

SCCV CERDAN – Ilot Cerdan - Résidence Service Seniors

NOTICE DESCRIPTIVE ARRETE DU 10 MAI 1968

Appartements



Résidence Services Séniors Happy Seniors
Rue Amiral Courbet – 29200 BREST



| | | |
|-------|--|----|
| | DESCRIPTIF SOMMAIRE DES TRAVAUX..... | 6 |
| 0 | NOTE GÉNÉRALE..... | 6 |
| 1 | CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES DE L'IMMEUBLE | 7 |
| 1.1 | INFRASTRUCTURE | 7 |
| 1.1.1 | Fouilles | 7 |
| 1.1.2 | Fondations..... | 7 |
| 1.1.3 | Plancher bas sous-sol..... | 7 |
| 1.2 | MURS ET OSSATURE | 7 |
| 1.2.1 | Murs du sous-sol | 7 |
| 1.2.2 | Murs de façades | 7 |
| 1.2.3 | Murs pignons | 8 |
| 1.2.4 | Murs mitoyens : | 8 |
| 1.2.5 | Murs extérieurs divers : | 8 |
| 1.2.6 | Murs de refends : | 8 |
| 1.2.7 | Murs ou cloisons séparatives..... | 8 |
| 1.3 | PLANCHERS..... | 8 |
| 1.3.1 | Planchers hauts sur étage courant..... | 8 |
| 1.3.2 | Planchers sous terrasses..... | 8 |
| 1.3.3 | Planchers sur locaux collectifs | 8 |
| 1.3.4 | Planchers sur locaux non chauffés ou ouverts..... | 8 |
| 1.4 | CLOISONS DE DISTRIBUTION | 8 |
| 1.4.1 | Entre pièces principales..... | 8 |
| 1.4.2 | Entre pièces principales et pièces de service..... | 9 |
| 1.5 | ESCALIERS ET PALIERS D'ETAGE | 9 |
| 1.5.1 | Escaliers d'accès aux paliers d'étages : | 9 |
| 1.5.2 | Escaliers d'accès au sous-sol : | 9 |
| 1.6 | CONDUITS DE FUMÉES ET DE VENTILATION..... | 9 |
| 1.6.1 | Conduits de fumée des locaux de l'immeuble | 9 |
| 1.6.2 | Conduits de ventilation des locaux communs et techniques | 9 |
| 1.6.3 | Conduits d'extraction de la cuisine..... | 9 |
| 1.6.4 | Conduits d'air frais : | 9 |
| 1.6.5 | Ventilation des parkings : | 10 |
| 1.7 | CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS..... | 10 |
| 1.7.1 | Chutes d'eaux pluviales | 10 |
| 1.7.2 | Chutes d'eaux usées et d'eaux vannes..... | 10 |
| 1.7.3 | Canalisations sous dalle rez-de-chaussée..... | 10 |
| 1.7.4 | Branchements aux égouts | 10 |
| 1.8 | TOITURES - ÉTANCHÉITÉ | 10 |
| 1.8.1 | Couverture..... | 10 |

| | | |
|-------|--|----|
| 1.8.2 | Étanchéité..... | 10 |
| 1.8.3 | Souches de désenfumage, ventilations et conduits divers | 11 |
| 1.9 | SERRURERIE ET GARDE-CORPS | 11 |
| 2 | LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS ÉQUIPEMENTS | 11 |
| 2.1 | SOLS ET PLINTHES | 11 |
| 2.1.1 | Sols et plinthes des pièces principales (séjour, cuisine, et chambres) | 11 |
| 2.1.2 | Sols et plinthes des pièces de service (WC, salles de bain)..... | 11 |
| 2.1.3 | Sols et plinthes des entrées, dégagements et placards | 12 |
| 2.1.4 | Sols des balcons et terrasses | 12 |
| 2.2 | REVÊTEMENTS MURAUX (autres qu'enduits, peintures, papiers peints et tentures) .. | 12 |
| 2.2.1 | Revêtements muraux des pièces de service (salles d'eau)..... | 12 |
| 2.2.2 | Revêtements muraux dans les autres pièces..... | 12 |
| 2.3 | PLAFONDS (sauf peintures)..... | 13 |
| 2.3.1 | Plafonds des pièces intérieures | 13 |
| 2.3.2 | Sous-faces des balcons..... | 13 |
| 2.4 | MENUISERIES EXTÉRIEURES | 13 |
| 2.4.1 | Menuiseries extérieures des pièces principales | 13 |
| 2.4.2 | Menuiseries extérieures des pièces de service..... | 13 |
| 2.5 | FERMETURES EXTÉRIEURES ET OCCULTATIONS | 13 |
| 2.5.1 | Pièces principales..... | 13 |
| 2.5.2 | Pièces de service..... | 13 |
| 2.6 | MENUISERIES INTÉRIEURES | 13 |
| 2.6.1 | Huisseries et bâtis | 13 |
| 2.6.2 | Portes intérieures..... | 13 |
| 2.6.3 | Impostes en menuiseries | 13 |
| 2.6.4 | Portes palières..... | 14 |
| 2.6.5 | Portes et équipements de placards..... | 14 |
| 2.7 | SERRURERIE ET GARDE-CORPS | 14 |
| 2.7.1 | Garde-corps et barres d'appui | 14 |
| 2.7.2 | Séparatifs de terrasses – Pare-vues | 14 |
| 2.7.3 | Claustras | 14 |
| 2.8 | PEINTURES | 14 |
| 2.8.1 | Peintures extérieures | 14 |
| 2.8.2 | Peintures intérieures..... | 15 |
| 2.9 | ÉQUIPEMENTS INTÉRIEURS | 15 |
| 2.9.1 | Équipement ménager de la cuisine (base)..... | 15 |
| 2.9.2 | Équipements sanitaires et plomberie | 16 |
| 2.9.3 | Équipements électriques..... | 17 |
| 2.9.4 | Chauffage/ventilation | 18 |
| 2.9.5 | Équipement de télécommunications-TV..... | 19 |
| 3 | ANNEXES PRIVATIVES | 20 |
| 3.1 | PARKINGS EN SOUS-SOL..... | 20 |

| | | |
|-------|--|----|
| 4 | LOCAUX PRIVATIFS UTILISES PAR LA SOCIÉTÉ DE SERVICES..... | 20 |
| 5 | PARTIES COMMUNES INTÉRIEURES A L'IMMEUBLE | 21 |
| 5.1 | HALL D'ENTRÉE DE L'IMMEUBLE..... | 21 |
| 5.1.1 | Sol..... | 21 |
| 5.1.2 | Parois..... | 21 |
| 5.1.3 | Plafond..... | 21 |
| 5.1.4 | Portes d'accès et système de fermeture - Appel des occupants de l'immeuble | 21 |
| 5.1.5 | Boîtes aux lettres..... | 21 |
| 5.1.6 | Chauffage..... | 21 |
| 5.1.7 | Équipements électriques..... | 21 |
| 5.2 | CIRCULATIONS DU REZ-DE-CHAUSSÉE ET DES ÉTAGES COURANTS..... | 21 |
| 5.2.1 | Sols..... | 21 |
| 5.2.2 | Murs..... | 21 |
| 5.2.3 | Plafonds..... | 22 |
| 5.2.4 | Chauffage..... | 22 |
| 5.2.5 | Portes..... | 22 |
| 5.2.6 | Équipements électriques..... | 22 |
| 5.2.7 | Éclairage..... | 22 |
| 5.3 | CAGES D'ESCALIERS EN SUPERSTRUCTURE | 22 |
| 5.3.1 | Sols des paliers..... | 22 |
| 5.3.2 | Murs..... | 22 |
| 5.3.3 | Plafonds..... | 22 |
| 5.3.4 | Escaliers..... | 22 |
| 5.3.5 | Chauffage / ventilation..... | 22 |
| 5.3.6 | Équipements électriques..... | 23 |
| 5.4 | LOCAUX COMMUNS | 23 |
| 5.4.1 | Locaux poubelles..... | 23 |
| 5.4.2 | Local vélos..... | 23 |
| 5.4.3 | Locaux techniques et local sous-station..... | 23 |
| 6 | ÉQUIPEMENTS GÉNÉRAUX DE L'IMMEUBLE | 24 |
| 6.1 | ASCENSEURS ET MONTE-CHARGES | 24 |
| 6.2 | TÉLÉCOMMUNICATIONS..... | 24 |
| 6.2.1 | Téléphone..... | 24 |
| 6.2.2 | Interphone | 24 |
| 6.2.3 | Antennes T.V. et radio | 24 |
| 6.2.4 | Surveillance des résidents..... | 24 |
| 6.2.5 | Surveillance de la résidence- Caméras..... | 24 |
| 6.3 | ALIMENTATION EN EAU | 25 |
| 6.3.1 | Comptages généraux | 25 |
| 6.3.2 | Surpresseurs, réducteurs et régulateurs de pression - traitement de l'eau..... | 25 |
| 6.3.3 | Colonnes montantes..... | 25 |
| 6.3.4 | Branchements particuliers | 25 |

| | | |
|-------|---|----|
| 6.4 | ALIMENTATION EN ÉLECTRICITÉ | 25 |
| 6.4.1 | Comptages des services généraux..... | 25 |
| 6.4.2 | Colonnes montantes..... | 25 |
| 6.4.3 | Branchements et comptages particuliers | 25 |
| 6.5 | ALIMENTATION EN GAZ | 25 |
| 6.5.1 | Comptages des services généraux..... | 25 |
| 6.5.2 | Colonnes montantes..... | 26 |
| 6.5.3 | Branchements et comptages particuliers | 26 |
| 6.6 | Signalétique / Divers..... | 26 |
| 7 | PARTIES COMMUNES EXTÉRIEURES ET LEURS ÉQUIPEMENTS..... | 27 |
| 7.1 | ESPACES VERTS..... | 27 |
| 7.2 | ÉCLAIRAGE EXTÉRIEUR –SIGNALETIQUE..... | 27 |
| 7.2.1 | Éclairage des espaces extérieurs | 27 |
| 7.2.2 | Signalisation de l'entrée de l'immeuble | 27 |
| 7.2.3 | Enseignes lumineuses | 27 |
| 7.3 | CLOTURES..... | 27 |
| 7.3.1 | Clôtures principales sur venelle | 27 |
| 7.3.2 | Clôtures secondaires en limites arrière et latérales..... | 27 |
| 7.3.3 | Porte et portail véhicules d'accès à la résidence..... | 27 |
| 7.3.4 | Aire poubelles extérieure | 28 |
| 7.4 | RÉSEAUX DIVERS | 28 |
| 7.4.1 | Eau..... | 28 |
| 7.4.2 | Électricité..... | 28 |
| 7.4.3 | Gaz..... | 28 |
| 7.4.4 | Poste de défense contre l'incendie | 28 |
| 7.4.5 | Égouts | 28 |
| 7.4.6 | Télécommunication..... | 28 |
| 7.4.7 | Radio – Télévision | 28 |
| 7.4.8 | Évacuation des eaux de pluie et de ruissellement..... | 28 |

DESCRIPTIF SOMMAIRE DES TRAVAUX

Le programme immobilier est construit selon la réglementation thermique RT 2012, objectif -20%.

0 NOTE GÉNÉRALE

Les caractéristiques techniques de l'immeuble sont définies par la présente notice.

Les ouvrages seront exécutés en conformité avec les règles de construction et de sécurité, dans le respect des règles de l'Art.

La conformité technique de la construction sera vérifiée par le bureau de contrôle APAVE agréé et mandaté.

Les marques et références sont mentionnées pour indiquer un niveau qualitatif.

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

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

En cas de contradiction entre les prestations de la présente notice et celle relative aux locaux de services, le choix de la prescription à mettre en œuvre incombera à l'acquéreur.

1 CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES DE L'IMMEUBLE

1.1 **INFRASTRUCTURE**

1.1.1 Fouilles

Fouilles en pleine masse avec évacuation des terres excédentaires.

1.1.2 Fondations

Les fondations de tous les ouvrages des bâtiments seront réalisées conformément aux études de sols et à l'étude de structure.

1.1.3 Plancher bas sous-sol

Dallage du parking en béton armé, aspect surfacé ou brut réalisé conformément aux études de sols et à l'étude de structure.

1.2 **MURS ET OSSATURE**

1.2.1 Murs du sous-sol

1.2.1.1 Murs périphériques du sous-sol :

Murs réalisés en béton armé conformément à l'étude de structure.

Protection étanche appliquée sur les murs enterrés autres que ceux réalisés par projection de béton directement contre terre si prescrite par le géotechnicien.

Finition : béton brut

1.2.1.2 Murs de refends du sous-sol :

Murs réalisés en béton armé, épaisseur suivant l'étude de structure.

Finition : béton brut.

1.2.2 Murs de façades

Suivant l'étude de structure les murs, les allèges et les trumeaux seront réalisés en béton armé ou briques de terre cuite ou en parpaings maçonnés d'épaisseur adaptée.

Suivant les résultats de l'étude thermique, les murs recevront un complexe isolant disposé à l'intérieur ou à l'extérieur même si la représentation graphique ne figure pas ou diffère du plan de vente.

Revêtements de façades suivant plans architecte :

- Soit béton lasuré

- Soit enduit monocouche hydraulique
- Soit plaquette de parement

1.2.3 Murs pignons

Dito Article 1.2.2.

1.2.4 Murs mitoyens :

Dito 1.2.2

1.2.5 Murs extérieurs divers :

Dito 1.2.2

1.2.6 Murs de refends :

Murs réalisés en béton armé, ou maçonnerie parpaing, épaisseur suivant l'étude de structure.

1.2.7 Murs ou cloisons séparatives

Entre locaux privatifs contigus : Murs réalisés en béton armé, parpaings, briques, ou placo, complexe isolant de nature adaptée selon les réglementations en vigueur.

Entre locaux privatifs et autres locaux : Murs réalisés en béton armé ou maçonnerie, complexe isolant de nature adaptée.

1.3 PLANCHERS

1.3.1 Planchers hauts sur étage courant

Dalles pleines en béton armé suivant les réglementations en vigueur.

1.3.2 Planchers sous terrasses

Idem 1.3.1.

De plus ils recevront une isolation suivant l'étude thermique.

1.3.3 Planchers sur locaux collectifs

Idem 1.3.1.

1.3.4 Planchers sur locaux non chauffés ou ouverts

Idem 1.3.1.

De plus ils recevront au droit des logements une isolation disposée au-dessus et/ou au-dessous des planchers suivant les réglementations en vigueur.

1.4 CLOISONS DE DISTRIBUTION

1.4.1 Entre pièces principales

Descriptif des travaux – SCCV Cerdan – V 02 – 20 Décembre 2022

Cloisons à âme alvéolaire avec une plaque de plâtre de part et d'autre d'une épaisseur totale de 50 mm minimum ou cloisons à ossature métallique avec une plaque de plâtre de part et d'autre d'une épaisseur totale de 72 mm avec ou sans isolation en fibre minérale pour toute hauteur inférieure ou égale à 2,60 m.

Pour les hauteurs supérieures à 2,60 m, cloisons à ossature métallique avec une plaque de plâtre de part et d'autre d'une épaisseur totale de 72 mm avec ou sans isolation en fibre minérale.

Les joints entre les panneaux seront réalisés par des bandes collées et enduites.

Les cloisons sèches sont jointoyées.

1.4.2 Entre pièces principales et pièces de service

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

1.5 ESCALIERS ET PALIERS D'ETAGE

1.5.1 Escaliers d'accès aux paliers d'étages :

En béton armé coulé en place ou en préfabriqué, de type droit ou hélicoïdal tournant simple ou double, avec marches et contremarches dressées pour recevoir une peinture de sol ou résine ou sol PVC. Les escaliers seront désolidarisés des structures verticales.

1.5.2 Escaliers d'accès au sous-sol :

Dito 1.5.1

1.6 CONDUITS DE FUMÉES ET DE VENTILATION

1.6.1 Conduits de fumée des locaux de l'immeuble

Selon nécessité, conduits maçonnés ou préfabriqués de désenfumage pour les paliers d'étage, conformément aux dispositions réglementaires.

1.6.2 Conduits de ventilation des locaux communs et techniques

La ventilation des logements sera de type mécanique contrôlée (VMC). Les bouches d'extraction implantées dans les pièces humides seront raccordées aux conduits métalliques galvanisés placés à l'intérieur des gaines techniques des logements. Les moteurs de VMC seront placés dans les combles ou sur les toitures terrasses.

1.6.3 Conduits d'extraction de la cuisine

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

1.6.4 Conduits d'air frais :

Selon les locaux les conduits d'air frais seront métalliques ou maçonnés.

1.6.5 Ventilation des parkings :

Conduits maçonnés avec ventilation naturelle ou mécanique suivant réglementation en vigueur

1.7 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

1.7.1 Chutes d'eaux pluviales

Les chutes d'eaux pluviales des toitures seront en PVC ou alu et disposées en gaines techniques et/ou en façades.

Pour les balcons, loggias et terrasses, les évacuations seront de type « trop-plein » ou descentes de type PVC ou alu.

1.7.2 Chutes d'eaux usées et d'eaux vannes

Les chutes d'eaux usées et eaux vannes seront en PVC. Une trappe de visite sera prévue, le cas échéant en fonction des contraintes techniques.

1.7.3 Canalisations sous dalle rez-de-chaussée

Les canalisations en sous-sol seront en PVC. Elles chemineront en apparent et pourront transiter par les parties à usage privatif.

Les réseaux sous dallage seront en PVC.

1.7.4 Branchements aux égouts

Les eaux usées et les eaux vannes seront raccordées au réseau public conformément à la réglementation et aux exigences du concessionnaire.

1.8 TOITURES - ÉTANCHÉITÉ

1.8.1 Couverture

Sans objet.

1.8.2 Étanchéité

1.8.2.1 Terrasses inaccessibles :

Étanchéité par complexe multicouches : élastomère sous avis technique, avec isolation thermique pour les terrasses situées au-dessus de pièces chauffées. La protection de l'étanchéité sera de type auto-protégée ou assurée par des gravillons.

Toiture terrasse végétalisée selon plans architecte.

1.8.2.2 Terrasses accessibles :

Étanchéité par complexe multicouches : élastomère sous avis technique, avec isolation thermique pour les terrasses situées au-dessus de locaux chauffés. La protection de l'étanchéité sera assurée

par des dalles sur plots finition gravillons lavés ou ciment lissé ou grès cérame selon choix architecte.

1.8.2.3 Terrasses Jardins à RDC :

Etanchéité par complexe multicouches type Graviphane auto protégé ou équivalent y compris les relevés sur façades ou équivalent.

1.8.3 Souches de désenfumage, ventilations et conduits divers

Les souches seront réalisées en maçonnerie enduite ou en tôle laquée.

Le désenfumage de la cage d'escalier sera assuré par un lanterneau situé en partie haute avec un organe de commande conforme à la réglementation.

1.9 SERRURERIE ET GARDE-CORPS

Garde-corps et barres d'appui

Garde-corps métalliques, finition peinte ou thermo-laquée selon choix architecte (modèle suivant plans architecte).

Portes extérieures

Porte en acier thermo-laquées, ral au choix de l'architecte et suivant prescriptions du permis de construire.

Porte du parking

Porte en acier thermo-laquées, ral au choix de l'architecte et suivant prescriptions du permis de construire.

2 LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS ÉQUIPEMENTS

2.1 SOLS ET PLINTHES

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

Les pièces sèches et le coin cuisine recevront un revêtement de sol souple U2sP3.

Les plinthes d'une hauteur comprise entre 6 et 10 cm, épaisseur 8 mm, seront en bois peinte, couleur blanc.

2.1.2 Sols et plinthes des pièces de service (WC, salles de bain)

Les salles d'eau, cellier et WC recevront un revêtement de carrelage 30x30 U3SP3, glissance R10 de type MARAZZI SISTEM B ou équivalent.

Les plinthes seront en bois peintes en blanc ou en plinthe carrelée.

2.1.3 Sols et plinthes des entrées, dégagements et placards

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

2.1.4 Sols des balcons et terrasses

Les balcons seront de type béton brut.

Les terrasses accessibles recevront des dalles de gravillons lavés ou de béton teinté dans la masse posée sur plots.

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

2.2.1 Revêtements muraux des pièces de service (salles d'eau)

Faïence de dimensions 20 x 50 cm environ de chez MAZARRI ou de qualité technique équivalente, sur le pourtour du receveur de douche, derrière meuble vasque et derrière cuvette WC.

2.2.2 Revêtements muraux dans les autres pièces

Les revêtements sont décrits au chapitre peintures et papiers peints

2.3 PLAFONDS (sauf peintures)

2.3.1 Plafonds des pièces intérieures

Les plafonds seront en béton ou en plaque de plâtre. Finition en peinture.

2.3.2 Sous-faces des balcons

Sous-face lisse en béton pour recevoir une préparation et une peinture ou béton brut, au choix de l'architecte.

2.4 MENUISERIES EXTÉRIEURES

2.4.1 Menuiseries extérieures des pièces principales

Menuiseries extérieures en Alu ouvrant à la française, dimensions suivant plans architectes. Double vitrage conforme aux études thermique et acoustique.

2.4.2 Menuiseries extérieures des pièces de service

Dito 2.4.1.

2.5 FERMETURES EXTÉRIEURES ET OCCULTATIONS

2.5.1 Pièces principales

Toutes les baies des chambres et des séjours seront équipées de volets électriques commandés par interrupteur suivant plans de vente. Une commande de centralisation de tous les volets roulants est prévue dans le séjour.

Les coffres de volets roulants en PVC intégrés à la menuiserie seront positionnés côté intérieur en apparent avec isolation incorporée.

2.5.2 Pièces de service

Dito 2.5.1.

2.6 MENUISERIES INTÉRIEURES

2.6.1 Huisseries et bâtis

Bâtis métalliques ou bois.

2.6.2 Portes intérieures

Portes intérieures alvéolaires, épaisseur 40 mm, peinte en blanc ou portes prélaquées selon choix architecte.

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

2.6.3 Impostes en menuiseries

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

2.6.4 Portes palières

Portes à âme pleine.
Poignée à bec de cane en alu brossé.
Serrure A2P*.

2.6.5 Portes et équipements de placards

Les portes de placards seront en panneaux agglomérés de 10mm d'épaisseur minimum finition Frêne Blanc de marque SOGAL ou équivalent, avec une porte du placard prévue en façade miroir dans chaque entrée. Si le placard présente deux vantaux ou plus, un seul vantail disposera d'une façade miroir.

Pour les placards > à 0,90m, séparation verticale avec tablette haute, tringle de penderie d'un côté et 3 étagères sur crémaillère de l'autre

Pour les placards < à 0,90m, tringle de penderie sur la totalité du placard.

Certains placards seront fermés par des portes battantes, localisation selon plan.

2.7 SERRURERIE ET GARDE-CORPS

2.7.1 Garde-corps et barres d'appui

Garde-corps métalliques, finition peinte ou thermo-laquée selon choix architecte (modèle suivant plans architecte).

Les barres d'appuis seront constituées de lisses horizontales en métal thermolaqué.

2.7.2 Séparatifs de terrasses – Pare-vues

Cadres métalliques thermo-laqués avec remplissage en verre feuilleté type STADIP 44/2, translucide mais non transparent ou remplissage métallique. Localisation selon plan de façade architecte

2.7.3 Claustres

Claustres verticales finition peinte ou thermo-laquée selon choix architecte (modèle et localisation suivant plans architecte).

2.8 PEINTURES

2.8.1 Peintures extérieures

2.8.1.1 Sur support béton :

Suivant plans, préparation des supports, peinture ou lasure.

2.8.1.2 Sur serrureries :

Application d'une protection antirouille et deux couches de peinture satinée ou thermo-laquage usine.

2.8.2 Peintures intérieures

Sur menuiseries (bâtis, plinthes, habillages divers).

2 couches de peinture micro poreuse, coloris blanc.

Sur plafonds béton

2 couches de peinture finition B velours, coloris blanc.

Sur éléments métalliques

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

Sur murs et cloisons des salles d'eau, cuisine, WC et cellier

2 couches de peinture finition B velours, coloris blanc (en complément de la faïence dans la salle d'eau)

Sur murs et cloisons des pièces sèches

2 couches de peinture finition B velours, coloris blanc sauf pour le mur du canapé et mur de tête de lit de couleur à définir par exploitant

2.9 ÉQUIPEMENTS INTÉRIEURS

2.9.1 Équipement ménager de la cuisine (base)

L'ensemble des logements de type T1, T2 et T3 recevront une cuisine aménagée selon le descriptif suivant :

Plan de travail :

Finition stratifié dimensions 1,8m pour les logements T1, 2,4m pour les logements T2 et 3 m pour les logements T3, y compris angles suivant plans. Epaisseur 38mm postformé et de profondeur 650mm.

Meubles bas :

- Meuble bas largeur 1 porte largeur 60 cm sous évier
- Meuble bas 1 porte largeur 60 cm sous plaque
- Espace libre sous plan de travail largeur 60 cm

Meuble haut :

- Un meuble haut 1 porte largeur 60 cm
- Un élément haut, 1 porte basculant
- Un élément haut pour emplacement micro-onde
- Un élément haut 1 porte au-dessus hotte

Meubles hauts fixés au mur sur la totalité d'emprise du linéaire de meubles bas

Electroménager :

- Hotte à filtration

- 1 plaque 2 feux encastrée vitrocéramique pour T1 et T2, 1 plaque 4 feux encastrée vitrocéramique pour T3
- 1 réfrigérateur 100 l
- 1 ensemble mixte four micro-onde

Evier deux bacs avec mitigeur

2.9.2 Équipements sanitaires et plomberie

Distribution d'eau froide

Colonnes montantes accessibles en parties communes ou en gaines dans les logements, selon prescription concessionnaire, équipées de manchettes sur chaque départ pour pose éventuelle de compteurs (abonnement et pose à la charge de la copropriété).

Pour chaque distribution de logement : Distribution par canalisation encastrée selon choix du bureau d'étude, clapet anti-retour et robinet d'arrêt.

Remontée des alimentations des appareils sanitaires en apparent sur colliers.

Comptage

Sous compteur eau individuel : dans tous les cas les alimentations sont individuelles avec robinet de coupure et manchette permettant la mise en place d'un compteur divisionnaire. Selon les compagnies concessionnaires, celles-ci décident d'alimenter les copropriétés selon deux variantes :

- Soit un compteur général pour la copropriété, et dans ce cas l'exploitant gère la répartition des consommations par sous-comptages installés.
- Soit installation des compteurs individuels et avec facturation des consommations à chaque locataire.

Production et distribution d'eau chaude collective

Production d'eau chaude collective à partir d'une sous-station sur réseau de chauffage urbain présente en sous-sol. Colonnes montantes accessibles en parties communes, équipées de manchettes sur chaque départ pour pose de compteurs individuels (abonnement et pose à la charge de l'acquéreur).

Distribution des logements par canalisations encastrées, selon choix du bureau d'étude.

Évacuations

Chutes verticales et raccordements entre chutes et appareils sanitaires en PVC.
Canalisations en collecteurs PVC sous dalles de rez-de-chaussée en plafond du sous-sol.

Branchements en attente

2 alimentations d'eau froide avec robinet et 2 évacuations correspondantes en attente pour un lave-vaisselle et un lave-linge :

- ◆ 1 emplacement dans la cuisine
- ◆ 1 emplacement dans la salle de bain sauf possibilité de réaliser les deux emplacements dans la cuisine.

Appareils sanitaires

Receveur de douche :

Receveur extra plat en porcelaine vitrifiée ou résine de dimension 90x120 cm, coloris blanc + pare-douche.

Localisation et type de l'appareillage de chaque logement selon plans.

Plan vasque avec vasque intégrée en résine blanche, encastrée dans un plan de toilette de même nature. Miroir au-dessus de la vasque collé sur un panneau mélaminé en crédence. Éclairage au-dessus du miroir constitué d'une applique.

WC : Bloc cuvette suspendu, en porcelaine vitrifiée, abattant double, robinet d'arrêt et chasse 2 débits, coloris blanc.

Robinetterie

Robinetterie de marque HANS GROHE ou équivalent, mitigeur pour l'évier et la vasque et mitigeur thermostatique pour la douche.

Douchette avec flexible inox et barre murale pour les douches.

Lave-mains prévu dans les logements T3

Barres de relevage et maintien

Près du WC, une barre de relevage sera mise en place selon réglementation.

Dans la douche, une barre de maintien horizontale simple est prévue.

2.9.3 Équipements électriques

L'installation électrique sera de type encastrée, conforme à la norme NFC15 100.

L'appareillage sera de type Celiane ou Atlège de la marque LEGRAND, ou de qualité technique équivalente.

Tous les circuits seront reliés à la terre ; toutes les prises de courant seront à éclipse.

Les circuits d'installations électriques seront protégés par des disjoncteurs réglementaires NFC15-100.

L'équipement de chaque pièce sera le suivant :

- Entrée

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

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

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

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

Commande de volets roulants centralisée selon choix du maître d'ouvrage et de l'exploitant.

1 détecteur de fumée avec renvoi d'alarme à l'accueil et sur les DECT de la résidence.

- Séjour

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

5 prises de courant 16 A au minimum (1 par tranche de 4 m²) plus une prise positionnée à 0,90m près de la commande d'allumage en entrée de pièce conformément aux normes d'accessibilité des personnes handicapées.

1 prise TV/SAT/FM

1 prise fibre optique (téléphone/ ADSL opérateur / internet - réseau / téléphonie et interphonie de la résidence).

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

1 commande volet roulant

Commande de chauffage.

- Chambre

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

4 prises de courant 16 A (3 prises dans la chambre du T1) + 1 à l'entrée positionnée côté de l'interrupteur.

1 prise TV/SAT/FM

2 prises RJ45 (téléphone/ ADSL opérateur / internet - réseau / téléphonie et interphonie de la résidence) + 1 RJ45 dans la chambre principale (T2 et T3)

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

1 commande volet roulant

- Dégagement

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

- Cuisine

1 point d'éclairage type DCL en plafond.

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

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

1 prise spécialisée 16 A pour le lave-vaisselle.

1 prise spécialisée 20 A pour le four micro-ondes.

1 sortie de câble de 16 A pour la hotte.

1 prise spécialisée 16 A pour le réfrigérateur/congélateur.

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

1 spot au-dessus du plan de travail.

- Salle d'eau

1 foyer lumineux en plafond et 1 luminaire en applique au-dessus de la vasque commandé par simple allumage.

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

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

1 prise de courant à hauteur pour le rasoir.

1 prise de courant à hauteur à l'entrée de la pièce.

- WC (séparé suivant plan)

1 point d'éclairage type DCL en plafond, commandé par simple allumage.

1 prise de courant à hauteur à l'entrée de la pièce.

- Loggias et balcons

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

1 prise de courant 16 A en applique

2.9.4 Chauffage/ventilation

L'installation du chauffage sera de type individuel par convecteurs électriques puissances déterminées selon étude thermique et fluides.

- Température garantie

Suivant la réglementation en vigueur, par une température extérieure minimale de -7°C , les salles d'eau pourront être chauffés à $+22^{\circ}\text{C}$ et les autres locaux à $+20^{\circ}\text{C}$

Un dispositif de pilotage centralisé permettant d'assurer la régulation de la température sera installé pour chaque logement.

- Séjours – Chambres :

Les appareils de chauffage seront des radiateur en acier (puissance suivant étude thermique)

- Salles d'eau :

Les appareils de chauffage seront de type sèche-serviette à eau chaude.

- Conduits et bouches de ventilation

Système de ventilation mécanique contrôlée simple flux suivant étude thermique.

Bouches d'extraction dans les salles d'eau, WC, cellier et cuisines.

Débits d'extraction conformes aux normes et règlements en vigueur. Gainés métalliques de raccordement aux extracteurs situés dans les combles. Sortie en toiture.

- Conduits et prises d'air frais

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

2.9.5 Équipement de télécommunications-TV

- Télévision

Il sera prévu une prise télévision dans le séjour et dans chaque chambre. L'installation intérieure des logements sera compatible avec un raccordement au réseau hertzien ou satellite de l'immeuble.

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

- Téléphone/ ADSL

Câblage complet de l'immeuble en attente raccordement par concessionnaire.

Si techniquement possible suivant les prescriptions des opérateurs, raccordement de l'immeuble à la fibre via opérateurs téléphoniques.

- Commande d'ouverture de la porte d'entrée principale de l'immeuble (selon préconisations du gestionnaire de l'immeuble)

3 ANNEXES PRIVATIVES

3.1 *PARKINGS EN SOUS-SOL*

3.2.1 Sol

Parking comprenant 23 places traité en dalle béton aspect surfacé ou brut

3.2.2 Délimitation des places de stationnement

Par un marquage au sol en peinture et indication du numéro de place.

4 LOCAUX PRIVATIFS UTILISES PAR LA SOCIÉTÉ DE SERVICES

Une notice descriptive appropriée est jointe à la présente

Les locaux de la société de services se composent de :

Au rez-de-chaussée

- SAS
- Accueil et hall d'accueil, bar
- Réserve bar
- Bureau gouvernante
- Bureau direction
-
- Cuisine du restaurant
- Restaurant
- Salon d'accueil
- Salon
- Salon d'activités manuelles
- Bar et salon bar
- Salon de coiffure
- Salle de soins
- WC personnel
- Salle fitness
- Piscine
- Vestiaires piscine
- Stock piscine
- Sanitaires
- Réserve matériel animation
- Local déchets
- Local vélos
- Ménage
- Vestiaires
- Atelier maintenance
- Lingerie

5 PARTIES COMMUNES INTÉRIEURES A L'IMMEUBLE

5.1 HALL D'ENTRÉE DE L'IMMEUBLE

5.1.1 Sol

Revêtement par carrelage grès cérame dans le hall d'entrée et les circulations desservant les locaux de services.

5.1.2 Parois

Suivant références et dimensions précisées suivant descriptif de l'architecte.

5.1.3 Plafond

Plafond béton peint ou plâtre peint avec éclairage en applique et/ou spots encastrés, respectant la réglementation acoustique.

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

Depuis les voies d'accès, l'entrée dans le hall de la résidence se fera par des portes automatiques coulissantes, commandées par vigik ou par l'accueil.

Ensembles d'entrée formant sas, vitrés avec encadrement en aluminium, épaisseur 20/10ème, finition par thermolaquage teinte RAL.

5.1.5 Boîtes aux lettres

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

5.1.6 Chauffage

Chauffage du rez-de-chaussée par unités intérieures assurant également le rafraîchissement le cas échéant.

5.1.7 Équipements électriques

Éclairages par appliques murales et/ou spots lumineux encastrés en plafonds suspendus suivant descriptif de l'architecte. Puissance d'éclairage selon étude d'éclairage validée par le bureau de contrôle et selon norme PMR.

5.2 CIRCULATIONS DU REZ-DE-CHAUSSÉE ET DES ÉTAGES COURANTS

5.2.1 Sols

Au rez-de-chaussée et en étage : carrelage, moquette ou revêtement de sol souple suivant références et dimensions suivant descriptif de l'architecte.

5.2.2 Murs

Peinture unie, toile vinylique décorative ou autre selon références et dimensions suivant descriptif de l'architecte d'intérieur.

5.2.3 Plafonds

Selon localisation et sujétions acoustiques : dalles de faux plafond ou plafond en plaques de plâtre peint suivant descriptif de l'architecte.

5.2.4 Chauffage

Sans objet.

5.2.5 Portes

Portes de circulation à âme pleine, avec revêtement à peindre, de degré coupe-feu conforme à la réglementation incendie. Les portes de circulations sont maintenues ouvertes, asservies sur la détection incendie.

Gaines techniques réalisées en panneaux, avec paumelles, finition par peinture ou stratifié suivant descriptif de l'architecte.

5.2.6 Équipements électriques

Éclairages par appliques murales et/ou spots lumineux encastrés en plafonds suspendus suivant descriptif de l'architecte d'intérieur. Puissance d'éclairage selon étude d'éclairage validée par le bureau de contrôle et selon norme PMR.

Prises de courant à tous les niveaux, tous les 5 mètres en circulation pour faciliter le ménage.

5.2.7 Éclairage

Par appliques murales et/ou luminaires en plafond. Cet éclairage sera commandé par des détecteurs de présence suivant descriptif de l'architecte.

5.3 CAGES D'ESCALIERS EN SUPERSTRUCTURE

5.3.1 Sols des paliers

Paliers d'escalier revêtus de peinture du sous-sol au rez-de-chaussée et d'un revêtement de sol PVC ou peinture du rez-de-chaussée au dernier étage.

5.3.2 Murs

Enduit projeté de type gouttelette ou peinture.

5.3.3 Plafonds

Enduit projeté de type gouttelette ou peinture.

5.3.4 Escaliers

Marches et contremarches brutes ou revêtues de peinture du sous-sol au dernier étage.

5.3.5 Chauffage / ventilation

Chauffage : sans objet.

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

5.3.6 Équipements électriques

Éclairage par réglettes fluos ou hublots sur détecteurs de présence.

5.4 LOCAUX COMMUNS

5.4.1 Locaux poubelles

Un local pour les ordures ménagères situé au rez-de-chaussée est à disposition des résidents, des containers enterrés sont prévus rue Amiral Courbet.

Le sol sera carrelé avec des plinthes à gorge, les murs recouverts de faïence à hauteur des bacs. Il sera prévu un robinet de puisage, un siphon de sol, un éclairage et une prise électrique. La cuisine collective possède son propre local OM.

5.4.2 Local vélos

Un local pour les vélos situé en rez-de-chaussée est à disposition des résidents. Le sol sera recouvert d'une peinture, les murs sont bruts. Il sera prévu un éclairage.

5.4.3 Locaux techniques et local sous-station

Le sol sera réalisé en béton brut surfacé, les murs seront en béton armé brut ou maçonnerie d'agglomérés creux rejointoyés au choix du bureau d'études structures. Il sera prévu un point d'éclairage par hublot étanche, la fermeture sera assurée par une porte isoplane, résistance au feu conforme aux réglementations applicables.

6 ÉQUIPEMENTS GÉNÉRAUX DE L'IMMEUBLE

6.1 ASCENSEURS ET MONTE-CHARGES

Ascenseurs 1000 kg ou 650 kg, accessibles aux handicapés et brancardables.
Tous niveaux desservis compris sous-sol sauf cage A.

- ♦ carrelage ou revêtement plastique au sol,
- ♦ éclairage intérieur LED en plafond avec éclairage de sécurité,
- ♦ indicateur de niveaux,
- ♦ boîtier de commande adapté aux handicapés,
- ♦ téléalarme avec liaison téléphonique à un centre de surveillance 24 heures / 24 heures,
- ♦ machinerie électrique en gaine.

6.2 TÉLÉCOMMUNICATIONS

6.2.1 Téléphone

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

6.2.2 Interphone

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

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

6.2.3 Antennes T.V. et radio

Installation collective avec antenne hertzienne.

6.2.4 Surveillance des résidents

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

6.2.5 Surveillance de la résidence- Caméras

La résidence sera équipée d'un système de surveillance par caméras vidéo couleur positionnées aux divers accès de la résidence.

6.3 ALIMENTATION EN EAU

6.3.1 Comptages généraux

Il est prévu un comptage collectif pour la résidence. Chaque appartement sera doté d'une manchette en attente de manière à recevoir un compteur individuel géré par l'exploitant ou le concessionnaire imposé.

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

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

6.3.3 Colonnes montantes

La distribution des logements se fera par colonnes collectives, placées dans les gaines techniques, tous les organes de maintenance seront placés dans ces gaines.

6.3.4 Branchements particuliers

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

6.4 ALIMENTATION EN ÉLECTRICITÉ

6.4.1 Comptages des services généraux

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

6.4.2 Colonnes montantes

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

6.4.3 Branchements et comptages particuliers

Un comptage par logement sera prévu dans le tableau d'abonné (GTL).
Le tableau d'abonné sera installé dans l'entrée du logement ou à proximité.

Il sera prévu 2 emplacements pour véhicules électriques en sous-sol,
Les emplacements de parkings seront pré-équipés d'un fourreau ou chemin de câble en partie centrale permettant le raccordement électrique entre la place de parking et le local recevant le compteur divisionnaire suivant plan.

Le câble de raccordement, la borne de recharge et le compteur divisionnaire restent à la charge de l'acquéreur et soumis au règlement de copropriété.

6.5 ALIMENTATION EN GAZ

6.5.1 Comptages des services généraux

Sans objet.

6.5.2 Colonnes montantes

Sans objet.

6.5.3 Branchements et comptages particuliers

Sans objet.

6.6 *Signalétique / Divers*

6.6.1 Signalétique.

Tous les locaux communs posséderont une signalétique appropriée.

7 PARTIES COMMUNES EXTÉRIEURES ET LEURS ÉQUIPEMENTS

7.1 ESPACES VERTS

Jardin paysagé comprenant cheminements piétons, plantation d'arbres, massifs arbustifs et haies champêtres selon Permis de Construire.

7.2 ÉCLAIRAGE EXTÉRIEUR – SIGNALÉTIQUE

7.2.1 Éclairage des espaces extérieurs

Par bornes lumineuses et/ou candélabres répartis et par appliques sur les bâtiments. Puissance d'éclairage selon étude d'éclairage validée par le bureau de contrôle et selon norme PMR.

7.2.2 Signalisation de l'entrée de l'immeuble

Applique à l'entrée du hall et des accès annexes.

7.2.3 Enseignes lumineuses

Mise en place au préalable de fourreaux et autres fixations nécessaires à la mise en place d'une enseigne lumineuse suivant la charte graphique du gestionnaire selon accord de la ville.

7.3 CLOTURES ET PORTAILS

7.3.1 Clôtures principales sur venelle

Clôture en serrurerie thermo-laquée et/ou muret maçonné, au choix de l'architecte.
Portail d'accès piétons.

Accès : Communication portier interphone et commande d'ouverture de la porte depuis l'accueil de l'immeuble, digicode et par badge magnétique positionné au droit du portillon.

7.3.2 Clôtures secondaires en limites arrière et latérales

Selon plan du Permis de Construire et projet paysagiste

7.3.3 Porte et portail véhicules d'accès à la résidence

Porte et portail métal thermo-laqué automatisé, à manœuvre électrique et à fermeture automatique avec temporisation.

Accès: par bip ou digicode

Localisation : Accès depuis la rue Amiral Courbet.

Barrière d'accès automatisée, à manœuvre électrique et à fermeture automatique avec temporisation.

Accès: par bip ou digicode

Localisation : Accès à la zone dédiée de la résidence service séniors de 23 places en sous-sol.

7.3.4 Aire poubelles extérieure

Containers enterrés prévus sur l'espace public rue Amiral Courbet.

7.4 RÉSEAUX DIVERS

7.4.1 Eau

Alimentation réalisée par le concessionnaire, branchements confer Article 6.3.1.

7.4.2 Électricité

Alimentation électrique du lot depuis le réseau public.

7.4.3 Gaz

Sans objet.

7.4.4 Poste de défense contre l'incendie

Elle est assurée par des poteaux existants à proximité sur le domaine public.

7.4.5 Égouts

Raccordements du réseau enterré eaux usées et eaux vannes aux égouts par l'intermédiaire de regards de branchement situés en limite des parties communes du lot.

Eau pluviale traitée à l'intérieur de la parcelle, seul un débit de fuite est réalisé vers le réseau public.

7.4.6 Télécommunication

Confer Article 6.2.

Raccordement du réseau téléphonique sur le réseau réalisé par Orange.

Abonnement sur demande et à charge de l'acquéreur.

7.4.7 Radio – Télévision

Confer Article 6.2.3 & 2.9.11.

7.4.8 Évacuation des eaux de pluie et de ruissellement

Des avaloirs, raccordés au réseau, sont prévus pour reprise des eaux pluviales ruisselant sur les chaussées. Les eaux sont ensuite renvoyées dans des puits et bassins d'infiltration à l'intérieur de la parcelle.