



L'Intrépide  
1 Impasse Claude Nougaro - CS 10333  
44 803 SAINT HERBLAIN cedex

## RÉSIDENCE

### Le Fleuron

45 avenue Federico Garcia Lorca

## OPÉRATION D'UNE RESIDENCE SERVICE SENIOR HEURUS DE 110 LOGEMENTS et ESPACES COMMUNS



# Notice Descriptive Sommaire

Version	Date
2	10-06-2024

# SOMMAIRE

1.	PRESENTATION DE L'OPERATION .....	3
2.	CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE .....	4
2.1.	Infrastructures .....	4
2.2.	Murs et ossatures .....	4
2.3.	Les planchers .....	4
2.4.	Cloisons de distribution.....	4
2.5.	Escaliers .....	4
2.6.	Conduits de fumée et ventilation - désenfumage.....	5
2.7.	Chutes et grosses canalisations.....	5
2.8.	Toiture et étanchéité.....	5
3.	LOCAUX COMMUNS ET LEURS EQUIPEMENTS .....	6
3.1.	Espaces communs accessibles aux résidents.....	6
3.2.	Espaces bureaux .....	7
3.3.	Espaces communs non accessibles aux résidents .....	9
4.	LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS .....	11
4.1.	Sols et plinthes .....	11
4.2.	Revêtements muraux .....	11
4.3.	Plafond.....	11
4.4.	Menuiseries extérieures .....	11
4.5.	Menuiseries intérieures.....	11
4.6.	Serrurerie et gardes corps .....	11
4.7.	Peintures .....	11
4.8.	Equipements intérieurs.....	12
5.	EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE.....	13
5.1.	Ascenseurs.....	13
5.2.	Chauffage et eau chaude.....	13
5.3.	Télécommunications .....	13
5.4.	Ventilation mécanique.....	13
5.5.	Alimentation / réseau eau .....	13
5.6.	Alimentation / réseau gaz .....	14
5.7.	Alimentation / réseau électricité .....	14
5.8.	Système sécurité incendie .....	14
5.9.	Local vélos .....	14
6.	PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS .....	14
6.1.	Local vélos .....	14
6.2.	Voiries et parkings .....	14
6.3.	Circulations des piétons .....	15
6.4.	Espaces verts.....	15
6.5.	Aire de jeux et équipements sportifs.....	15
6.6.	Eclairage extérieur .....	15
6.7.	Clôture.....	15
6.8.	Accès au bâtiment .....	15

# 1. PRESENTATION DE L'OPERATION

Le projet consiste en la réalisation d'une résidence de service pour personnes âgées en R+4 +comble avec sous-sol. Cette résidence comporte 110 logements.

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

- Hall d'accueil
- Grand salon
- Salle de restaurant
- Salon des familles
- Salon de bien-être
- Salle de créativité
- Un bloc sanitaire commun au RDC

Des espaces pour les services sont également disponibles au sein de la résidence :

- Espaces bureaux
- Un bureau d'animation
- Salle à manger du personnel
- Lingerie sale et propre
- Atelier
- Bagagerie
- Réserve
- Cuisine collective pour la restauration
- Vestiaires du personnel
- Conciergerie
- Locaux relais
- Quatre locaux vélos de 100 places en Sous-sol
- Un local vélos en RDC de 40 places
- Locaux poubelles

L'ensemble des étages est desservi par deux ascenseurs et quatre cages d'escaliers.

La résidence disposera de 101 places de stationnements comprenant 51 places en sous-sol dont 6 PMR et 50 places en extérieur dont 1 PMR.

Places catégories B dans la limite de la réglementation. Un arrêt minute sera positionné devant l'entrée du bâtiment. Une aire de livraison sera prévue à l'arrière du bâtiment.

Vélos

**Niveau de performance visé :**

- RE 2020

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

- A la réglementation thermique RE2020
- Aux normes et lois en vigueur,
- Aux prescriptions des documents techniques unifiés à caractères obligatoires,
- Aux règles de sécurité et de construction
- Au permis de construire
- A la notice de sécurité ERP de 5<sup>ème</sup> catégorie type N et L
- Notice de sécurité incendie habitation collective de 3<sup>ème</sup> famille B

## 2. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

### 2.1. Infrastructures

- Terrassement en pleine masse dans l'emprise du bâtiment.
- Fondations suivant les prescriptions du bureau de contrôle et du bureau d'étude structure agréés pour l'opération. Elles seront réalisées sur la base du rapport d'études géotechniques établi par le bureau d'études géotechnique et respecteront les normes en vigueur à la date de dépôt du Permis de Construire.

### 2.2. Murs et ossatures

- Suivant localisation, et prescriptions des BET, les murs périphériques et les murs de façades seront réalisés en béton armé et/ou maçonnerie de briques ou parpaings et recevront, sur la face extérieure, un enduit, une peinture, ou un parement brique. 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.
- Suivant localisation, et prescriptions des BET, les murs recevront, sur la face intérieure, un complexe isolant 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 les plans.
- Suivant localisation et prescriptions des BET, les murs de refends seront en béton armé, en maçonnerie de parpaings et/ou en cloison type SAD. Leur finition sera brute, ou enduite de ciment, ou recouverte de plaque de plâtre collé, et isolé si nécessaire conformément aux études thermiques et acoustiques. Des plaques de plâtre hydrofuges seront installées dans les pièces humides

*NOTA : Les murs seront réalisés suivant les études des ingénieurs structure et thermique. Les épaisseurs et la nature des murs seront validées par le bureau de contrôle*

### 2.3. Les planchers

- 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.
- 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.
- Les planchers sur locaux collectifs, techniques, circulations et locaux divers chauffés ou non chauffés seront constitués d'une dalle pleine en béton armé traditionnelle ou préfabriquée au moyen d'une prédalle. Les planchers seront ou non complétés par un isolant en sous face de dalle suivant l'étude thermique et réglementation acoustique.

*NOTA : Le dimensionnement des planchers, leur nature, leur mise en œuvre seront déterminés par l'ingénieur structure et le thermicien, et validés par le bureau de contrôle.*

### 2.4. Cloisons de distribution

Suivant localisation, et prescriptions des BET, les cloisons (logements ou locaux ERP) seront de type placo ou équivalent. Les cloisons seront conformes à la réglementation acoustique en vigueur. Plaques hydrofuges dans les pièces humides.

Un renfort de cloison sera prévu au niveau des barres de maintien et des équipements le nécessitant.

### 2.5. Escaliers

- Les escaliers desservant les différents niveaux y compris escaliers de secours 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.
- Les murs des cages d'escaliers recevront une peinture toute hauteur sur tous les niveaux type gouttelette fine ou équivalent, coloris au choix du gestionnaire.
- Les sols recevront une peinture anti-poussière grise.

## 2.6. Conduits de fumée et ventilation - désenfumage

- Désenfumage de la cage d'escalier réalisé par un lanterneau de désenfumage situé au dernier niveau de la cage d'escalier. Ouverture commande par CO2. Fermeture par treuil.
- Ventilation de l'air vicié des logements par un système de VMC simple flux par l'intermédiaire de conduits métalliques verticaux positionnés dans les gaines techniques des logements. Trappe de visite pour accessibilité.
- Groupe d'extraction situé sur la toiture terrasse ou dans un local technique.
- Les entrées d'air sont positionnées dans les pièces sèches du bâtiment et intégrés dans les volets roulants ou sur la menuiserie ou dans le mur suivant classement acoustique des façades.
- Conduit maçonné spécifique pour l'évacuation de la cuisine collective.
- Ventilation haute pour la chaufferie suivant réglementation en vigueur. Les accès pour la maintenance à la chaufferie se feront depuis le RDC.

Nota : L'ensemble des prestations de désenfumage sera réalisé suivant les prescriptions du coordinateur SSI et de tout bureau d'études concerné, et validé par le bureau de contrôle.

## 2.7. Chutes et grosses canalisations

- Les chutes d'eaux pluviales extérieures seront en PVC, en zinc ou en aluminium suivant plans.
- Les chutes d'eaux usées seront en en PVC situées dans les gaines techniques des logements suivant plans. Elles recevront les branches 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.
- Réseau d'eaux usées spécifiques pour la cuisine collective pour résister aux hautes températures.
- Les eaux usées, eaux vannes et eaux de pluies seront raccordées gravitairement aux réseaux publics suivant la réglementation et spécificités du concessionnaire.
- Il est prévu une rétention des eaux de pluies avec un bassin de rétention sous la voirie du parking suivant la notice hydraulique du permis de construire.

*NOTA : la maintenance doit être aisée depuis les façades du bâtiment*

## 2.8. Toiture et étanchéité

- Etanchéité 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, auto-protégée, suivant localisation et plans du permis de construire.
- Etanchéité 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 plots suivant plans.
- Charpente traditionnelle ou fermettes industrielles, localisation suivant plans de l'architecte. Toiture en joint debout en acier couleur suivant permis de construire. Chéneaux de récupération, gouttières et descentes d'eau pluviale suivant plan de façade.

## 3. LOCAUX COMMUNS ET LEURS EQUIPEMENTS

### 3.1. Espaces communs accessibles aux résidents

*Hall d'Accueil et Sas d'entrée / salle de restaurant / salon des familles / grand salon / sanitaires communs / circulations RDC et étages*

#### 3.1.1. Sols et plinthes

- Zone ERP et circulations RDC :  
Carrelage décoratif rectifié dimensions et couleurs au choix du maître d'ouvrage dans la gamme définie par le gestionnaire - UPEC U4P3.  
Carrelage adapté à un plancher chauffant le cas échéant.  
Plinthes assorties.  
Tapis encastré d'un seul tenant suivant localisation dans le SAS d'entrée
- Circulations des étages :  
PVC en lés à joint soudés couleurs au choix du maître d'ouvrage dans la gamme définie par le gestionnaire - UPEC : U4P3  
Plinthes bois couleur au choix du maître d'ouvrage et suivant gamme définie par le gestionnaire. Par défaut, elles seront de la couleur des encadrements de la porte.

*NOTA : le choix des revêtements de sol devra être conforme à la réglementation acoustique en vigueur.*

#### 3.1.2. Revêtements muraux

- Peinture, couleur au choix du maître d'ouvrage dans la gamme définie par le gestionnaire et suivant le carnet de décoration transmis par le gestionnaire.
- Suivant localisation, les murs seront ponctuellement recouverts d'un revêtement décoratif suivant demande du gestionnaire.
- Des mains courantes en bois seront positionnées sur un côté des circulations.
- Des cornières de protection d'angles seront positionnées toute hauteur dans les circulations. Coloris au choix du gestionnaire.
- Faïence toute hauteur sur certains murs dans les WC accessibles suivant carnet de décoration

#### 3.1.3. Plafond

- Faux plafond décoratif et/ou acoustique suivant localisation et préconisations techniques des bureaux d'études spécifiques.
- Finition à peindre si nécessaire.

#### 3.1.4. Menuiseries extérieures

- Menuiseries en PVC et/ou aluminium (suivant les plans du permis de construire) avec double vitrage.
- Les vitrages seront de type anti-effraction pour les menuiseries sans volets roulants.
- Suivant localisation les volets roulants seront en PVC et/ou Aluminium à manœuvre électrique.
- SAS automatique coulissant à l'entrée principale de la résidence.

*NOTA : L'ensemble des menuiseries extérieures devra répondre aux préconisations des bureaux d'étude spécifiques, validées par le bureau de contrôle, et seront conformes au Permis de construire.*

#### 3.1.5. Menuiseries intérieures

- Organigramme et contrôle d'accès à valider par le gestionnaire.
- Les portes seront à âme alvéolaire, les huisseries bois peintes, soit métalliques soit décoratives conformément à la réglementation en vigueur et suivant les demandes du gestionnaire.
- Suivant localisation des placards seront installés dans la gamme SOGAL ou équivalent, au choix du maître d'ouvrage et suivant le cahier des charges du gestionnaire.

#### 3.1.6. Serrurerie et gardes corps

- Suivant projet architectural et plans du permis de construire

### **3.1.7. Peintures**

- Peinture acrylique (mate, velours ou satinée, blanche et/ou couleur) suivant localisation et destinations des pièces, finition B.
- Pour le Sas d'entrée, le hall d'accueil, la salle de restaurant, le salon des familles et le grand salon : couleur au choix du gestionnaire suivant carnet de décoration transmis par le gestionnaire.

### **3.1.8. Equipements intérieurs**

#### **Equipements Plomberie, Chauffage et ventilation**

- Suivant localisation et préconisations des bureaux d'études spécifiques, l'émission de chauffage sera assurée par un système de clim réversible ou système de radiateurs eau chaude et robinet thermostatique selon les zones.
- Il est prévu pour les locaux suivants Restaurant, Grand Salon et Salon des familles, un système de rafraîchissement via l'installation d'une ventilation double flux.
- Suivant localisation et préconisations des bureaux d'études spécifiques, la ventilation sera de type double flux ou simple flux  
Présence de diffuseurs d'air placés en faux plafond ou en paroi verticale assureront le soufflage et la reprise de l'air traité
- Implantation suivant étude thermique et normes en vigueur à la date du permis de construire.
- Attentes plomberie Eau Froide, Eau Chaude et évacuation dans l'espace office du restaurant et dans le grand salon.

#### **Équipement électrique**

- Equipements conformes à la NFC 15 100, suivant demande du maître d'ouvrage et en conformité avec le cahier des charges du gestionnaire.
- L'éclairage est assuré par des appliques murales avec commande sur horloge et/ou par des plafonniers en applique ou encastrés dans le faux plafond et commandés par détecteur de présence, suivant les plans techniques.
- Dans les circulations des logements, il sera prévu un éclairage à proximité de chaque porte palière au-dessus de la sonnette. Le calepinage de ces éléments doit être validé par le gestionnaire afin de garantir l'aspect esthétique.
- Conformément à la réglementation sur l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduites, le dispositif d'éclairage répondra aux normes en vigueur.
- Appareillage électrique conformément au cahier des charges du gestionnaire.
- 4 alimentations électriques pour suspension au-dessus du comptoir de l'accueil. Suivant localisation, mise en place d'un système de sonorisation (accueil, grand salon, salon des familles et salle de restaurant)
- Il sera prévu que la résidence soit 100% accessible à un réseau WIFI. Installation de bornes en nombre suffisant (hors logements) afin de garantir une bonne couverture WIFI à chaque endroit de la résidence.

#### **Equipements sanitaires / plomberie**

- Attentes à prévoir pour les futures cuisines dans la salle à manger du personnel, la conciergerie, l'office, le grand salon

## **3.2. Espaces bureaux**

***Conciergerie / bureau de coordination / salle de transmission / bureau direction / bureau partagé***

### **3.2.1. Sols et plinthes**

- Carrelage décoratif rectifié dimensions et couleurs au choix du maître d'ouvrage dans la gamme définie par le gestionnaire - UPEC U4P3.
- Plinthes assorties au carrelage.

### 3.2.2. Revêtements muraux

- Les murs recevront une peinture finition B, couleurs au choix du maître d'ouvrage dans la gamme définie par le gestionnaire suivant carnet de décoration.
- Les murs bénéficieront ponctuellement d'un traitement décoratif particulier suivant demandes et cahier des charges du gestionnaire.

### 3.2.3. Plafond

- Faux plafond décoratif et/ou acoustique suivant localisation et préconisations techniques des bureaux d'études spécifiques.
- Finition peinture

### 3.2.4. Menuiseries extérieures

- Menuiseries en PVC et/ou aluminium (Suivant les plans du permis de construire) avec double vitrage.
- Suivant localisation vitrage anti-effraction ou volets roulants PVC et/ou alu à manœuvre électrique et ouverture OB dans les séjours. Ouvrants à la française dans les chambres. Une attente sera prévue pour déblocage VR en cas de panne.

*NOTA : L'ensemble des menuiseries extérieures devra répondre aux préconisations des bureaux d'étude spécifiques, validées par le bureau de contrôle, et seront conformes au Permis de construire.*

### 3.2.5. Menuiseries intérieures

- Organigramme et contrôle d'accès à valider par le gestionnaire.
- Les portes seront soit à âme pleine dans des huisseries bois peintes, soit métalliques soit décoratives conformément à la réglementation en vigueur et suivant les demandes du gestionnaire.
- Suivant localisation, des placards seront installés dans la gamme SOGAL ou équivalent, au choix du maître d'ouvrage et suivant le cahier des charges du gestionnaire.

### 3.2.6. Serrurerie et gardes corps

- Suivant projet architectural et plans du permis de construire

### 3.2.7. Peintures

- Peinture acrylique (mate, velours ou satinée, blanche et/ou couleur) suivant localisation et destinations des pièces et suivant carnet de décoration.
- Finition B

### 3.2.8. Equipements intérieurs

#### Equipements Plomberie, Chauffage et ventilation

- Suivant localisation et préconisations des bureaux d'études spécifiques, l'émission de chauffage sera assurée par des radiateurs eau chaude et robinet thermostatique.
- Suivant localisation et préconisations des bureaux d'études spécifiques, la ventilation sera de type double flux ou simple flux
- Présence de diffuseurs d'air placés en faux plafond ou en paroi verticale assureront le soufflage et la reprise de l'air traité
- Implantation suivant étude thermique et normes en vigueur à la date du permis de construire.
- Il est prévu un meuble évier dans la salle transmission.
- Attentes plomberie Eau Froide, Eau Chaude et évacuation dans la conciergerie.

#### Équipement électrique

- Equipements conformes à la NFC 15 100, suivant demande du maître d'ouvrage et en conformité avec le cahier des charges du gestionnaire.
- L'éclairage est assuré par des plafonniers encastrés dans le faux plafond et commandés par interrupteurs, suivant les plans techniques.



- Conformément à la réglementation sur l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite, le dispositif d'éclairage répondra aux normes en vigueur.
- Il sera prévu que la résidence soit 100% accessible à un réseau WIFI. Installation de bornes en nombre suffisant (hors logements) afin de garantir une bonne couverture WIFI à chaque endroit de la résidence.

### **3.3. Espaces communs non accessibles aux résidents**

*Local Télécom / local supprimeur / local TGBT / local VDI / local poubelles / atelier / bagagerie / archives / salle à manger du personnel / vestiaires du personnels / lingerie propre et sale/ local chaufferie / réserves / cuisine collective et ses annexes / local Technique / espace douche / locaux relais / locaux poubelles logements*

#### **3.3.1. Sols et plinthes**

- Suivant localisation et destination des pièces, les locaux techniques et de services recevront soit un carrelage antidérapant, soit une peinture anti-poussière, soit du PVC en lés à joints soudés au choix du gestionnaire, ou sol brut.
- Classement UPEC suivant réglementation.
- Cuisine collective : carrelage anti-dérapant au choix du gestionnaire, avec étanchéité sous carrelage.
- Plinthes à gorge pour locaux nettoyés à grande eau.

#### **3.3.2. Revêtements muraux**

- Suivant la localisation et la destination des pièces, les murs seront revêtus soit d'une faïence toute hauteur au choix du gestionnaire, soit resteront bruts, ou soit recevront une peinture.
  - Les locaux suivants seront revêtus d'une faïence toute hauteur au choix du gestionnaire : lingerie propre, lingerie sale, cuisine, locaux poubelles logements et local poubelles.
  - Les locaux suivants recevront une peinture de finition : locaux relais, local VDI, local TGBT, bagagerie, réserves, atelier et archives, vestiaires du personnel.
  - Les locaux suivants resteront bruts : local télécom, local supprimeur, local chaufferie et local technique,
- Espace douche : faïence 20 x20 blanche.

#### **3.3.3. Plafond**

- Suivant la localisation et la destination des pièces, les plafonds et/ou faux plafonds seront peints ou resteront bruts.
- Les locaux suivants resteront bruts : bagagerie, local télécom, local TGBT, local supprimeur, local chaufferie et local technique
- Suivant localisation, les plafonds de la cuisine recevront un faux plafond lisse et lessivable.

#### **3.3.4. Menuiseries extérieures**

- Menuiseries en PVC et/ou alu (Suivant les plans du permis de construire) avec double vitrage.
- Suivant localisation vitrage anti-effraction ou volets roulants PVC et/ou aluminium à manœuvre électrique.
- OB selon plans

*NOTA : L'ensemble des menuiseries extérieures devra répondre aux préconisations des bureaux d'étude spécifiques, validées par le bureau de contrôle, et seront conformes au Permis de construire.*

#### **3.3.5. Menuiseries intérieures**

- Organigramme et contrôle d'accès à valider par le gestionnaire.
- Les portes seront soit à âme alvéolaire, huisseries bois peintes, soit métalliques soit en PVC conformément à la réglementation en vigueur et suivant les demandes du gestionnaire.
- Suivant localisation des placards seront installés dans la gamme SOGAL ou équivalent, au choix du maître d'ouvrage et suivant le cahier des charges du gestionnaire.

### **3.3.6. Serrurerie et gardes corps**

- Suivant projet architectural et plans du permis de construire

### **3.3.7. Peintures**

- Peinture acrylique (mate, velours ou satinée, blanche) suivant localisation et destinations des pièces, et le cas échéant finition brute (local télécom, local TGBT, local supprimeur, local chaufferie et local technique).

### **3.3.8. Equipements intérieurs**

#### **Equipements spécifiques :**

- Suivant localisation : Une attente EF/ECS pour une centrale lavage/ désinfection localisé suivant choix du gestionnaire (espace lingerie, local poubelles, cuisine collective).
- Reports alarmes techniques sur DECT suivant projet : chaufferie, supprimeur, bac à graisse, pompe de relevage EU / EP, VMC collective, ascenseurs, groupes froids (liste non exhaustive).
- Suivant localisation : présence de siphon de sol et robinet de puisage.
- Eclairage par détecteur de mouvement dans les locaux poubelles et relais des étages

## 4. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

### 4.1. Sols et plinthes

- PIECES SECHES : PVC en lés à joints soudés au choix du gestionnaire - Gamme identique dans pièces de vie et chambres - plinthes MDF à peindre. U2SP3.
- Salle d'Eau : PVC étanche en lès (décors motifs et unis) au choix du gestionnaire, type Tarkett (adapté PMR) joint soudés - U3P3
- Balcon/ terrasses : dalles sur plots ou béton imprimé. Les accès ne devront pas comporter de marche pour accéder aux terrasses. Ensemble conformes à la réglementation PMR.

*NOTA : les revêtements de sol seront conformes à la réglementation PMR en vigueur et au cahier des charges du gestionnaire*

### 4.2. Revêtements muraux

- Salle d'Eau : Faïence toute hauteur dans la zone de douche. Peinture sur le reste de la pièce peinture lisse blanche velours spéciale pièce humides.
- Cuisine : Crédence en stratifié assorties au plan de travail entre meubles hauts et bas et retours éventuels, coloris au choix du gestionnaire

### 4.3. Plafond

- Peinture acrylique blanche dans toutes les pièces. Finition velours.

### 4.4. Menuiseries extérieures

- Volets roulants PVC à manœuvre électrique pour toutes les ouvertures (pièce de vie et chambres), pour les séjours une canne pour le déverrouillage manuel doit être prévue. (1 par étage).

### 4.5. Menuiseries intérieures

- Portes palières : revêtement stratifié deux faces au choix du gestionnaire, à âme pleine, huisserie bois, serrure de sûreté avec bouton moleté intérieur ou serrure à cylindre allongé fonction Synchro (déverrouillage depuis l'extérieur avec clef restée à l'intérieur).
- Portes intérieures : bloc porte de distribution à âme alvéolaire avec huisseries bois ou métalliques à peindre et poignées de portes en aluminium.
- Placards : façades coulissantes ou pivotantes toute hauteur au choix du gestionnaire, avec aménagement intérieur comprenant étagères et/ou penderie. Selon localisation, possibilité d'avoir des placards techniques avec nourrices.

### 4.6. Serrurerie et gardes corps

- Garde-corps et paires vues en serrurerie décoratifs extérieurs métalliques thermolaqués ou aluminium laqué sur les balcons et terrasses suivant plans des façades et suivant le dessin architectural et les indications du permis de construire.
  - Pare vue ou autres séparatifs entre logements contigus pour l'occultation des vis-à-vis suivant plans du permis de construire, remplissage suivant permis de construire (verre ou métal)

### 4.7. Peintures

- Murs : peinture acrylique velours blanche sur 3 pans de murs et de couleur sur un pan de mur dans toutes les pièces (séjour et chambre) - exception faite de la salle d'eau.
- Couleur au choix du gestionnaire
- Finition B
- Menuiseries apparentes et huisserie : peinture acrylique blanche et/ou couleur au choix du gestionnaire

#### 4.8. Equipements intérieurs

##### **CUISINE AMENAGEE EQUIPEE au choix du gestionnaire :**

- T1 et T2 : Cuisine composée des éléments suivants
  - Plan de travail stratifié avec évier rond sans égouttoir
  - Plaque de cuisson 2 feux à induction
  - Hotte aspirante
  - Une crédence stratifiée de même coloris que le plan de travail
  - Emplacement lave-vaisselle/lave-linge suivant plan
  - Réfrigérateur top
  - Placard en meuble haut
  - Une réglette lumineuse commandée
  
- T3 : Cuisine composée des éléments suivants
  - Plan de travail stratifié avec évier rond sans égouttoir
  - Plaque de cuisson 2 feux à induction
  - Hotte aspirante
  - Une crédence stratifiée de même coloris que le plan de travail
  - Emplacement lave-vaisselle/lave-linge suivant plan
  - Réfrigérateur 200L
  - Placard en meuble haut
  - Une réglette lumineuse commandée

##### **CHAUFFAGE ET VENTILATION :**

- Radiateurs à eau chaude
- Sèche serviette dans les salles d'eau.
- Ventilation Mécanique Contrôlée collective hygroréglable simple flux.
- Compteur chauffage sur télérelève à distance (situé en dehors de l'appartement).
- Collecteurs de chauffage situés dans le placard entré ou derrière meuble cuisine, distribution en dalle vers émetteurs.

##### **PLOMBERIE SANITAIRE :**

- Compteur EF/ ECS sur télérelève à distance.
- Equipements SDE logements au choix du gestionnaire :
  - Bac à douche accessible PMR
  - Barre de douche, barres de maintien WC, dérouleur WC, robinet mitigeur thermostatique, flexible et douchette, support et rideaux douche
  - WC avec réservoir double-débit 3-6 litres
  - Ensemble meuble (sur roulette non apparente) avec plan vasque et robinet mitigeur
  - Equipements conformes pour éviter tous risques de légionnelle
  - Paroi de douche suivant plan et configuration de la SDB

*NOTA : Renfort de cloison au niveau des barres de maintien et des fixations d'équipements le nécessitant*

##### **ELECTRICITE :**

Tous équipements et installations électriques conformes à la norme NF C 15 100 en vigueur à la date de dépôt du PC

- Prise télévision dans séjours et chambre principale (Hauteur 1m40 environ)
- 2 prises de communication RJ45 dans le séjour et 1 RJ45 dans la chambre principale
- Sonnette depuis la porte palière du logement
- Entrée des logements : interphone (non filaire) relié à l'accueil et à la platine d'entrée avec niveau sonore réglable
- Courant monophasé de 6 à 9 kW suivant type d'appartement
- Enjoliveurs multiples pour prises, interrupteur double, triple, quadruple...

NOTA : les équipements intérieurs seront conformes à la réglementation en vigueur, et aux préconisations des bureaux d'études spécifiques, validées par le bureau de contrôle

## 5. EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

### 5.1. Ascenseurs

- Suivant localisation et plan du permis de construire, présence d'ascenseurs de 630 kg et 1000 kg répondant aux normes handicapées et certifié CE pour tous les niveaux du bâtiment.
- Ouverture par portes automatiques. Entraînement électrique.
- Choix décoratifs des cabines intérieures avec l'exploitant.
- Téléalarme de sécurité suivant la réglementation.

### 5.2. Chauffage et eau chaude

- Suivant localisation et préconisations des bureaux d'études spécifiques, la production de chauffage sera réalisée par le réseau de chaleur urbain et chaufferie collective et assurée par une caisson soufflant dans le restaurant et le salon, par des radiateurs eau chaude et robinet thermostatique dans les parties communes. Le chauffage des logements sera produit par des radiateurs eau chaude et poignée thermostatique ;
- La production de chauffage et d'eau chaude sanitaire de l'ensemble du bâtiment sera assurée par un échangeur à plaques, installé dans la chaufferie, raccordé au réseau de chaleur urbain.
- La production d'eau chaude sanitaire sera assurée depuis l'échangeur du réseau de chaleur urbain.
- Un sous-comptage avec télérelève sera installé pour les logements pour le décompte de l'eau chaude, l'eau froide et du chauffage.

*NOTA : Equipements conformes pour éviter tous risques de légionnelle*

### 5.3. Télécommunications

- Reports alarmes techniques sur DECT : chaufferie, surpresseur, bac à graisse, pompe de relevage EU / EP, VMC collective, ascenseurs, groupes froids.
- Report appel interphonie sur DECT conciergerie.
- Visiophone (avec bouton appel et digicode) extérieur doit être relié et logement et avec l'accueil + ouverture à distance via DECT.
- DECT en lien avec poste téléphonique de l'accueil.
- Arrivée fibre depuis le domaine public jusqu'au tableau électrique.
- Mise en place d'attentes électrique pour la pose ultérieure de répéteur WIFI permettant de capter le réseau dans les logements et parties communes.

*NOTA : l'ensemble des installations devra répondre aux attentes et au cahier des charges du gestionnaire, et sera conformes aux prescriptions des bureaux d'études spécifiques, validées par le bureau de contrôle.*

### 5.4. Ventilation mécanique

- Suivant localisation et préconisations des bureaux d'études spécifiques, la ventilation sera de type double flux ou simple flux.
- Présence de diffuseurs d'air placés en faux plafond ou en paroi verticale assureront le soufflage et la reprise de l'air traité.

*NOTA : l'ensemble des installations devra répondre aux attentes et au cahier des charges du gestionnaire, et sera conformes aux prescriptions des bureaux d'études spécifiques, validées par le bureau de contrôle.*

### 5.5. Alimentation / réseau eau

- Alimentation eau froide des logements distribuée par gaine technique.
- Distribution par canalisation PER en dalle et par canalisations apparentes, en cuivre ou PER.

*NOTA : l'ensemble des installations devra répondre aux attentes et au cahier des charges du gestionnaire, et sera conformes aux prescriptions des bureaux d'études spécifiques, validées par le bureau de contrôle.*

## 5.6. Alimentation / réseau gaz

- Sans objet.

## 5.7. Alimentation / réseau électricité

- Tous les équipements et installations sont conformes à la norme NF C15-100 en vigueur à la date de dépôt du Permis de Construire.
- Compteur individuel et tableau de protection dans chaque logement.
- Points lumineux avec douille DCL, ampoule basse consommation (type LED) et d'une fiche récupérable 2 P+T pour connexion ultérieure d'un luminaire, complété selon plan électrique par spot ou applique ou hublot

*NOTA : l'ensemble des installations devra répondre aux attentes et au cahier des charges du gestionnaire, et sera conformes aux prescriptions des bureaux d'études spécifiques, validées par le bureau de contrôle.*

## 5.8. Système sécurité incendie

- Une centrale incendie de catégorie A sera installée dans la conciergerie
- Les logements bénéficieront d'un détecteur incendie dans la pièce principale
- Les portes coupe-feux des circulations seront conformes à la réglementation en vigueur
- Les issues de secours seront verrouillées et asservies à la centrale pour ouverture. La localisation des barres anti-panique sera validée par le gestionnaire. Un détecteur d'ouverture de porte sera positionné sur chaque issue de secours et relié à la conciergerie.
- Sirènes d'alarme incendie audibles suivant recommandation du coordinateur SSI.
- Toutes les issues de secours, portes accès sous-sol et portes du rdc seront équipées d'un contacteur de porte (aimant) avec un report sur DECT.

*NOTA : l'ensemble des installations devra répondre aux attentes du cahier des charges du gestionnaire, sera conformes aux prescriptions des bureaux d'études spécifiques, validées par le bureau de contrôle et le coordinateur SSI*

## 5.9. Local vélos

- Suivant les plans du permis de construire, les locaux vélos seront situés en RDC et sous-sol de la résidence.
- Le sol, le plafond et les murs seront bruts.
- L'éclairage se fera par hublot commandé par détecteur de présence.

# 6. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS

## 6.1. Local vélos

- Les locaux vélos seront livrés en béton brut.

## 6.2. Voiries et parkings

- Les accès seront conformes au plan du permis de construire, ainsi qu'aux préconisations du BET VRD validées par le bureau de contrôle.
- L'accès au parking voiture est possible depuis l'avenue Federico Garcia Lorca via un portail coulissant situé en limite sur rue, avec contrôle d'accès.
- L'accès des camions de livraison au parking est possible via le même accès que les voiture.

### 6.3. Circulations des piétons

- Cheminements piétons conformes à la réglementation PMR en vigueur.
- Ouvertures portillons piétons avec clés du logement et interphone si accès piéton depuis la rue
- Les accès seront conformes au plan du permis de construire, ainsi qu'aux préconisations du BET VRD validées par le bureau de contrôle.
- Platine à l'entrée de la résidence

### 6.4. Terrasse restaurant

- La terrasse du restaurant sera réalisée en béton de teinte claire suivant plans du permis de construire.

### 6.5. Espaces verts

- Espaces verts aménagés, arborés conformes au permis de construire.
- Un robinet de puisage sera prévu pour l'arrosage des espaces verts
- Une prise électrique étanche sera prévue à proximité de la terrasse centrale
- La terrasse extérieure sera réalisée en béton imprimé

### 6.6. Aire de jeux et équipements sportifs

- Sans objet

### 6.7. Eclairage extérieur

- L'éclairage des espaces extérieurs sera réalisé par appliques, mats, candélabres ou bornes suivant les plans de l'architecte, et prescriptions éventuelles de la Ville.
- Eclairage commandé sur horloge crépusculaire.

### 6.8. Clôture

- Suivant plans du permis de construire et préconisations du BET VRD, il est prévu une clôture en panneau de treillis soudé hauteur 1,80m.
- Résidence clôturée.

### 6.9. Accès au bâtiment

- SAS HALL : Accès libre en journée via porte automatique ou par vidéophone extérieur relié à l'accueil.  
Ouverture à distance via DECT + digicode.
- Logements privatifs T1/T2/T3 : 3 clés par porte palière avec ouverture depuis intérieur et extérieur logement
- Stationnements : un Bip pour l'ouverture du portail par stationnement et 10 complémentaires pour le gestionnaire de la résidence.
- Organigramme et contrôle d'accès à valider par le gestionnaire.
- Platine avec système vigik pour accès des personnes à leurs logements (2 vigiks pour les T1-T2, 3 pour les T3).

Les accès seront conformes au plan du permis de construire, ainsi qu'aux préconisations des bureaux d'études validées par le bureau de contrôle et le gestionnaire.

Fait à

Le

**SIGNATURE MAITRE D'OUVRAGE**

**SIGNATURE ACQUEREUR**