5	Ventilation naturelle.....	27
3.1.6	Equipement électrique	27
3.2	PARKINGS COUVERTS SOUS-SOL.....	27
3.2.1	Murs ou cloisons.....	27
3.2.2	Plafonds.....	27
3.2.3	Sols.....	28
3.2.4	Porte d'accès	28
3.2.5	Ventilation naturelle.....	28
3.2.6	Équipement électrique	28
3.3	PARKINGS EXTERIEURS.....	28
3.3.1	Sol	28
3.3.2	Délimitation au sol	28
3.3.3	Système de repérage.....	28
3.3.4	Système condamnant l'accès	28
4	PARTIES COMMUNES INTÉRIEURES À L'IMMEUBLE	29
4.1	HALL D'ENTRÉE DE L'IMMEUBLE	29
4.1.1	Sols.....	29
4.1.2	Parois	29
4.1.3	Plafonds.....	29
4.1.4	Éléments de décoration	29

4.1.5	Porte d'accès et système de fermeture, appel des occupants de l'immeuble	29
4.1.6	Boîtes aux lettres	30
4.1.7	Tableau d'affichage	30
4.1.8	Chauffage	30
4.1.9	Équipement électrique	30
4.2	CIRCULATION REZ-DE-CHAUSSEE	30
4.2.1	Sols.....	30
4.2.2	Parois	30
4.2.3	Plafonds	30
4.2.4	Équipement électrique	30
4.3	LOCAUX COMMUNS REZ-DE-CHAUSSEE	31
4.3.1	Local laverie (rez-de-chaussée)	31
4.3.2	Salle de sport (rez-de-chaussée)	31
Le sol sera revêtu d'un parquet bois, selon réglementation, avec des plinthes assorties, couleur au choix du maître d'ouvrage et du gestionnaire.		
4.3.3	Bureau du régisseur (rez-de-chaussée) cpis local rangement.....	32
4.3.4	Salle détente / coworking (rez-de-chaussée).....	32
4.3.5	Sanitaire commun PMR (rez-de-chaussée)	33
4.4	CIRCULATIONS COMMUNES DES ÉTAGES	33
4.4.1	Sols des circulations	33
4.4.2	Murs	34
4.4.3	Plafonds	34
4.4.4	Éléments de décorations	34
4.4.5	Chauffage	34
4.4.6	Portes	34
4.4.7	Équipement électrique	34
4.5	CIRCULATION DU SOUS SOL	35
4.5.1	Sols.....	35
4.5.2	Murs	35
4.5.3	Plafonds	35
4.5.4	Porte d'accès	35
4.5.5	Rampes d'accès pour véhicules.....	35
4.5.6	Équipement électrique	35
4.6	CAGES D'ESCALIERS	35
4.6.1	Sols des paliers	35
4.6.2	Murs	36

4.6.3	Plafonds	36
4.6.4	Escaliers (marches, contremarches) limons	36
4.6.5	Chauffage - ventilation	36
4.6.6	Éclairage	36
4.7	LOCAUX COMMUNS	36
4.7.1	Espace cycles	36
4.7.2	Buanderie collective	37
4.7.3	Séchoirs collectifs	37
4.7.4	Locaux d'entretien (lingeries).....	37
4.8	LOCAUX SOCIAUX	37
4.9	LOCAUX TECHNIQUES.....	37
4.9.1	Local de réception des ordures ménagères	37
4.9.2	Chaufferie collective Eau Chaude.....	38
4.9.3	Sous station chauffage	38
4.9.4	Local des surpresseurs.....	38
4.9.5	Local transformateur EDF.....	38
4.9.6	Local machinerie ascenseur	38
4.9.7	Local ventilation mécanique	38
4.10	CONCIERGERIE.....	38
5	ÉQUIPEMENTS GÉNÉRAUX DE L'IMMEUBLE	38
5.1	ASCENSEURS.....	38
5.2	CHAUFFAGE – EAU CHAUDE.....	39
5.3	TÉLÉCOMMUNICATIONS	39
5.3.1	Téléphone.....	39
5.3.2	Antenne TV/RADIO	39
5.3.3	Vidéosurveillance	39
5.4	RECEPTION STOCKAGE ET EVACUATION DES ORDURES MENAGERES.....	39
5.5	VENTILATION MECANIQUE DES LOCAUX	39
5.6	ALIMENTATION EN EAUX	40
5.6.1	Comptages généraux.....	40
5.6.2	Surpresseurs, réducteurs, et régulateurs de pression, traitement de l'eau	40
5.6.3	Colonnes montantes	40
5.6.4	Branchements particuliers	40
5.7	ALIMENTATION GAZ.....	40
5.8	ALIMENTATION EN ELECTRICITE	40
5.8.1	Comptage des services généraux	40

5.8.2	Colonnes montantes	40
5.8.3	Branchements et comptages particuliers.....	41
6	PARTIES COMMUNES EXTÉRIEURES À L'IMMEUBLE ET LEURS ÉQUIPEMENTS	41
6.1	VOIRIE ET PARKINGS.....	41
6.1.1	Voirie d'accès.....	41
6.1.2	Trottoirs.....	41
6.1.3	Parkings extérieurs	41
6.2	CIRCULATION DES PIÉTONS.....	41
6.2.1	Chemin d'accès aux entrées, emmarchements	41
6.3	TERRASSES DE LA RESIDENCE	41
6.4	ESPACES VERTS.....	42
6.4.1	Aires de repos.....	42
6.4.2	Plantations d'arbres, arbustes fleurs.....	42
6.4.3	Engazonnement.....	42
6.4.4	Arrosage	42
6.4.5	Bassin décoratif	42
6.4.6	Chemin de promenade.....	42
6.5	AIRE DE JEUX ET EQUIPEMENTS SPORTIFS.....	43
6.6	ÉCLAIRAGE EXTÉRIEUR	43
6.6.1	Signalisation de l'entrée de l'immeuble.....	43
6.6.2	Eclairage des voiries – espaces verts et autres	43
6.7	CLOTURES	43
6.7.1	Sur rue	43
6.7.2	Avec parking visiteurs.....	43
6.8	RÉSEAUX DIVERS	43
6.8.1	Eau.....	43
6.8.2	Gaz.....	43
6.8.3	Électricité.....	44
6.8.4	Poste d'incendie - extincteurs	44
6.8.5	Égouts.....	44
6.8.6	Epuration des eaux.....	44
6.8.7	Télécommunications	44
6.8.8	Drainage du terrain	44
6.8.9	Évacuation des eaux de pluie et de ruissellement	44

PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

Le projet consiste en la réalisation d'une résidence de logements pour étudiants. Les logements sont répartis dans deux bâtiments :

- Un bâtiment donnant sur rue en R+3 comportant 46 logements desservi par un escalier et un ascenseur
- Un bâtiment en second rang en R+1 comportant 26 logements desservi par un escalier

La résidence étudiante comprend au total 72 logements dont 71 T1 et 1 logement de fonction T3 au RDC à destination du régisseur.

Des services et des espaces communs sont également disponibles aux rez-de-chaussée prévus pour le travail et la détente. Ainsi, seront notamment à disposition des résidents :

Au niveau rez-de-chaussée :

- Une salle de sport,
- Un bureau d'accueil (régisseur),
- Une salle détente / coworking avec espace cuisine,

Au niveau Sous-Sol :

- Une laverie.

Un parking en sous-sol de 22 places sera réalisé dont 1 place dédiée à la copropriété. Le parc de stationnement vélos est quant à lui prévu en RDC dans deux locaux situés à l'intérieur du bâtiment.

GÉNÉRALITÉS

Niveau de performance

L'ensemble du bâtiment et les équipements techniques associés permettront d'obtenir un niveau de performance énergétique suivant la réglementation RE 2020.

Notes générales

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

La construction 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 la construction sera vérifiée, tout au long de sa construction, 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 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 mentionnées 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 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

Fouilles réalisées en trous ou en rigoles jusqu'au bon sol, suivant le rapport de sol fourni par le géotechnicien. Mise à niveau de la plateforme. Mise à niveau de la plateforme. Soutènement ou reprise en sous œuvre suivant les conditions particulières du terrain et des avoisinants.

1.1.2 Fondations

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

1.2 MURS ET OSSATURE

1.2.1 Murs du sous-sol

1.2.1.1 Murs périphériques

Les voiles en périphérie du sous-sol seront réalisés en béton armé soit par pieux soit par voiles béton, blocs à bancher ou maçonnerie de parpaings suivant études et dimensionnements du BET structure. Le coffrage brut, de type courant, pour la face intérieure, sera destiné à rester apparent, peint ou doublés d'un isolant thermique suivant localisation et étude thermique et acoustique.

1.2.1.2 Murs de refends

Les murs de refends seront réalisés en béton armé ou en maçonnerie de parpaings, les poteaux seront réalisés en béton armé, leurs dimensions résulteront de l'étude du BET structure, des impératifs de construction et des textes normatifs en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.

1.2.2 Murs de façades

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

Les murs recevront, sur la face intérieure, un complexe isolant composé d'un panneau en polystyrène, laine minérale ou polyuréthane et d'une plaque de plâtre.

Les murs extérieurs des façades seront en maçonnerie, voiles béton et ou façade en ossature bois avec un doublage à l'intérieur et un revêtement à l'extérieur suivant les plans de l'architecte et les études techniques (thermique, acoustique).

Les murs périphériques des locaux de service et techniques seront en béton ou en parpaings.

Au rez-de-chaussée, les façades des espaces communs seront vitrées suivant les plans de l'architecte.

Les terrasses extérieures du bâtiment seront traitées suivant plan du permis de construire.

Les finitions des façades seront traitées suivant les exigences du permis de construire. Elles pourront être traitées partiellement avec des finitions ou des matériaux différents.

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

Sans objet

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. Leur finition sera brute, enduite de ciment, ou recouverte de plaque de plâtre collée ou de peinture, isolé si nécessaire conformément aux études thermiques et acoustiques et suivant la localisation.

1.2.7 Murs ou cloisons séparatifs

- **Entre locaux privatifs contigus :**

Les cloisons séparatives entre les logements seront en SAD ou en béton. Elles seront conformes aux exigences de l'étude acoustique et de l'étude de l'ingénieur structure.

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

Les cloisons séparatives entre les logements et les parties communes seront en SAD ou en béton suivant les plans de l'architecte.

Elles seront conformes aux exigences de l'étude acoustique et de l'étude de l'ingénieur structure. Selon la localisation, un doublage thermique et 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 d'une prédalle. La finition du plancher sera conforme pour recevoir les sols de finition. 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 d'une prédalle ou en charpente bois. La finition du plancher sera conforme pour recevoir un isolant ou une étanchéité. La mise en œuvre et le choix de l'épaisseur de l'isolant résulteront de l'étude thermique. Le dimensionnement des planchers sera déterminé par le BET structure.

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

Les planchers sur locaux collectifs 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 seront complétés par un isolant en sous face de dalle suivant l'étude thermique.

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 ou d'un plancher collaborant pour les terrasses. Les planchers des balcons seront en structure métallique ou en béton. Le dimensionnement des planchers sera déterminé par l'ingénieur structure et validé par le bureau de contrôle. Les planchers seront complétés par un isolant en sous face de dalle suivant l'étude thermique.

1.4 CLOISONS DE DISTRIBUTION

1.4.1 Entre pièces dans le logement

Les cloisons entre les pièces de vie et les salles d'eau seront en cloisons sèches de type Placostil de 70 mm d'épaisseur, ou équivalent.

1.4.2 Entre logements

Les murs séparatifs entre logements seront réalisés en SAD ou béton, avec parement soigné. Ils seront conformes aux exigences de l'étude acoustique et à l'étude de l'ingénieur structure.

1.4.3 Entre logements et circulations

Les murs séparatifs entre logements et circulations seront réalisés en SAD ou en béton, avec parement soigné. Ils seront conformes aux exigences de l'étude acoustique et à l'étude de l'ingénieur structure.

1.5 ESCALIERS

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

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 sera réalisé par un lanterneau de désenfumage situé au dernier niveau des cage d'escalier de l'immeuble.

Si besoin, suivant la réglementation sécurité incendie, le désenfumage des circulations se fera par des conduits collectifs à tirage mécanique, d'amenée d'air et extraction des fumées. Il sera positionné des volets métalliques de désenfumage pour l'évacuation des fumées et l'amenée d'air neuf dans chaque circulation de la résidence. L'ouverture de ces volets se fera par déclenchement automatique de fumée suivant la classification du bâtiment.

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 du bâtiment, en fonction des études techniques (thermique, structure).

1.6.3 Conduits d'air frais

Les entrées d'air sont positionnées dans les pièces sèches des bâtiments, suivant indications du bureau d'étude fluides. Les entrées d'air seront réalisées par des manchons acoustiques intégrés dans la menuiserie et/ou en maçonnerie suivant le classement acoustique des façades du bâtiment.

1.6.4 Conduits de fumée de chaufferie

Sans objet

1.6.5 Ventilation haute de chaufferie

Sans objet

1.6.6 Chutes d'eaux pluviales

Les évacuations de la toiture se feront par des cheneaux et des pissettes ou par chutes apparentes en façade en PVC ou alu laqué, ou chutes intérieures en PVC dans les gaines techniques jusqu'au réseau horizontal de plancher haut du rez-de-jardin.

Les eaux pluviales seront conservées et infiltrées sur la parcelle conformément aux prescriptions de la Ville jointes au permis de construire.

1.6.7 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.

1.6.8 Canalisations en sous-sol

Les canalisations en sous-face de plancher haut du sous-sol seront en PVC rigide. Elles chemineront en apparent pour être raccordées au réseau extérieur.

Les canalisations enterrées sous la dalle du sous-sol reprendront les éventuelles descentes verticales, les caniveaux de sol et les avaloirs du parking. Raccordement du réseau hydrocarbures du sous-sol avec passage préalable dans le séparateur hydrocarbures et relevage par pompe de puissance adaptée si nécessaire.

1.6.9 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.

1.7 TOITURE

1.7.1 Charpente, couverture et accessoires

La toiture sera en dalle béton armée, en charpente traditionnelle, recouverte d'une étanchéité autoprotégée suivant plan du permis de construire.

Isolation sous couverture selon dimensionnement étude thermique et acoustique.

1.7.2 Étanchéité et accessoires

Etanchéité toiture terrasse inaccessible : étanchéité bitume élastomère avec, suivant nécessité, panneaux isolants de nature et d'épaisseur suivant le calcul thermique. Protection par gravillons, auto-protégée ou végétalisée, garde d'eau dimensionnée suivant bureau d'étude hydrogéologie. Suivant localisation et permis de construire.

Relevés d'étanchéité et protection des relevés correspondants suivant la destination des terrasses.

1.7.3 Souches de ventilation et conduits divers

Sorties diverses de toiture pour ventilations primaires.

Les groupes VMC extérieurs auront leurs rejets en toiture. Ils seront positionnés sur la toiture terrasse technique. Ils seront raccordés par conduits horizontaux et verticaux en acier galvanisé depuis chaque gaine technique du bâtiment. Emplacement des groupes suivant les études du bureau d'études thermique.

2 LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS ÉQUIPEMENTS

Nota : Y compris logement régisseur.

2.1 SOLS ET PLINTHES

Le sol sera traité de façon uniforme sur l'ensemble du logement.

2.1.1 Sols et plinthes des pièces principales

2.1.1.1 Séjours / Cuisines

Pose d'un revêtement de sol en PVC U2SP3 en lés, pose droite, de type Tarkett ou équivalent avec plinthes en bois finition peinture blanche. Coloris défini par le maître de l'ouvrage et le gestionnaire.

2.1.1.2 Chambres

Pose d'un revêtement de sol en PVC U2SP3 en lés, pose droite, de type Tarkett ou équivalent avec plinthes en bois finition peinture blanche. Coloris défini par le maître de l'ouvrage et le gestionnaire.

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

Pose d'un revêtement de sol en PVC U2SP3 en lés, pose droite, de type Tarkett ou équivalent avec plinthes en bois finition peinture blanche. Coloris défini par le maître de l'ouvrage et le gestionnaire.

2.1.3 Sols et plinthes des entrées et dégagements

Pose d'un revêtement de sol en PVC U2SP3 en lés, pose droite, de type Tarkett ou équivalent avec plinthes en bois finition peinture blanche. Coloris défini par le maître de l'ouvrage et le gestionnaire.

2.1.4 Sols des balcons, loggias et séchoirs

Sans objet

2.1.5 Revêtements muraux des pièces d'eau

Salle d'eau : Faïence de couleur blanche en format 20*20 cm toute hauteur au droit du bac à douche, compris retour(s) de cloisons, si posé dans un angle, et d'un listel ou carreaux de couleur, dans la gamme sélectionnée par le maître d'ouvrage et le gestionnaire.

Cuisine : Faïence en format 20*20 cm, au droit et retours des Kitchenettes d'une hauteur minimum de 60 cm, choix coloris dans la gamme sélectionnée par le maître d'ouvrage et le gestionnaire.

Les parties des murs non revêtus de faïence seront revêtus de peinture lisse, lessivable, finition B, y compris le placard situé dans la pièce.

2.1.6 Revêtements muraux des autres pièces

Les murs des circulations et dégagements seront en peinture lisse, lessivable, finition B, couleur au choix du maître d'ouvrage et du gestionnaire.

1 mur de couleur sera prévu dans chaque logement.

2.2 PLAFOND (sauf peintures et tentures)

2.2.1 Plafonds des pièces intérieures

Sous-face des planchers béton ragréés avec enduit de surfacage. Localement suivant les dispositions techniques et l'indication sur le plan, il peut être installé un faux-plafond ou un caisson suspendu en plaques de plâtre à peindre.

2.2.2 Plafonds des séchoirs à l'air libre

Sans objet.

2.2.3 Plafonds des loggias

Sans objet.

2.2.4 Sous-face des balcons

Sans objet.

2.3 MENUISERIES EXTÉRIEURES

2.3.1 Menuiseries extérieures des pièces principales

Les portes, fenêtres et portes fenêtres ouvrant à la française seront en PVC blanc, teinte uniforme sur les 2 faces conformément au permis de construire.

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

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

2.3.2 Menuiseries extérieures des pièces de service

Sans objet.

2.4 FERMETURES EXTÉRIEURES ET OCCULTATIONS PROTECTION ANTISOLAIRE

2.4.1 Fermetures extérieures

Les menuiseries extérieures seront équipées de coffres de volets roulants.

Les volets roulants sont composés de double lames PVC ou ALU suivant la largeur de la baie.

Les volets roulants de ces menuiseries seront à manœuvre électrique.

2.4.2 Occultations protection solaire

Sans objet

2.5 MENUISERIES INTÉRIEURES

2.5.1 Huisseries et bâtis

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

2.5.2 Portes intérieures

Portes intérieures à âme alvéolaire avec parements lisses à peindre, de marque Huet ou Jeldwen ou équivalent, finition peinture.

Ensembles de portes avec double béquille sur plaques, type Roissy de chez Hoppe ou équivalent.

Bec de canne à condamnation avec ensemble à bouton de décondamnation pour les WC, salle de douche.

Butée de porte avec bague caoutchouc.

2.5.3 Impostes en menuiseries

Sans objet.

2.5.4 Portes palières

Les portes palières seront composées de deux faces en fibres dures, âme pleine, de 40 mm finition peinture (couleur au choix du maître d'ouvrage et du gestionnaire), serrures de sûreté 3 points, seuils à la suisse, avec microviseurs. Les portes seront équipées de joints isophoniques et étanchéité à l'air conforme à la réglementation. Poignée au choix du maître d'ouvrage.

Butée de porte avec bague caoutchouc.

Le numéro du logement sera indiqué sur chaque porte palière ou à proximité, en peinture ou adhésif.

2.5.5 Portes de placard

- **De rangement :**

Portes toutes hauteurs, en panneaux de particules de 10 mm d'épaisseur à parements mélaminés blancs. Portes coulissantes pour les placards de plus de 0.80 m et à la française pour les portes inférieures à 0.80m.

- **Techniques :**

Sans objet.

2.5.6 Tablette de rangement

Une tablette, avec protection des angles par baguette métallique, d'une profondeur de 60 cm sera aménagée au-dessus de la porte palière, dans l'entrée pour le rangement des valises.

2.5.7 Portes de locaux de rangement

Sans objet.

2.5.8 Moulures et habillage

Sans objet.

2.6 SERRURERIE ET GARDE-CORPS

2.6.1 Garde-corps et barres d'appui

Les garde-corps extérieurs seront traités sur les balcons et terrasses suivant plans des façades et suivant le dessin architectural et les indications du permis de construire.

2.6.2 Grilles de protection des baies

Sans objet.

2.6.3 Ouvrages divers

Sans objet.

2.7 PEINTURES - TENTURES

2.7.1 Peintures extérieures et vernis

2.7.1.1 *Sur menuiseries*

Sans objet.

2.7.1.2 *Sur fermetures et protections*

Sans objet.

2.7.1.3 *Sur serrureries*

Sans objet.

2.7.1.4 *Surs enduits, habillages en bois, staff ou autres, murs et plafonds des loggias, sous-faces et rives des balcons*

Sans objet.

2.7.2 Peintures intérieures

2.7.2.1 *Sur menuiseries*

Sur menuiseries bois des logements : 1 couche d'impression et 2 couches de peinture, couleur à définir entre le maître d'ouvrage et le gestionnaire.

2.7.2.2 *Murs des appartements*

Les parties des murs non revêtus de faïence seront revêtus de peinture lisse, lessivable, finition B, y compris le placard situé dans la pièce.

Les murs des circulations et dégagements seront en peinture lisse, lessivable, finition B, couleur au choix du maître d'ouvrage et du gestionnaire.

1 mur de couleur sera prévu dans chaque logement.

2.7.2.3 *Plafonds des appartements*

Plafond béton : Application d'une peinture lisse, lessivable, finition B.

Plafond type placoplâtre : Application d'une peinture lisse, lessivable, finition B.

2.7.2.4 *Sur canalisations, tuyauteries, chutes, éléments de chauffage et divers.*

2 couches de peinture glycéro blanche suivant nécessité.

2.7.3 **Papiers peints**

Sans objet.

2.7.4 **Tentures**

Sans objet.

2.8 **ÉQUIPEMENTS INTÉRIEURS**

2.8.1 **Équipements ménagers**

Appareils et mobilier

Les logements T1 seront équipés de kitchenettes de dimension 120*60 cm, avec l'aménagement suivant, dans la sélection et les marques proposées par le maître d'ouvrage :

- Meuble bas de 60 cm de profondeur sous évier et meuble haut de 45 cm de profondeur avec une niche micro-ondes (appareil électroménager non fourni) et placard supérieur, suivant plan du gestionnaire.
- Evier inox 1 cuve avec égouttoir,
- Plaque vitrocéramique 2 feux avec minuteur,
- Réfrigérateur 4* avec bac de congélation intégré, d'une capacité minimum de 109 litres positionné sous le plan de travail.

Le logement régisseur sera équipé d'une cuisine équipée, dans la sélection et les marques proposées par le maître d'ouvrage, comprenant :

- Meubles bas et haut compris niche pour micro-ondes avec un placard supérieur,
- Un évier inox 2 cuves avec égouttoir,
- Une plaque vitrocéramique 4 zones,
- Une hotte aspirante,
- Un four,
- Un lave-vaisselle,
- Un combiné réfrigérateur - congélateur d'une capacité minimum de 200 litres pour le réfrigérateur.

2.8.1.1 Espaces collecte des déchets

Sans objet.

2.8.1.2 Armoire sèche-linge

Sans objet.

2.8.2 Équipement sanitaire et plomberie

2.8.2.1 Distribution d'eau

L'alimentation s'effectuera par colonne montante en PVC pression ou tube acier galvanisé, disposée dans les gaines techniques avec manchettes. 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.

Des sous compteurs seront mis en place dans les appartements avec télérelève automatique dans le bureau du régisseur.

2.8.2.2 Production et distribution d'eau chaude collective

La production d'eau chaude se fera par une pompe à chaleur collective qui sera située dans un local technique en sous-sol. L'unité extérieure sera positionnée en toiture terrasse inaccessible.

2.8.2.3 Production et distribution d'eau chaude individuelle

Sans objet.

2.8.2.4 Évacuations

Tube PVC.

2.8.2.5 Distribution de gaz

Sans objet.

2.8.2.6 Branchement en attente

Sans objet.

2.8.2.7 Appareils sanitaires

Les salles d'eau recevront un bac à douche standard de 80*120. De façon ponctuelle, en fonction du plan du logement, les dimensions des bacs à douche pourront être de 90x120cm ou 80x100 cm.

Les douches des logements recevront un pare douche en verre.

Les salles d'eau de tous les logements seront équipées d'une vasque de 60 cm, d'un meuble bas avec 2 portes battantes, un bandeau lumineux et un miroir.

2.8.2.8 Robinetterie

Les équipements sanitaires des cuisines et salles d'eau des logements recevront une robinetterie mitigeurs avec barre de douche, douchette et flexible pour les douches.

2.8.3 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 construire.

2.8.3.1 Type d'installation

L'installation sera réalisée en encastré, appareillage blanc choisi par le Maître d'Ouvrage.

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

Alimentation des appareils par canalisations électriques encastrées sous fourreaux dans les planchers, murs ou cloisons. Installation des tableaux électriques suivants plans.

Le gestionnaire ne souhaite pas avoir de sonnette sur l'entrée du logement, ni de vidéophone. Les fourreaux pour l'installation future de vidéophone ou sonnette seront cependant installés.

2.8.3.2 Puissance à desservir

Courant monophasé de 6 à 9 kW suivant type d'appartement.

2.8.3.3 Équipement type (peut varier suivant type appartement)

Les quantités et localisation de l'appareillage électrique sont évolutives suivant le type et la distribution des appartements (prises de courant, prises téléphone, internet et TV).

2.8.4 Chauffage, ventilation

2.8.4.1 Type installation

Le chauffage sera assuré par des panneaux rayonnants électriques, dans les pièces de vie, selon étude thermique.

Une ventilation mécanique collective contrôlée simple flux sera installée dans chaque logement.

2.8.4.2 Températures garanties dans les diverses pièces

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

2.8.4.3 Appareils d'émission de chaleur

Radiateurs électriques au choix du Maître d'Ouvrage, avec thermostat intégré de couleur blanche dans les logements.

Les salles d'eau seront équipées de radiateur électrique type sèche serviettes.

2.8.4.4 Conduit de fumée

Sans objet.

2.8.4.5 Conduits et prises de ventilation

L'air vicié sera extrait par des bouches d'extraction implantées dans les salles d'eau et les kitchenettes.

2.8.4.6 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 menuiseries, ou dans le mur, suivant le classement acoustique des façades du bâtiment.

2.8.5 Équipement intérieur des placards et pièces de rangement

2.8.5.1 Placards

Les placards seront de type Kendoors ou équivalent, et seront aménagés de la manière suivante :

- De longueur inférieure à 1.20 m : 2 étagères hautes et 1 tringle penderie,
- De longueur supérieure ou égale à 1.20 m : 3/4 penderie, 1/4 avec étagères (3 étagères).

Les façades des placards, mélaminées de couleur blanche, seront coulissantes ou ouvrantes à la française suivant dimensions et localisation.

Compris socles en pied de tous les placards

2.8.5.2 Pièces de rangements

Sans objet.

2.8.6 Équipements de télécommunication

2.8.6.1 Radio / TV

Raccordement au réseau hertzien par antenne collective en toiture, 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.

2.8.6.2 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.

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

Les accès des bâtiments seront contrôlés comme suit :

- Un vidéophone avec digicode sera installé à l'entrée de l'immeuble, de marque INTRATONNE avec option GSM et badges de proximité (autant que le nombre d'appartement + 15)
- Les logements seront accessibles par une clé sur organigramme, avec une serrure à 3 points (3 clés seront fournies par logement).
- Un pass vigik de proximité permettra l'accès au hall d'entrée et à chaque espace commun de la résidence.

2.8.6.4 Internet

Un accès wifi commun à la résidence via des bornes wifi (hors lot) dans les circulations communes. Dans le tableau électrique de chaque logement sera prévu un emplacement nécessaire pour l'installation d'une borne WIFI, qui sera reliée à l'adduction téléphonique de l'occupant (ouverture ligne internet).

Il sera prévu dans les circulations communes des prises RJ 45 reliées à un coffret de brassage pour créer un accès de type intranet à la résidence via des bornes WIFI (hors lot).

Le matériel, le câblage et l'installation du système actif des logements ne sont pas à la charge du gestionnaire ni du maître d'ouvrage.

2.8.7 AUTRES EQUIPEMENTS

Des détecteurs de fumée d'une durée de vie de 10 ans (fonctionnant sur pile) seront installés conformément à la réglementation.

3 ANNEXES PRIVATIVES

3.1 CAVES, CELLIERS, GRENIERS, LOCAL VELO PRIVATIF

3.1.1 Murs ou cloisons

Voiles et murs de séparation en béton ou maçonnerie enduite selon le cas. Finition brute

3.1.2 Plafonds

Plafond béton finition brute.

3.1.3 Sols

Dalle béton brute dans parking Sous sol.

3.1.4 Portes d'accès

Huisserie bois ou métallique peinte suivant coloris au choix du Maitre d'Ouvrage

Porte bois à âme pleine, 2m04 de hauteur, peinte suivant coloris au choix du Maitre d'Ouvrage.

Les ensembles de porte seront à double béquille sur plaques, type Linx de chez Vachette ou équivalent, modèle au choix du Maitre d'Ouvrage

Butée de porte avec bague caoutchouc.

3.1.5 Ventilation naturelle

Sans objet.

3.1.6 Equipement électrique

Un interrupteur simple allumage permettra l'utilisation d'un éclairage installé en applique au plafond du local

Une prise de courant standard sera prévu dans le local.

3.2 PARKINGS COUVERTS SOUS-SOL

3.2.1 Murs ou cloisons

Voiles et murs de séparation en béton, briques ou parpaings selon le cas. Finition brute.

3.2.2 Plafonds

Plafond béton 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 de l'ingénieur fluides. De même, suivant étude de l'ingénieur fluides, des réseaux cheminant en plafond pourront être présent au-dessus des places de parking. Leur localisation respectera la norme NFP 91-120 - parcs de stationnement en vigueur.

3.2.3 Sols

Dalle béton destiné à rester brut.

Marquage au sol par peinture routière. Numérotation des places de parkings sur les murs ou le sol. Traçage et délimitation des places de stationnement par peinture compris sigle handicapé aux places concernées suivant la réglementation en vigueur.

3.2.4 Porte d'accès

L'accès à la place de parking, au travers d'une demande de travaux complémentaire par l'acquéreur, pourra être équipée d'une porte métallique à ouverture manuelle ou électrique, uniquement suivant les plans de vente indiquant les localisations « places boxables »

3.2.5 Ventilation naturelle

Sans objet.

3.2.6 Équipement électrique

Prises de courant pour véhicule électrique (mesures conservatoires) : des fourreaux aiguillés ou des chemins de câbles seront posés de la place de parking au tableau général du TGBT sous-sol.

L'armoire électrique générale du sous-sol possèdera un emplacement spécifique permettant la possibilité de raccorder ultérieurement ces prises.

3.3 PARKINGS EXTERIEURS

3.3.1 Sol

Sans objet

3.3.2 Délimitation au sol

Sans objet

3.3.3 Système de repérage

Sans objet.

3.3.4 Système condamnant l'accès

Sans objet

4 PARTIES COMMUNES INTÉRIEURES À L'IMMEUBLE

Un soin particulier sera apporté au traitement architectural des parties communes et des espaces de vie partagée de la résidence.

4.1 HALL D'ENTRÉE DE L'IMMEUBLE

4.1.1 Sols

Le sol du hall d'entrée sera revêtu d'un carrelage U4P4 avec plinthes assorties, au choix du maître d'ouvrage et du gestionnaire. Un tapis encastré anti-salissures avec le logo du gestionnaire sera prévu à l'entrée.

4.1.2 Parois

Les parois du hall seront en peinture décorative suivant les plans de l'architecte.

4.1.3 Plafonds

Il sera prévu un faux plafond acoustique avec éclairage par spots incorporés et appliques commandés sur détection de présence.

4.1.4 Éléments de décoration

La décoration sera prévue par le gestionnaire de la résidence, en accord avec le maître d'ouvrage et l'architecte.

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

La porte d'entrée principale de la résidence donnant accès au hall d'entrée sera vitrée et agrémentée d'un digicode.

Elle sera sécurisée par un dispositif de contrôle d'accès de marque INTRATONNE avec option GSM. Les portes seront constituées d'un ensemble en acier ou aluminium : Remplissage en vitrage stadip serrure gâche électrique (Ventouse électromagnétique). Coloris RAL au choix de l'architecte. 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 porte.

4.1.6 Boîtes aux lettres

Un espace pour les boîtes aux lettres non normalisées par logement et pour le gestionnaire, sera situé dans le hall d'accueil de l'immeuble.

4.1.7 Tableau d'affichage

Sans objet.

4.1.8 Chauffage

Sans objet.

4.1.9 Équipement électrique

Des luminaires décoratifs, au choix du maître d'ouvrage, seront positionnés dans les faux plafonds ou en applique sur les murs.

4.2 CIRCULATION REZ-DE-CHAUSSEE

4.2.1 Sols

Les sols des circulations des parties communes du rez-de-chaussée recevront un carrelage U4P4 avec plinthes assorties, au choix du maître d'ouvrage et du gestionnaire.

4.2.2 Parois

Les murs des circulations des logements en rez-de-chaussée recevront une peinture lisse, lavable décorative, couleur au choix du maître d'ouvrage et du gestionnaire.

Les angles saillants des murs des circulations seront protégés autour des portes d'ascenseurs par une cornière d'angle.

4.2.3 Plafonds

Les plafonds recevront également une peinture, blanche finition mate, sur support béton ou plaque de plâtre. Selon acoustique, un faux plafond pourra être posé.

L'éclairage sera assuré par des appliques ou plafonniers décoratifs au choix du maître d'œuvre, intégré au faux-plafond technique et phonique.

4.2.4 Équipement électrique

L'éclairage des parties communes sera assuré par des plafonniers décoratifs ou des appliques, au choix du maître d'ouvrage, avec système de minuterie et détecteur de mouvements.

Il sera prévu une prise de courant tous les 10 mètres dans les circulations desservant les logements.

4.3 LOCAUX COMMUNS REZ-DE-CHAUSSEE

Des espaces communs seront mis à disposition des résidents au rez-de-chaussée et au sous-sol de la résidence :

Au sous-sol :

- Une laverie

Au rez-de-chaussée :

- Un hall d'entrée avec un espace boîtes aux lettres,
- Un bureau d'accueil (régisseur),
- Une salle détente / coworking avec espace cuisine intégré,
- Une salle de sport,
- Un sanitaire PMR.

Dans les étages :

- Sans objet

4.3.1 Local laverie (sous sol)

Les arrivées d'eau, un siphon de sol, les évacuations des eaux usées et prises électrique seront prévues suivant le nombre de machines définies (4 sèche-linges et 4 machines à laver le linge).

Un évier un bac avec robinet sera positionné dans la laverie.

La laverie aura aussi une liaison RJ45 reliée au réseau du bureau d'accueil.

Ventilation naturelle ou mécanique suivant les besoins de l'étude.

Le sol recevra un carrelage antidérapant en format 40*40 cm, avec plinthes assorties.

Les murs recevront une faïence sur 1,40 m de hauteur en format 20*20 cm et une peinture lisse lavable, sur toute la périphérie. Faïence au choix du maître d'ouvrage et du gestionnaire.

Le plafond recevra une peinture finition C.

La porte d'accès au local sera avec contrôle d'accès par pass Vigik.

Ventilation mécanique contrôlée simple flux (collective).

4.3.2 Salle de sport (rez-de-chaussée)

Le sol sera revêtu d'un revêtement PVC gamme sport, selon réglementation, avec des plinthes bois peintes, couleur au choix du maître d'ouvrage et du gestionnaire.

Les murs recevront une peinture lisse lavable avec un grand miroir toute hauteur sur une largeur de 2,50 m.

Le plafond recevra des dalles de faux-plafonds.

La porte d'accès sera avec contrôle d'accès par pass Vigik.

Ventilation double flux.

Climatisation :

La salle de sport sera climatisée par un système type VRV.

NB : Groupe VRV à positionner au rez-de-jardin pour l'ensemble des locaux climatisés.

Prises de courant :

Il sera prévu 8 prises de courant à répartir le long des murs.

2 PC + 1 prise TV + 1 RJ 45 à 1.50 m de hauteur au centre du mur face aux miroirs.

Des équipements sportifs sont à prévoir dans la salle de sport: vélos elliptiques, rameurs, tapis de courses et sacs de frappe. Ces équipements sont à la charge du gestionnaire.

4.3.3 Bureau du régisseur (rez-de-chaussée) cpis local rangement

Le sol sera revêtu d'un carrelage U4P3 avec plinthes assorties, au choix du maître d'ouvrage et du gestionnaire.

Les murs recevront une peinture lisse lessivable. Parois vitrées suivant localisation sur les plans de l'architecte.

Le plafond recevra des dalles de faux-plafonds.

Fermeture à clé sur organigramme.

Ventilation double flux.

Climatisation :

Le bureau d'accueil sera climatisé par un système type VRV.

Prises de courant :

Il sera prévu 5 blocs prises de courant + prises informatiques.

4.3.4 Salle détente / coworking (rez-de-chaussée)

Le sol sera revêtu d'un carrelage U4P3 avec plinthes assorties, au choix du maître d'ouvrage et du gestionnaire.

Les murs recevront une peinture de couleur décorative. Parois vitrées suivant localisation sur les plans de l'architecte.

Le plafond recevra des dalles en faux-plafonds.

Un espace cuisine aménagée sera mis en place dans cette salle, il pourra être fermé soit par un volet roulant manuel soit par des cloisons modulables soit par un système de porte à galandage.

La porte d'accès à la salle coworking sera avec contrôle d'accès par pass Vigik.
Ventilation double flux.

Climatisation :

La salle de coworking sera climatisée par un système type VRV.

Prises de courant :

Au niveau de la cuisine, il sera prévu une attente pour le lave-vaisselle et la plaque 4 feux vitrocéramique ainsi que des prises pour les équipements (four, micro-ondes).

La cuisine sera équipée, dans la sélection et les marques proposées par le maître d'ouvrage, comprenant :

- Meubles bas et haut compris niche pour micro-ondes avec un placard supérieur,
- Un évier inox 2 cuves avec égouttoir,
- Une plaque vitrocéramique 4 zones,
- Une hotte aspirante,
- Un four,
- Un réfrigérateur TOP.

Dans la pièce, 8 prises sont à répartir le long des murs.

2 PC + 1 prise TV + 1 RJ 45 à 1.50 m de hauteur au centre du mur.

Prévoir l'emplacement d'un vidéoprojecteur (non fourni par le maître d'ouvrage).

4.3.5 Sanitaire commun PMR (rez-de-chaussée)

Le sanitaire PMR sera équipé d'un WC et d'un lave-main.

Le sol sera revêtu d'un carrelage U4P3 avec plinthes assorties, au choix du maître d'ouvrage et du gestionnaire.

Les murs recevront une faïence, en format 40*20 cm en soubassement et une peinture lisse lavable.

Le plafond recevra un faux plafond 60x60.

Ventilation simple flux.

4.4 CIRCULATIONS COMMUNES DES ÉTAGES

4.4.1 Sols des circulations

Le sol des circulations sera revêtu d'un revêtement PVC classement U3P3 avec plinthes bois peintes, couleur au choix du maître d'ouvrage et du gestionnaire.

4.4.2 Murs

Les murs des paliers et circulations d'étages recevront une peinture lavable, de couleur au choix du maître d'ouvrage et du gestionnaire.

Pose de cornière d'angle, pour protéger les angles saillants des murs de circulations et plus particulièrement autour des portes d'ascenseurs.

Les numéros des logements seront indiqués par des pictogrammes au pochoir ou en pvc, de couleur au choix du maître d'ouvrage et du gestionnaire.

4.4.3 Plafonds

Les plafonds recevront également une peinture, blanche, sur support béton et plaque de plâtre. Selon acoustique, un faux plafond pourra être posé.

4.4.4 Eléments de décorations

Suivant articles ci-dessus

4.4.5 Chauffage

Sans objet.

4.4.6 Portes

Les portes seront à âme pleine dans des huisseries métalliques ou bois conformément à la réglementation en vigueur. Finition des parements en peinture satinée couleur au choix du maître d'ouvrage et du gestionnaire.

Les façades des gaines techniques seront réalisées en panneaux de particules, finition peinture, au choix du maître d'ouvrage et du gestionnaire.

Toutes les portes donnant sur les circulations seront protégées en partie basse par une plaque métallique ou en PVC, et seront équipés d'un ferme-porte.

4.4.7 Équipement électrique

L'éclairage des parties communes sera assuré par des plafonniers décoratifs ou des appliques, au choix du maître d'œuvre.

L'allumage des circulations sera commandé automatiquement par détecteur de présence, avec minuterie, dans les circulations horizontales.

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

1 prise de courant tous les 10 mètres linéaires sera positionnée dans chaque couloir en étage distribuant les logements.

4.5 CIRCULATION DU SOUS SOL

4.5.1 Sols

Le sol restera brut.

4.5.2 Murs

Les murs en béton seront de finition brute.

4.5.3 Plafonds

Les planchers seront soit en finition brute, soit complétés par un isolant en sous face de dalle suivant l'étude thermique.

4.5.4 Porte d'accès

Un portail motorisé à ouverture commandée sera positionné en entrée de résidence. L'accès se fera via un contrôle d'accès de marque INTRATONNE ou équivalent avec option GSM avec badge avec télécommande 2 canaux (autant que le nombre de places + 5 badges)

4.5.5 Rampes d'accès pour véhicules

Le sol restera brut.

4.5.6 Équipement électrique

Eclairage des circulations conformes aux prescriptions de l'ingénieur électricité.

4.6 CAGES D'ESCALIERS

4.6.1 Sols des paliers

Rez-de-chaussée : peinture à base de résine époxydique, couleur au choix du maître d'ouvrage et du gestionnaire, sur le palier des escaliers en continuité du revêtement des circulations du rez-de-chaussée.

Etages : peinture à base de résine époxydique, couleur au choix du maître d'ouvrage et du gestionnaire, sur les paliers des escaliers en continuité des revêtements des circulations des étages ou carrelage en continuité du revêtement du rez-de-chaussée.

4.6.2 Murs

Les murs seront revêtus d'une peinture ou d'un enduit projeté, couleur au choix du maître d'ouvrage.

4.6.3 Plafonds

Les plafonds seront revêtus d'une peinture ou d'un enduit projeté, couleur au choix du maître d'ouvrage.

4.6.4 Escaliers (marches, contremarches) limons

Les marches d'escaliers et paliers intermédiaires seront revêtus de peinture de sol à base de résine époxydique antidérapante.

Nez de marches anti dérapant.

Les mains courantes et garde-corps seront de type métallique peints, couleur au choix du maître d'ouvrage ou en galvanisé brut.

Les premières et dernières contremarches seront de couleur au choix du maître d'ouvrage.

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

4.6.5 Chauffage - ventilation

Sans objet.

4.6.6 Éclairage

Des appliques murales avec commande par détecteur de présence dans les circulations horizontales.

4.7 LOCAUX COMMUNS

4.7.1 Espace cycles

L'accès des locaux vélos sera sécurisé par une serrure sur organigramme.

Les sols seront en peinture de sol, coloris au choix du Maître d'Ouvrage

Les murs recevront une peinture, finition C, au choix du Maître d'Ouvrage.

Plafond brut ou isolation suivant étude thermique.

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

Ventilation naturelle.

Les supports vélos seront fixés au sol.

4.7.2 Buanderie collective

Sans objet.

4.7.3 Séchoirs collectifs

Sans objet.

4.7.4 Locaux d'entretien (lingerie / locaux ménages)

Un local d'entretien (lingerie) est prévu au SSOL ainsi que des locaux ménages à chaque niveau, suivant les plans de l'architecte.

Le sol recevra un revêtement PVC identique à celui des parties privatives (hormis le local ménage du RDC qui sera en carrelage dito circulation RDC)

Les murs et plafonds seront peints.

Les locaux ménage ainsi que la lingerie seront équipées d'une cuve à laver avec robinetterie.

Les portes seront avec contrôle d'accès par clé.

L'éclairage sera sur minuterie.

4.8 LOCAUX SOCIAUX

Sans objet.

4.9 LOCAUX TECHNIQUES

4.9.1 Local de réception des ordures ménagères

Le local poubelles est situé au rez-de-chaussée, à l'intérieur du bâtiment. L'aire de présentation prévue pour la collecte des déchets se fera dans le local, par un balisage au sol.

L'accès du local poubelles sera sécurisé par une serrure sur organigramme.

Les sols seront en carrelage antidérapant 20x20 dans la gamme du promoteur.

Les murs seront habillés en faïence 20x20 sur une hauteur d'1,20m dans la gamme du promoteur

Le local sera équipé d'un robinet pour une alimentation en eau froide et d'un siphon de sol inox.

Plafond brut ou isolation suivant étude thermique.

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

Ventilation naturelle.

4.9.2 Chaufferie en PAC collective Eau Chaude

La chaufferie sera située au Sous sol (à l'intérieur du bâtiment). Les sols et les murs seront en béton lissé brut.

Plafond brut ou isolation suivant étude thermique.

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

4.9.3 Sous station chauffage

Sans objet.

4.9.4 Local des surpresseurs

Sans objet (à confirmer suivant démarches concessionnaires).

4.9.5 Local transformateur EDF

Un local transformateur alimentant la résidence étudiante sera mis en place en limite de propriété à l'intérieur du bâtiment.

4.9.6 Local machinerie ascenseur

Sans objet.

4.9.7 Local ventilation mécanique

Sans objet

4.10 CONCIERGERIE

Sans objet.

5 ÉQUIPEMENTS GÉNÉRAUX DE L'IMMEUBLE

5.1 ASCENSEURS

1 appareil ascenseur dessert tous les niveaux du bâtiment sur Rue.

Les portes palières seront peintes, teinte au choix du Maître d'œuvre et du gestionnaire.

La cabine recevra un revêtement métallique, un demi-miroir, un éclairage sera intégré ou disposé dans le panneau de commandes.

Ouverture par portes automatiques.

Entraînement électrique.

5.2 CHAUFFAGE - EAU CHAUDE

La production d'eau chaude se fera par une chaufferie collective fonctionnant grâce à une pompe à chaleur. Distribution de l'eau chaude dans les locaux communs et les logements par les gaines palières.

Un sous-compteur d'eau chaude individuel sera situé sur les paliers des étages pour chaque logement, avec télérelève dans le bureau du régisseur.

5.3 TÉLÉCOMMUNICATIONS

5.3.1 Téléphone

Sans objet

5.3.2 Antenne TV/RADIO

Antenne collective permettant de recevoir les chaînes hertziennes.

5.3.3 Vidéosurveillance

9 caméras de surveillance seront installées au rez-de-chaussée et seront câblées jusqu'au bureau d'accueil. Matériels et écrans de surveillance à la charge du gestionnaire.

5.4 RECEPTION STOCKAGE ET EVACUATION DES ORDURES MENAGERES

Stockage prévu dans le local décrit à l'article 4.7.1.

5.5 VENTILATION MECANIQUE DES LOCAUX

Suivant locaux décrits dans les articles précédents

5.6 ALIMENTATION EN EAUX

5.6.1 Comptages généraux

Les compteurs seront situés dans le bâtiment ou dans les citerneaux extérieurs prévus à cet effet.

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

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

Sans objet.

5.6.3 Colonnes montantes

Les colonnes seront en PVC pression et situées dans les gaines techniques.

5.6.4 Branchements particuliers

A chaque logement, il est prévu :

- 1 robinet d'arrêt,
- 1 sous-compteur pour le comptage individuel pour la consommation d'eau.

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. 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

Un compteur sera installé pour chaque logement dans la gaine technique logement.

6 PARTIES COMMUNES EXTÉRIEURES À L'IMMEUBLE ET LEURS ÉQUIPEMENTS

6.1 VOIRIE ET PARKINGS

6.1.1 Voirie d'accès

Sans objet

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

Sans objet

6.3 TERRASSES DE LA RESIDENCE

Des terrasses accessibles à l'ensemble des résidents sont prévues selon plans de l'architecte.

Le sol de la terrasse recevra un revêtement en platelage bois ou carrelage en dalle sur plot béton.

6.4 ESPACES VERTS

6.4.1 Aires de repos

Sans objet.

6.4.2 Plantations d'arbres, arbustes fleurs

Les espaces verts feront l'objet d'un traitement paysager soigné et facile d'entretien. Ils seront conformes aux plans de l'architecte et du paysagiste.

6.4.3 Engazonnement

Engazonnement prévu.

Les espaces verts seront conformes aux plans de l'architecte et du paysagiste.

6.4.4 Arrosage

Il est prévu un point de puisage extérieur pour permettre l'arrosage des espaces verts.

6.4.5 Bassin décoratif

Sans objet.

6.4.6 Chemin de promenade

Un chemin piéton traverse la parcelle du Sud au Nord.

6.4.7 Noue d'infiltration des eaux pluviales

Une noue d'infiltration d'eaux pluviales sera installée dans une partie du jardin collectif, permettant l'infiltration sur la parcelle des eaux de pluie recueillies sur les toitures des projets, conformément aux règles d'urbanisme locales.

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 l'immeuble sera suffisant et conforme pour assurer la sécurité des personnes.

6.6.2 Eclairage des voiries - espaces verts et autres

L'éclairage des espaces extérieurs sera réalisé par appliques ou bornes suivant les plans de l'architecte, conformément à la réglementation.

6.7 CLOTURES

6.7.1 Sur rue

La propriété sera clôturée suivant les plans de l'architecte et du paysagiste.

6.7.2 Avec parking visiteurs

Sans objet.

6.8 RÉSEAUX DIVERS

6.8.1 Eau

Alimentation en eaux suivant les indications des services techniques de la Ville de la Rochelle dans laquelle s'inscrit le projet.

6.8.2 Gaz

Sans objet

6.8.3 Électricité

Branchement et alimentation suivant les indications des services techniques d'ERDF.

6.8.4 Poste d'incendie - extincteurs

Fourniture selon réglementation en vigueur des plans d'évacuation et des blocs de secours.

Les extincteurs et autres éléments de sécurité seront fournis (bac à sable, pelle, seau, panneaux de sécurité).

6.8.5 Égouts

Les évacuations seront raccordées aux réseaux aménagés dans le cadre de la ZAC ViaSilva suivant les indications des services techniques.

6.8.6 Epuration des eaux

Sans objet.

6.8.7 Télécommunications

Sans objet

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 et au permis de construire.

Une noue d'infiltration d'eaux pluviales sera installée dans une partie du jardin collectif, permettant l'infiltration sur la parcelle des eaux de pluie recueillies sur les toitures des projets, conformément aux règles d'urbanisme locales.