

NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

Symon(e) by Adonis - POITIERS

8 Rue de Bignoux – 86000 POITIERS

Projet de construction d'une résidence de tourisme de 130 logements.

ARCHITECTE / CONCEPTEUR : Agence FRANCOIS

BUREAU DE CONTROLE : BTP CONSULTANTS

NOTA :

Tous les intervenants et prestataires impliqués dans la réalisation du projet s'engagent à répondre à toutes les normes et DTU en vigueur, ainsi qu'aux règles de l'art, rendues obligatoires par les divers textes réglementaires.

Il est expressément entendu que le Maître d'Œuvre pourra avec l'accord du Maître de l'Ouvrage, accepter des entreprises ou proposer de lui-même le remplacement des prestations qu'il jugera au moins similaires, c'est à dire, de caractéristiques équivalentes ou supérieures notamment si des impératifs techniques, esthétiques ou d'approvisionnement l'exigeaient.



FONTA
Partners

SOMMAIRE

1.	Caractéristiques générales de l'immeuble	2
2.	Locaux privatifs et leurs équipements	4
3.	Annexes privatives	8
4.	Parties communes intérieures à l'immeuble	7
5.	Équipements généraux de l'immeuble	7
6.	Parties communes extérieures à l'immeuble et leurs équipements	9

1. CARACTERISTIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

1.1. INFRASTRUCTURE

- **Terrassement et fouilles** : par tout moyen approprié, en suivant préconisations de l'étude géotechnique, des notes de calculs du bureau d'études Béton Armé et avis du bureau de contrôle.
- **Fondations** : fondations adaptées au type de sol, à la portance et réalisées conformément aux préconisations de l'étude géotechnique, des notes de calculs du bureau d'études Béton Armé et avis du bureau de contrôle.

1.2. MURS ET OSSATURE

- **Façades et pignons** : en parpaings, compris tous accessoires de la gamme pour linteaux, chainages verticaux et horizontaux, planelles, raidisseurs et joints de dilatation pour stabilité de l'ouvrage. Épaisseurs selon étude thermique.
- **Murs séparatifs** : en béton banché, épaisseurs des voiles et diamètres des ferrillages suivant préconisations et notes de calculs du bureau d'études Béton Armé, de l'étude géotechnique et de l'avis du Bureau de Contrôle ; ou parois en plaques de plâtre vissées sur ossature métallique type SAD 180.
- **Doublages intérieurs** : par panneau isolant en laine de roche collé sur une plaque de plâtre standard (ep.13mm) ou équivalent. Épaisseur de l'isolant suivant recommandations du bureau d'études acoustiques (Nouvelle Réglementation Acoustique) et du bureau d'études thermiques.
- **Finitions extérieures** : suivant permis de construire, enduit monocouche hydraulique teinté dans la masse gratté ou matricé selon plans architecte.

1.3. PLANCHERS

- **Rez-de-chaussée** : Plancher sur terre-plein constitué d'une dalle béton armé, compris isolation, ou dalle portée. Choix techniques et épaisseurs liés à l'étude géotechnique ainsi qu'aux préconisations et notes de calculs du Bureau d'études béton. Les zones de stationnement seront réalisées en enrobé bitumeux.
- **Planchers intermédiaires** : dalle béton armé, épaisseur suivant préconisations et notes de calculs du Bureau d'études béton.

- **Plancher haut dernier niveau** : plaque de plâtre sur ossature métallique fixée sur charpente ; ou dalle béton armé selon plans architecte, épaisseur suivant préconisations et notes de calculs du Bureau d'études béton.

1.4. CLOISONS DE DISTRIBUTION

- **Entre pièces sèches** : distribution des chambres par structure alvéolaire parée de deux plaques de plâtre, du type Placoplâtre (PPAN 50) ou similaire.
- **Pièces humides et de services** : distribution des SdE par cloison 72/48 à parements simples, constituée d'une plaque BA13 de part et d'autre d'un montant de 48mm.
- **Gaines techniques, soffites et trainasses** : en plaques de plâtre avec doublage phonique selon localisation.
- **Faux-plafonds** : encoffrement BA13 pour soffites techniques – localisation entrée et salle d'eau, et suivants plans.

1.5. ESCALIER

- **Escalier** balancé en béton préfabriqué ou coulé en place, caractéristiques dimensionnelles conformes aux normes PMR.

1.6. CONDUITS DE FUMEE ET DE VENTILATION

- **Conduits de fumée** : sans objet.
- **Conduits de ventilation** : en tôle galvanisée ou gaine souple.

1.7. CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

- **Chutes d'eaux pluviales** : en PVC à l'intérieur des gaines techniques des logements, ou bien descentes extérieures en aluminium.
- **Chutes d'eaux usées** : tuyau PVC dans gaine vers collecteur principal.
- **Canalisations enterrées** : tuyaux PVC série "assainissement" ou fonte selon prescriptions des services locaux.
- **Branchements aux égouts** : raccordement aux réseaux publics séparatifs suivant recommandations des services techniques de la ville de POITIERS.

1.8. TOITURES

- Couverture en bas acier, coloris au choix de l'architecte en accord avec les services de la Mairie ou toiture terrasse étanchée végétalisée type toundra, selon plans architecte.

2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

2.1. SOLS ET PLINTHES

- **Sur l'ensemble des logements** : revêtement PVC, et plinthes bois 70 mm sur la périphérie.
- **Dans les SdB** : carrelage posé sur sous-couche mince type Soukaro. Plinthes assorties avec joint périphérique à la pompe.
- **Sols des terrasses et loggias** : sans objet

2.2. REVETEMENTS MURAUX (AUTRES QUE ENDUITS, PEINTURES, PAPIERS PEINTS, TENTURES)

- **Faïence salle d'eau** : toute hauteur en périphérie du bac à douche.

2.3. PLAFONDS (SAUFS PEINTURES, TENTURES)

- **Plafond des pièces intérieures** : enduit pelliculaire appliqué sur dalle béton avant peinture.

2.4. MENUISERIES EXTERIEURES

- **Menuiseries extérieures** : fenêtres, selon plans de l'architecte, en PVC, classement A*2E*4V*A2, avec réglette d'entrée d'air incorporée dans les pièces sèches. Ouvrants à la française et double vitrage clair 4/16/4 mini certifié CEKAL (modifiable, suivant exigences thermiques et/ou acoustiques liées au site ou à l'exposition).

2.5. FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS, PROTECTION ANTISOLAIRE

- **Pièces principales** : volets roulants à débordement intérieur intégrés à la menuiserie, coffre à débordement intérieur et manœuvre manuelle.
- **Pièces de service** : sans objet.

2.6. MENUISERIES INTERIEURES

- **Portes intérieures** : porte alvéolaire peinte 2040 x 830 mm sur huisserie métallique, avec béquillage. Serrure bec de cane à condamnation pour salles de bains.
- **Portes palières** : Porte isoplane et peinte en 2040 x 930 mm, âme acoustique et pare-feu, sur huisserie métallique. Système de serrure électronique modèle type Serene de chez ONITY. Ferme porte type 645 de chez BRICARD.
- **Equipped des placards** : sans objet.

2.7. SERRURERIE ET GARDE-CORPS

- **Garde-corps et barres d'appui** : sans objet.

2.8. PEINTURES, LASURES ET AUTRES REVETEMENTS

- **Peintures extérieures** : revêtement synthétique microporeux type Pliolite sur les bétons
- **Peintures intérieures** : peinture lisse.
- **Revêtement de finition sur plafonds** : cf. § 2.3
- **Sur canalisations, tuyaux, chutes** : 2 couches de peinture satinée en phase aqueuse sur tout organe de réseau apparent.

2.9. EQUIPEMENTS INTERIEURS

- **Cuisine aménagée selon plan** :

Kitchenette avec meubles hauts et bas, hotte de cuisine à recyclage, plan de travail, évier et robinetterie, plaque de cuisson vitro céramique 2 feux.

- **Équipements sanitaires et plomberie** :

Distribution d'eau froide : depuis le réseau avec robinet d'arrêt individuel. Réseau intérieur en tube de cuivre ou PER sous gaine et localement en apparent.

Production et distribution d'eau chaude sanitaire : en sous-station située au Rdc du bât A, raccordée au réseau de chaleur urbain.

Évacuations EU/EV : réseau PVC ramené sur la gaine technique abritant les chutes.

- **Appareils sanitaires** :

- Receveur de douche ultra plat 90 x 90 antidérapant.
- Meuble vasque avec miroir.
- Cuvette de WC suspendue.

- **Robinetterie** : mitigeur lavabo, mitigeur douche thermostatique avec douchette et barre de douche.

- **Équipements électriques** : les travaux répondront qualitativement et quantitativement aux dispositions fixées par la norme NF C15-100. Installation en monophasé 230 W.

Appareillage : SCHNEIDER, gamme Odace ou équivalent

Pièce de vie : un plafonnier avec va-et-vient près du lit, alimentation pour éclairage sur tête de lit.

Chambres : un plafonnier avec va-et-vient près du lit, 2 PC 10/16A+T à la tête de lit

Salle de bain : un point lumineux DCL en plafond, un éclairage au-dessus du miroir, 1 PC 10/16A+T à côté meuble vasque.

- **Chauffage et rafraîchissement pièce de vie et chambre** : par unité intérieure gainable encastrée dans faux-plafond.
- **Chauffage sdb** : par sèche serviette électrique.
- **Ventilation** : De marque ATLANTIC ou similaire – matériel adapté aux préconisations des Bureaux d'études thermiques et acoustiques.

- **Équipement de télécommunications :**

- Pièces de vie : 1 PC 10/16A+T & 1RJ45 pour TV, 4 PC 10/16A+T & 1RJ45 pour téléphone
- Chambres : 1 PC 10/16A+T & 1RJ45 pour TV, 1RJ45 pour téléphone

3. ANNEXES PRIVATIVES

3.1. CAVES, CELLIERS

Sans objet

3.2. BOX ET PARKINGS COUVERTS

Les places de stationnement seront situées au rdc.

- **Voies de circulation internes et stationnements** en enrobé sur couche de forme. Une partie de la chaussée et des places de stationnement prévue sur structure réservoir.
- **Délimitation** : sur enrobé, peinture routière au sol pour démarcation des places et numérotation générale, conforme aux plans.

3.3. PARKINGS EXTERIEURS

- **Voies de circulation internes et stationnements** en enrobé sur couche de forme. Une partie de la chaussée et des places de stationnement prévue sur structure réservoir.
- **Délimitation** : sur enrobé, peinture routière au sol pour démarcation des places et numérotation générale, conforme aux plans.

4. PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE

4.1. HALL D'ENTRÉE

- **Portes d'accès** : menuiserie aluminium avec double vitrage isolant.
- **Finitions intérieures** : revêtement PVC
- **Équipements électriques et contrôle d'accès** : verrouillage électrique par système électro-magnétique de type ventouse et ferme porte, sur horloge de programmation permettant de débloquer la porte pendant les heures d'ouverture.

4.2. CIRCULATIONS DU REZ-DE-CHAUSSE ET DES ETAGES

- **Revêtement des sols, murs et plafonds** : sol en lames textiles floquées dans les circulations, plinthes bois 70mm x 10mm. Peinture murale. Faux-plafond dalle 60 x 60 ou peinture sur plafond béton (selon réglementation acoustique).
- **Équipements électriques** : Néon type Linea Lamp de chez SELETTI ou spots plafond type downlight led sur détecteur de présence.

4.3. CAGES D'ESCALIERS INTERIEURES

- **Portes d'accès** : porte bois
- **Finitions** : peinture murale, sol PVC du rdc au 1^{er} étage, peinture de sol du 1^{er} au dernier étage.
- **Équipements électriques** : applique murale, pour restitution 150 lux en tout point des cages, commande sur détecteurs de présence temporisés.
- **Main-courante** : continue, débillardée, en acier peint, conforme à la norme PMR.
- **Sécurité** : signalisation issue par bloc autonome.

4.4. LOCAUX COMMUNS

- **Sanitaires** : peinture murale, carrelage, faux-plafond dalle 60 x 60. WC et lavabo.
- **Réception, salle petit-déjeuner** : peinture murale, sol PVC, faux-plafond dalle 60 x 60.
- **Salle préparation petit-déjeuner** : peinture murale, carrelage antidérapant avec plinthe à gorge. Raccordement au réseau VMC.
- **Espace détente, remise en forme, espace divertissement** : peinture murale, carrelage antidérapant. Piscine, sauna, vestiaires, sanitaires.
- **Lingerie** : peinture murale, carrelage antidérapant. Porte à âme pleine avec plaque de protection partie basse, serrure à carte.
- **Salle de sport** : peinture murale, sol parquet stratifié.

4.5. LOCAUX TECHNIQUES

- **Locaux techniques** : peinture de propreté sur les murs, peinture de sol.
- **Local technique piscine** : peinture de propreté sur les murs, carrelage antidérapant avec plinthe à gorge.
- **Local poubelle** : peinture de propreté sur les murs et faïence blanche 20x20 sur hauteur 1m80, carrelage grés cérame 30 x 30.
- **Local fibre, TGBT** : peinture de propreté sur les murs, peinture de sol.
- **Local sous-stations** : peinture de propreté sur les murs, peinture de sol.
- **Local vélos** : peinture de propreté sur les murs, peinture de sol, plinthe à gorge.

5. EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

5.1. ASCENSEURS

- 5 ascenseurs de 630kg avec système de machinerie embarquée, énergie électrique, vitesse 1m/s, revêtement de sol identique au hall

5.2. EAU CHAUDE COLLECTIVE

Production par échangeur thermique situé dans la sous-station, au Rdc du bâtiment A.

Production calorifique assurée par le réseau de chauffage urbain du grand Poitiers.

5.3. TELECOMMUNICATIONS

- **Téléphone** : alimentation sous fourreaux depuis le domaine public, travaux exécutés en concertation avec le concessionnaire.
- **Réception TV et radio** : à partir réseau courant faible.

5.4. RECEPTION, STOCKAGE ET EVACUATION DES ORDURES MENAGERES

- **Stockage** : voir §4.5

5.5. VENTILATION MECANIQUE DES LOCAUX

Ventilation mécanique des vestiaires et WC public.

5.6. ALIMENTATION EN EAU

Alimentation en eau potable : réseau à créer pour se raccorder sur la canalisation existante rue de Bignoux et compteur général dans regard enterré, réseau conforme au Cahier des Charges du Concessionnaire.

5.7. ALIMENTATION EN GAZ

Sans objet.

5.8. ALIMENTATION EN ELECTRICITE

L'ensemble de la résidence (appartements et parties communes) sera alimenté par un compteur général (tarif jaune ou vert).

Comptage différencié entre parties communes nécessaires à l'exploitation (bureau, accueil, cafeteria, lingerie, ...) et les autres parties communes.

5.9. MOYENS DE COMMUNICATION TRES HAUT DEBIT

Raccordement de la résidence à la fibre optique si le réseau est installé à proximité.

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

6.1. VOIRIES ET PARKINGS

Voies de circulations : § 3.3,

6.2. CIRCULATIONS DES PIETONS

- **Chemin d'accès** : raccordé à la voirie pour desservir les entrées, revêtement stable type béton balayé. Balisage et dispositifs d'alerte, conforme aux normes d'accessibilité.

6.3. ESPACES VERTS

- **Plantations d'arbres, d'arbustes** : suivant plans, essences sélectionnées en fonction de la nature du sous-sol et de la zone climatique. Toutes les plantations bénéficieront d'un délai de garantie d'un an par l'entreprise titulaire du marché qui en assurera la première taille
- **Engazonnement** : sans objet.
- **Jardins privatifs** : sans objet.
- **Arrosage** : mise en place d'une installation par bouche pour arrosage des espaces verts.
- **Limite de propriété** : sans objet.

6.4. ECLAIRAGE EXTERIEUR

- Candélabres et bornes de la marque DISANO ou similaire, localisation suivant plan du BET VRD pour les places de stationnement extérieures.
- Réglettes étanches pour les places de stationnement couvertes.

6.5. CLOTURES

- **Portails et portillons :**

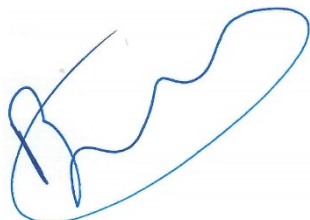
- Portail métallique coulissant, automatisé, ouverture commandée par digicode et lecteur de cartes VIGIK.
- Portillon rue de Bignoux : Portillon métallique ouvrant à la française, ouverture commandée par ventouse électromagnétique.

- **Clôture Résidence :** panneaux rigides de 1,80m de hauteur. Les clôtures séparatives en limite de propriété seront conservées.

- **Clôtures sur jardins :** sans objet.

Date et Visa Direction Régionale

06/03/2024 Jérôme BIDAULT
Directeur technique



Date et Visa Réservataire