

SCI SARREGUEMINES LE JARDIN D'HIVER

2 rue Leday, Résidence le Nouvel Hermitage
80100 ABBEVILLE

NOTICE DESCRIPTIVE des appartements

« LE JARDIN D'HIVER »

Résidence Services Séniors DOMITYS

Rue du Colonel Edouard Cazal à SARREGUEMINES (57200)

(Etablie conformément au modèle annexé à l'arrêté du 10 mai 1968)



Table des matières

| | | |
|-------|--|----|
| | DESCRIPTIF SOMMAIRE DES TRAVAUX..... | 6 |
| 0 | NOTE GENERALE..... | 6 |
| 1 | CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE | 7 |
| 1.1 | INFRASTRUCTURE | 7 |
| 1.1.1 | Fouilles | 7 |
| 1.1.2 | Fondations..... | 7 |
| 1.2 | MURS ET OSSATURE | 7 |
| 1.3 | PLANCHERS..... | 8 |
| 1.3.1 | Planchers bas du rez de chaussée | 8 |
| 1.3.2 | Planchers hauts sur étage courant..... | 8 |
| 1.3.3 | Planchers sous terrasses inaccessibles..... | 8 |
| 1.3.4 | Plancher au-dessus des combles | 8 |
| 1.3.5 | Planchers sous terrasses accessibles | 8 |
| 1.3.6 | Planchers des balcons..... | 8 |
| 1.3.7 | Planchers sur locaux collectifs | 8 |
| 1.3.8 | Planchers sur locaux non chauffés ou ouverts..... | 9 |
| 1.4 | ESCALIERS | 9 |
| 1.4.1 | Escaliers béton | 9 |
| 1.5 | CONDUITS DE FUMÉES ET DE VENTILATION..... | 9 |
| 1.5.1 | Conduits de ventilation mécanique des locaux de l'immeuble..... | 9 |
| 1.5.2 | Conduits de ventilation des locaux communs et techniques | 9 |
| 1.5.3 | Conduits d'extraction de la cuisine..... | 9 |
| 1.6 | CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS..... | 9 |
| 1.6.1 | Chutes d'eaux pluviales | 9 |
| 1.6.2 | Chutes d'eaux usées et d'eaux vannes..... | 9 |
| 1.6.3 | Canalisations sous plancher rez-de-chaussée..... | 9 |
| 1.6.4 | Branchements aux égouts | 10 |
| 1.7 | TOITURES TERRASSES | 10 |
| 1.7.1 | Étanchéité des toitures terrasses techniques..... | 10 |
| 1.7.2 | Souches, ventilations et conduits divers | 10 |
| 1.7.3 | Dispositif de désenfumage des escaliers | 10 |
| 1.8 | CHARPENTE / COUVERTURE | 10 |
| 2 | APPARTEMENTS PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS..... | 11 |
| 2.1 | CLOISONS DE DISTRIBUTION | 11 |
| 2.1.1 | Entre pièces principales..... | 11 |
| 2.1.2 | Entre pièces principales et pièces de service..... | 11 |
| 2.2 | SOLS ET PLINTHES | 11 |
| 2.2.1 | Sols et plinthes des pièces principales (séjour, cuisine, cellier et chambres) | 11 |
| 2.2.2 | Sols et plinthes des pièces de service (WC, et salles d'eau)..... | 11 |
| 2.2.3 | Sols et plinthes des entrées, dégagements et placards | 11 |

| | | |
|--------|--|----|
| 2.2.4 | Sols des terrasses | 11 |
| 2.2.5 | Sols des balcons..... | 11 |
| 2.3 | REVETEMENTS MURAUX (autres qu'enduits, peintures, papiers peints et tentures) .. | 12 |
| 2.3.1 | Revêtements muraux des pièces de service (salles d'eau - cuisine)..... | 12 |
| 2.3.2 | Revêtements muraux dans les autres pièces..... | 12 |
| 2.4 | PLAFONDS (sauf peintures)..... | 12 |
| 2.4.1 | Plafonds des pièces intérieures | 12 |
| 2.4.2 | Sous-faces des balcons..... | 12 |
| 2.5 | MENUISERIES EXTERIEURES | 12 |
| 2.5.1 | Menuiseries extérieures des pièces principales | 12 |
| 2.5.2 | Menuiseries extérieures des pièces de service..... | 12 |
| 2.6 | FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS | 12 |
| 2.6.1 | Pièces principales..... | 12 |
| 2.6.2 | Pièces de service..... | 13 |
| 2.7 | MENUISERIES INTERIEURES | 13 |
| 2.7.1 | Huisseries et bâtis | 13 |
| 2.7.2 | Portes intérieures..... | 13 |
| 2.7.3 | Impostes en menuiseries | 13 |
| 2.7.4 | Portes palières..... | 13 |
| 2.7.5 | Portes de placards..... | 13 |
| 2.7.6 | Equipement intérieur des placards..... | 13 |
| 2.7.7 | Trappe de visite | 14 |
| 2.8 | SERRURERIE ET GARDE-CORPS | 14 |
| 2.8.1 | Garde-corps et barres d'appui | 14 |
| 2.8.2 | Séparatifs de terrasses – Pare-vues | 14 |
| 2.8.3 | Claustras | 14 |
| 2.9 | PEINTURES ET PAPIERS PEINTS..... | 14 |
| 2.9.1 | Peintures extérieures | 14 |
| 2.9.2 | Peintures intérieures..... | 15 |
| 2.9.3 | Papiers peints..... | 15 |
| 2.10 | EQUIPEMENTS INTERIEURS..... | 15 |
| 2.10.1 | Equipement ménager de la cuisine | 15 |
| 2.10.2 | Equipements sanitaires et plomberie | 16 |
| 2.10.3 | Equipements électriques..... | 17 |
| 2.10.4 | Chauffage/ventilation | 19 |
| 2.10.5 | Equipement de télécommunications-TV..... | 19 |
| 3 | LOCAUX PRIVATIFS UTILISES PAR LA SOCIETE DE SERVICES DOMITYS..... | 21 |
| 4 | PARTIES COMMUNES INTERIEURES DE LA RESIDENCE SERVICES | 22 |
| 4.1 | HALL D'ENTREE DE L'IMMEUBLE..... | 22 |
| 4.1.1 | Sol et plinthes | 22 |
| 4.1.2 | Parois | 22 |

| | | |
|-------|--|----|
| 4.1.3 | Plafonds | 22 |
| 4.1.4 | Portes d'accès et système de fermeture - Appel des occupants de l'immeuble | 22 |
| 4.1.5 | Boîtes aux lettres | 22 |
| 4.1.6 | Chauffage | 22 |
| 4.1.7 | Equipements électriques | 22 |
| 4.2 | CIRCULATIONS DU REZ-DE-CHAUSSEE | 23 |
| 4.2.1 | Sols | 23 |
| 4.2.2 | Murs | 23 |
| 4.2.3 | Plafonds | 23 |
| 4.2.4 | Chauffage | 23 |
| 4.2.5 | Portes | 23 |
| 4.2.6 | Equipements électriques | 23 |
| 4.2.7 | Eclairage | 23 |
| 4.3 | CIRCULATIONS DES ETAGES COURANTS | 23 |
| 4.3.1 | Sols | 23 |
| 4.3.2 | Murs | 23 |
| 4.3.3 | Plafonds | 24 |
| 4.3.4 | Chauffage / ventilation | 24 |
| 4.3.5 | Portes | 24 |
| 4.3.6 | Equipements électriques | 24 |
| 4.3.7 | Eclairage | 24 |
| 4.4 | CAGES D'ESCALIERS EN SUPERSTRUCTURE | 24 |
| 4.4.1 | Sols des paliers | 24 |
| 4.4.2 | Murs | 24 |
| 4.4.3 | Plafonds | 24 |
| 4.4.4 | Escaliers | 24 |
| 4.4.5 | Chauffage / ventilation | 24 |
| 4.4.6 | Equipements électriques | 24 |
| 4.5 | LOCAUX COMMUNS DE LA RESIDENCE SERVICES | 25 |
| 4.5.1 | Locaux poubelles | 25 |
| 4.5.2 | Local dédié au stationnement des vélos | 25 |
| 4.5.3 | Locaux techniques et chaufferie | 25 |
| 5 | EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE | 26 |
| 5.1 | ASCENSEURS | 26 |
| 5.2 | TELECOMMUNICATIONS ET SURVEILLANCE | 26 |
| 5.2.1 | <i>Fibre optique</i> | 26 |
| 5.2.2 | <i>Interphone</i> | 26 |
| 5.2.3 | <i>Antennes T.V. et radio</i> | 26 |
| 5.2.4 | <i>Surveillance des résidents</i> | 27 |
| 5.2.5 | <i>Surveillance de la résidence- Caméras</i> | 27 |
| 5.3 | ALIMENTATION EN EAU | 27 |

| | | |
|-------|--|----|
| 5.3.1 | <i>Comptages généraux</i> | 27 |
| 5.3.2 | <i>Surpresseurs, réducteurs et régulateurs de pression - traitement de l'eau</i> | 27 |
| 5.3.3 | <i>Colonnes montantes</i> | 28 |
| 5.3.4 | <i>Branchements particuliers</i> | 28 |
| 5.4 | ALIMENTATION EN ELECTRICITE | 28 |
| 5.4.1 | <i>Comptages des services généraux</i> | 28 |
| 5.4.2 | <i>Colonnes montantes</i> | 28 |
| 5.4.3 | <i>Branchements et comptages particuliers</i> | 28 |
| 6 | PARTIES COMMUNES EXTERIEURES DE LA RESIDENCE SERVICES ET LEURS EQUIPEMENTS | 29 |
| 6.1 | CIRCULATION DES PIETONS | 29 |
| 6.1.1 | <i>Chemins d'accès à l'immeuble</i> | 29 |
| 6.1.2 | <i>Eclairage</i> | 29 |
| 6.2 | ESPACES VERTS | 29 |
| 6.2.1 | <i>Plantation d'arbres, arbustes, fleurs, pelouse</i> | 29 |
| 6.2.2 | <i>Arrosage automatique</i> | 29 |
| 6.2.3 | <i>Allées</i> | 29 |
| 6.3 | ECLAIRAGE EXTERIEUR | 29 |
| 6.3.1 | <i>Eclairage des extérieurs</i> | 29 |
| 6.3.2 | <i>Signalisation de l'entrée de l'immeuble</i> | 29 |
| 6.4 | CLOTURES | 30 |
| 6.4.1 | <i>Clôture sur accès principal</i> | 30 |
| 6.5 | RESEAUX DIVERS | 30 |
| 6.5.1 | <i>Eau</i> | 30 |
| 6.5.2 | <i>Electricité</i> | 30 |
| 6.5.3 | <i>Poste de défense contre l'incendie</i> | 30 |
| 6.5.4 | <i>Egouts</i> | 30 |
| 6.5.5 | <i>Télécommunication</i> | 30 |
| 6.5.6 | <i>Radio – Télévision</i> | 30 |
| 6.5.7 | <i>Evacuation des eaux de pluie et de ruissellement</i> | 30 |
| 7 | ANNEXES PRIVATIVES | 31 |
| 7.1 | PARKINGS | 31 |
| 7.1.1 | <i>Parking en aérien</i> | 31 |
| 7.1.2 | <i>Parking en sous-sol</i> | 31 |
| 7.2 | CAVES, CELLIERS, GRENIERS | 31 |

DESCRIPTIF SOMMAIRE DES TRAVAUX

Le présent descriptif a pour objet de définir les conditions techniques et les prestations suivant lesquelles sera construit le programme de la résidence avec services « LE JARDIN D'HIVER » située Rue du Colonel Edouard Cazal à SARREGUEMINES (57200)

0 NOTE GENERALE

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 VERITAS 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.

Le programme immobilier est construit selon la réglementation thermique RT 2012.

1 CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

NOTA : les épaisseurs des murs, ossatures et planchers, les armatures seront calculées par le bureau d'études béton armé, en tenant compte des impératifs de solidité, de résistance au feu et d'acoustique, les valeurs ci-après mentionnées ne sont donc qu'indicatives.

1.1 INFRASTRUCTURE

1.1.1 Fouilles

Terrassements en pleine masse et évacuation des matériaux excédentaires.

1.1.2 Fondations

Suivant préconisations du rapport du bureau d'études de sols.

1.2 MURS ET OSSATURE

1.2.1. Murs de libage (fondation)

Murs périphériques et de refends porteurs en voiles béton armé, ossature poteaux et poutres en béton armé, épaisseur selon étude béton armé.

Refends porteurs en voile béton ou en maçonnerie d'agglomérés de béton.

1.2.2. Murs de façades

Partie courante : Structure en voile béton ou MAXIBRIQUE ou maçonnerie de bloc béton ou briques en terre cuite ou murs à ossature bois. Isolation thermique intérieure et / ou extérieure, épaisseur suivant étude thermique.

Revêtements extérieurs : enduit monocouche, ou parement en pierres collées ou agrafées, ou parement en plaquettes collées, ou bardage selon localisation. Couleurs aux choix de l'architecte. Localisation de ces éléments selon plans de Permis de Construire et prescriptions de l'Architecte.

Drainage si nécessaire au moyen de bande stérile au pied des murs de façade.

1.2.3. Murs pignons

Dito Article 1.2.2.

1.2.4. Murs porteurs à l'intérieur des locaux (refends)

Murs en béton banché ou maçonnerie d'agglomérés de béton ou ossature porteuse poteaux et poutres béton selon localisation.

Les parements béton seront, selon localisation, soit ragrésés en préparation peinture, soit revêtus de panneaux de doublage thermique et/ou acoustique. Les plaques utilisées dans la salle d'eau seront de type hydrofuge.

1.2.5. Murs ou cloisons séparatives

Murs séparatifs réalisés en béton armé et/ou en cloison SAD et/ou SAA suivant étude de structure et réglementation en vigueur.

Entre les circulations communes et les logements : voiles de béton armé, ou cloisons plâtre type SAD (cloisons Placostil isolante) et/ou SAA.

Entre logement et escalier ou ascenseur : voile béton avec doublage acoustique et isolation thermique suivant étude thermique.

Murs séparatifs entre logements : voiles de béton armé, ou cloisons plâtre type SAD et/ou SAA.

Finition des parements dito Article 1.2.4. Murs de refends.

1.3 PLANCHERS

1.3.1 Planchers bas du rez de chaussée

Dalle basse en béton armé, épaisseur suivant études de structure avec selon localisation. Chape isolée ou isolation thermique en sous face, épaisseur suivant études thermiques.

1.3.2 Planchers hauts sur étage courant

Dalle portée pleine en béton armé ou système prédalles, épaisseur suivant étude de structure et étude acoustique complémentaire entre la zone de services et les logements.

Sous-face lisse pour recevoir une préparation avant peinture selon localisation

1.3.3 Planchers sous terrasses inaccessibles

Dalle portée pleine en béton armé ou système prédalles, épaisseur suivant étude de structure
Isolation thermique au-dessus de dalle, épaisseur selon étude thermique sous complexe d'étanchéité autoprotégé ou gravillons ou végétalisé selon localisation.

1.3.4 Plancher au-dessus des combles

Plafonds suspendus

1.3.5 Planchers sous terrasses accessibles

Dalle portée pleine en béton armé ou système prédalles, épaisseur suivant étude de structure
Isolation thermique au-dessus de dalle, épaisseur selon étude thermique, sous complexe d'étanchéité protégé par des dalles sur plots.

Terrasses au rez-de-chaussée : dalettes béton 50*50 ou 60*60, ou béton désactivé.

1.3.6 Planchers des balcons

Dalle pleine en béton armé, épaisseur suivant étude de structure. Finition en béton brut ou en béton brut surfacé, en résine d'imperméabilisation liquide ou en carrelage antidérapant.

1.3.7 Planchers sur locaux collectifs

Planchers sur locaux collectifs : dito Article 1.3.3, d'épaisseur suffisante pour assurer l'isolement acoustique et feu requis.

1.3.8 Planchers sur locaux non chauffés ou ouverts

Plancher dito article 1.3.2

Isolation en sous-face selon l'étude thermique.

1.4 ESCALIERS

1.4.1 Escaliers béton

Les escaliers intérieurs seront en béton armé, droits ou hélicoïdaux, préfabriqués ou coulés en place.

1.5 CONDUITS DE FUMÉES ET DE VENTILATION

1.5.1 Conduits de ventilation mécanique des locaux de l'immeuble

Conduits en acier galvanisés, encoisonnés dans des gaines techniques ou soffites, reliés d'une part aux bouches d'extraction dans les pièces humides de chaque logement, et d'autre part aux groupes d'extraction, pour assurer une ventilation mécanique contrôlée permanente de type hygroréglable B.

Les groupes d'extraction sont positionnés en terrasses inaccessibles.

1.5.2 Conduits de ventilation des locaux communs et techniques

Ventilation naturelle et des équipements associés aux espaces communs le nécessitant conformément aux normes et règlements de construction, par conduits avec bouches pour prise d'air frais et évacuation d'air vicié,

Les conduits sont, selon leur localisation, en maçonnerie, en plâtre, ou en tôle d'acier galvanisé.

1.5.3 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 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

1.6.1 Chutes d'eaux pluviales

Descentes d'eaux pluviales en PVC rigide, ou zinc naturel ou pré-patiné selon localisation.

1.6.2 Chutes d'eaux usées et d'eaux vannes

Chutes d'eaux usées et d'eaux vannes en PVC rigide dans les gaines techniques, séparées ou en chutes uniques suivant études fluides.

1.6.3 Canalisation sous plancher rez-de-chaussée

Les canalisations récoltant les eaux usées et eaux vannes seront en polyéthylène ou PVC, celles recueillant les eaux grasses de la cuisine du restaurant en PVC HTA (résistant aux hautes températures) ou fonte.

Les eaux grasses de la cuisine du restaurant seront traitées par un séparateur à graisses avant rejet dans le réseau collecteur d'eaux usées.

1.6.4 Branchements aux égouts

Réseaux séparatifs, eaux usées et eaux pluviales ;

Canalisations de reprise des eaux usées situées dans l'emprise des bâtiments raccordées par l'intermédiaire de regards de branchement au réseau enterré EU de la ville.

Canalisations de reprise des eaux pluviales situées dans l'emprise du bâtiment raccordé par l'intermédiaire d'un tamponnement enterré et/ou en toiture. Les eaux seront raccordées via un regard au réseau public.

1.7 TOITURES TERRASSES

1.7.1 Etanchéité des toitures terrasses techniques

Complexe d'étanchéité, avec isolation thermique intégrée et protection par végétalisation ou gravillons ou revêtement autoprotégé selon localisation.

1.7.2 Souches, ventilations et conduits divers

Sorties en terrasses des conduits de ventilation et des ventilations hautes des chutes d'eaux usées et d'eaux vannes par souches normalisées,

1.7.3 Dispositif de désenfumage des escaliers

Exutoire conçu pour cet usage, selon normes en vigueur définies par la réglementation sur la sécurité contre l'incendie.

1.8 CHARPENTE / COUVERTURE

Charpente bois, de type traditionnelle ou fermettes industrialisées en sapin, selon choix du maître d'œuvre et nécessité techniques.

Tous les bois sont traités insecticide et fongicide.

Couverture en acier laqué teinte gris foncé, imitation zinc à joint debout type MAUKA LINE du catalogue ARVAL ou équivalent.

Lucarnes béton plus peinture couleur blanc et lucarnes avec habillage acier laqué gris foncé.

Localisation suivant plan d'architecte.

2 APPARTEMENTS PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

2.1 CLOISONS DE DISTRIBUTION

2.1.1 Entre pièces principales

Cloisons de hauteur inférieure à 2m60 en Panneaux plâtre à âme alvéolaire type PLACOPAN, épaisseur 50mm ou cloison type PLACOSTYL épaisseur 72mm

Dans les logements, des renforts en cloison type PLACOSTYL épaisseur 72mm, pourraient être utilisés pour les WC ou les barres de relevage.

Cloisons de hauteur supérieure à 2m60 en cloison type PLACOSTYL épaisseur 72mm composée de plaques de plâtre d'épaisseur 13mm fixées de part et d'autre d'une ossature métallique, avec mise en œuvre d'une isolation en laine minérale entre montants.

2.1.2 Entre pièces principales et pièces de service

Dito Article 2.1.1. Les plaques de plâtre coté salles d'eau sont hydrofugées.

2.2 SOLS ET PLINTHES

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

Les pièces sèches et le coin cuisine recevront un revêtement PVC classement UPEC U2S P3 de type TRANSIT PLUS de chez GERFLOR ou similaire.

3 coloris au choix de l'acquéreur dans la gamme retenue par le maître de l'ouvrage.

Les plinthes seront en fibres de bois MDF peintes en blanc ou laquées blanches à 7cm de hauteur.

2.2.2 Sols et plinthes des pièces de service (WC, et salles d'eau)

Dito 2.2.1.

2.2.3 Sols et plinthes des entrées, dégagements et placards

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

2.2.4 Sols des terrasses

Les terrasses accessibles recevront des dalles de béton 40cmx40cm posées sur plots, finition au choix de l'architecte

2.2.5 Sols des balcons

Finition en béton brut ou en béton brut surfacé ou résine d'imperméabilisation liquide ou en carrelage 30x30 antidérapant avec profilé goutte d'eau. Coloris au choix de l'architecte.

2.3 REVETEMENTS MURAUX (autres qu'enduits, peintures, papiers peints et tentures)

2.3.1 Revêtements muraux des pièces de service (salles d'eau - cuisine)

Salles d'eau : Faïence de gamme SALONI en 25x40cm ou 30x60cm, ou similaire de qualité technique équivalente, toute hauteur au droit du receveur de douches (dans la limite de 2,50m de hauteur),

Coloris de faïence murale au choix de l'acquéreur parmi 3 coloris dans la gamme proposée par le Maître d'Ouvrage.

Cuisine : Crédence stratifiée sur la longueur du plan de travail, hauteur 0,60m, coordonnée au plan de travail et retour selon plan architecte.

2.3.2 Revêtements muraux dans les autres pièces

Les revêtements sont décrits au chapitre peintures.

2.4 PLAFONDS (sauf peintures)

2.4.1 Plafonds des pièces intérieures

Dans les salles d'eau, les wc, les entrées et certaines cuisines, il sera prévu si nécessaire, des coffres ou faux plafonds en plaques de plâtre pour le dévoiement des circuits d'eau et de chutes, et particulièrement au niveau des douches pour assurer les évacuations d'eau des étages supérieurs.

2.4.2 Sous-faces des balcons

Les sous-faces des balcons et loggias seront en béton peint, coloris au choix de l'architecte.

2.5 MENUISERIES EXTERIEURES

2.5.1 Menuiseries extérieures des pièces principales

Menuiseries extérieures des logements ; châssis, fenêtres et portes fenêtres selon plans et localisation, seront en PVC plaxé ou en PVC blanc ou en aluminium suivant localisation et conformément au permis de construire.

Vitrage isolant, épaisseur suivant étude thermique et acoustique afin de respecter les réglementations et normes en vigueur.

2.5.2 Menuiseries extérieures des pièces de service

Dito 2.5.1.

2.6 FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS

2.6.1 Pièces principales

Volets roulants électriques avec coffre de volet PVC à lames PVC, ou en aluminium suivant dimension des lames, équipant toutes les menuiseries, caractéristiques selon étude thermique, teinte au choix de l'architecte.

Commande de chaque fenêtre (montée/descente/arrêt) par télécommande et centralisation positionnée à l'entrée du logement.

2.6.2 Pièces de service

Dito 2.6.1.

2.7 MENUISERIES INTERIEURES

2.7.1 Huisseries et bâtis

Huisseries métalliques.

2.7.2 Portes intérieures

Portes intérieures alvéolaires lisses à peindre, ou laquées blanche d'usine blanche 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. Quincaillerie finition inox sur rosace.

2.7.3 Impostes en menuiseries

Sans objet.

2.7.4 Portes palières

Portes à âme pleine, épaisseur 40mm, pare flamme 1/4h ou 1/2h selon réglementation.

Finition selon projet de décoration de l'architecte.

Microviseur, Joint iso phonique en fond de feuillure et joint balai ou plinthe automatique en sous face de la porte.

Serrure électronique de chez SALTO ou équivalent. Poignée à bec de cane aspect alu brossé. Canon avec bouton moleté coté intérieur logement.

2.7.5 Portes de placards

Placards selon plans,

Façades de Placards coulissantes à panneaux de 10mm d'épaisseur minimum mélaminés blanc type KENDOORS de la marque SOGAL ou de qualité technique équivalente posées sur une traverse basse en bois de l'épaisseur de la plinthe.

Porte battante pour les placards de largeur inférieure à 0,90m.

Façade en tôle laquée blanche pour la porte de la Gaine Technique électrique du Logement ou porte battante identique aux portes de distribution.

2.7.6 Equipement intérieur des placards

Le placard de l'entrée est équipé de la façon suivante :

→ Largeur > 1.30m :

- 1 tablette range valise, hauteur environ 2.m sur toute la largeur
- 1 séparation verticale
- d'un côté 1 tablette hauteur environ 1.6m avec 1 tringle de penderie chromée
- de l'autre coté 3 étagères sur taquets

→ Largeur < 1.30m :

- 1 tablette range valise, hauteur environ 1.60m sur toute la largeur du placard et d'une tringle de penderie chromée.

Dans les chambres :

- 1 tablette range valise, hauteur environ 2m sur toute la largeur du placard
- 1 séparation verticale
- D'un côté une tablette hauteur environ 1.60m avec 1 tringle de penderie chromée, de l'autre côté 3 étagères sur taquets
- 3 tiroirs façades rentrantes

Les placards de largeur inférieure à 130 cm seront équipés uniquement de tablette range valise et de la tablette avec 1 tringle de penderie.

→ Largeur < 90cm :

- 3 étagères sur taquets dans les chambres / 2 étagères et 1 tringle dans les autres pièces.

2.7.7 Trappe de visite

Les gaines techniques intérieures logements pourront être équipées de trappes de visites chutes verticales en fonction des demandes du bureau d'études. Bâti bois dur, ouvrant en bois aggloméré, fermeture à batteuse. Finition peinture blanche.

2.8 SERRURERIE ET GARDE-CORPS

2.8.1 Garde-corps et barres d'appui

Les garde-corps seront barreaudés en acier ou en acier laqué gris foncé plus remplissage en tôle perforé en acier laqué, suivant le permis de construire.

Coloris au choix de l'architecte.

2.8.2 Séparatifs de terrasses – Pare-vues

Cadres métalliques laqués avec remplissage en verre feuilleté translucide mais non transparent ou en tôle perforée ou en ventelles métalliques. Localisation et coloris selon plan de façade architecte.

2.8.3 Claustras

Sans objet.

2.9 PEINTURES ET PAPIERS PEINTS

2.9.1 Peintures extérieures

Sur menuiserie extérieure et serrurerie

Sans objet.

Sur béton extérieure : 2 couches de peinture décorative, couleur au choix de l'architecte

- Sous-face des balcons et loggias

2.9.2 Peintures intérieures

Avant peinture, les supports bétons recevront une couche d'enduit pelliculaire.

Sur menuiseries (bâtis, plinthes, habillages divers).

2 couches de peinture mate, coloris blanc.

Sur éléments métalliques

2 couches de peinture mate, coloris blanc.

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

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

Sur murs et cloisons des pièces sèches

2 couches de peinture velours ou satinée, coloris blanc

Sur plafonds des pièces sèches

2 couches de peinture velours ou mate, coloris blanc.

Sur plafonds des pièces humides

2 couches de peinture velours ou satinée, coloris blanc.

2.9.3 Papiers peints

Sans objet.

2.10 EQUIPEMENTS INTERIEURS

NOTA : les Marques et références mentionnées ci-après ne sont qu'indicatives afin de définir le niveau d'équipement et pourront être remplacées par des équipements de qualité équivalente.

2.10.1 Equipement ménager de la cuisine

Réalisation d'une cuisine équipée dans chaque logement comprenant :

Pour les T2/T3 (selon plan de vente)

Equipement de cuisine sur une longueur de 240 cm comprenant :

- 1 meuble bas avec 1 tiroir et 1 porte,
- 1 meuble évier 1 porte,
- 1 emplacement pour lave-vaisselle sous plan de travail,
- 1 plan de travail stratifié de longueur 180 cm,
- 1 évier inox une cuve avec égouttoir,
- 1 robinetterie mitigeur chromée de type EUROSMART de la marque GROHE ou de qualité technique équivalente,
- 1 plaque induction deux feux,
- 1 hotte à recyclage,
- 1 tablette avec 2 spots intégrés au-dessus du plan de travail.
- 1 barre de crédence,

Une crédence en stratifié est à mettre en œuvre au pourtour du plan de travail et en continu sur les murs où les éléments de cuisine seront localisés.

Pour les T1 (selon plan de vente)

Equipement de cuisine sur une longueur de 180 cm comprenant :

- 1 meuble évier 1 porte,
- 1 emplacement pour réfrigérateur ou lave-vaisselle,
- 1 plan de travail stratifié de longueur 180 cm,
- 1 évier inox une cuve,
- 1 robinetterie mitigeur chromée de type EUROSART de la marque GROHE ou de qualité technique équivalente,
- 1 plaque induction deux feux,
- 1 hotte à recyclage,
- 1 tablette avec 2 spots intégrés au-dessus du plan de travail,
- 1 barre de crédence,

Une crédence en stratifié est mise en œuvre au pourtour du plan de travail et en continu sur les murs où les éléments de cuisine seront localisés

2.10.2 Equipements sanitaires et plomberie

Distribution d'eau froide

A partir du compteur général, canalisations eau froide et colonnes montantes en PVC pression ou cuivre, y compris robinets, vannes et tous accessoires. Raccordement entre colonnes et appareils sanitaires en tube cuivre ou en polyéthylène réticulé, incorporés en dalle.

Comptage

Compteur eau individuel : les alimentations sont individuelles dans les gaines techniques palières avec robinet de coupure et manchette pour l'installation de décompteur.

Production et distribution d'eau chaude collective

La production d'eau chaude est de type collective, par chaufferie collective ou sous-station réseau de chaleur, implantée au RDC et assurée par des installations déterminées selon calcul du bureau d'étude.

La répartition des consommations des logements se fera par comptage individuel dans les placards d'entrée ou gaine palière.

Compteur eau chaude individuel : les alimentations sont individuelles dans les placards d'entrée des logements avec robinet de coupure et manchette pour l'installation de décompteur.

Evacuations

Chutes verticales et raccords entre chutes et appareils sanitaires en PVC.

Canalisations en collecteurs PVC sous plancher haut du rez-de-chaussée.

Branchements en attente

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

- ♦ 1 emplacement dans la cuisine, l'évacuation consistant généralement en un té de raccordement au siphon de l'évier,
- ♦ 1 emplacement dans la salle de bain ou dans une autre des pièces de service selon le type et le plan du logement.

Appareils sanitaires

Ensemble de douche composée de :

- Receveur de douche extraplat en résine compris piètement, dimensions 90cmx120cm type NOVELLINI de type OLYMPIC FLAT ou de qualité technique équivalente
- Barre de relèvement droite en inox brossé longueur 40 cm, de type COMFORT de HANS GROHE ou de qualité technique équivalente
- Paroi de douche en verre clair trempé avec poignée de marque NOVELLINI de type YOUNG F2B ou de qualité technique équivalente

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. Eclairage au-dessus du miroir constitué d'une applique. Meuble lave-linge sous le plan vasque.

WC :

Bloc cuvette suspendu avec réservoir de chasse de type JACOB DELAFON ou de qualité technique équivalente, en porcelaine vitrifiée, abattant double, robinet d'arrêt et chasse 2 débits. Compris abattant frein de chute. Sans bride. Coloris blanc.

Barre de relèvement coudée à 135° de type DELABIE réf 5082S ou de qualité technique équivalente.

Bâti-support autoportant et plaque de déclenchement de marque NICOLL ou de qualité technique équivalente

Robinetterie

Robinetterie de marque GROHE type EUROSMART bec medium ou HANS GROHE FOCUS 100, ou de qualité technique équivalente, pour le mitigeur de la vasque.

Mitigeur thermostatique type GROTHERM G800 ou HANS GROHE ECOSTAT COMFORT 13116000, ou de qualité technique équivalente, pour le mitigeur de la douche.

Douchette avec flexible laiton chromé lisse, pomme de douche multi-jets anticalcaire type TEMP CLASS 900 2 JETS et barre murale type UNICA COMFORT ou de qualité technique équivalente.

Robinetterie de marque GROHE de type EUROSMART ou équivalent pour le mitigeur de la cuisine avec douchette extractible.

2.10.3 Equipements électriques

L'installation électrique des logements sera de type encastrée, réalisée suivant la norme NFC15 100, la puissance à souscrire suivant besoin.

Une GTL (Gaine Technique Logement), localisation suivant plans intègre :

- Le tableau électrique abonné comprenant le compteur et disjoncteur monophasé concessionnaire et les protections et 2 PC 10/16A + T.
- 1 tableau de communication courant faible de marque CASANOVA référence CST625xxDOMFF (xx = T1, T2 ou T3) raccordé aux réseaux de la résidence avec emplacement pour une box « triple Play » du résident (téléphonie, télévision, internet suivant offre de la société d'exploitation). 1 sonnerie modulaire de type Legrand ou de qualité technique équivalente.

Les logements sont équipés d'un détecteur avertisseur autonome de fumées.

L'appareillage du logement sera de type ODACE Blanc de marque SCHNEIDER, ou de qualité technique équivalente.

L'équipement des pièces selon la typologie et le plan du logement sera le suivant :

DCL = Dispositif de Connexion de Luminaire type DCL E37 de marque LEGRAND ou de qualité technique équivalente sera équipé d'une ampoule.

Entrée

- 1 DCL central en plafond, commandes-en va et vient
- 1 PC 10/16A + T

Séjour

- 1 ou 2 DCL central en plafond, en simple allumage ou commandes-en va-et-vient selon configuration.
- 5 PC 10/16A + T
- 4 RJ45
- 1 interrupteur lumineux pour éclairage de la loggia ou du balcon selon le cas

Séjour studio

- 1 DCL central en plafond, en commandes-en va-et-vient interrupteurs positionnés à l'entrée et à côté du lit,
- 5 PC 10/16A + T
- 4 RJ45

Chambre principale

- 1 DCL central en plafond, commandé par va et vient, interrupteurs positionnés à l'entrée et à côté du lit,
- 4 ou 5 PC 10/16 A +T + 1 PC à l'entrée positionnée côté de l'interrupteur.
- 3 prises RJ45.

Chambre secondaire pour les T3

- 1 DCL central en plafond, commandé par simple allumage pour la chambre secondaire.
- 3 ou 4 PC 10/16 A +T + 1 PC à l'entrée positionnée côté de l'interrupteur.
- 2 prises RJ45.

Dégagement pour les T2 et les T3

- 1 DCL central en plafond en simple allumage ou commandes-en va-et-vient selon configuration.
- 1 PC 10/16A + T

Cuisine

- 1 DCL central en plafond en simple allumage, + interrupteur pour commande éclairage meuble cuisine
- 3 PC 10/16 A +T au-dessus du niveau du plan de travail.
- 1 PC 10/16 A +T au-dessus de la table de cuisine.
- 1 PC10/16 A +T à l'entrée positionnée côté de l'interrupteur pour les T2 et les T3
- 1 sortie de câble 32 A (plaque de cuisson électrique).
- 1 prise spécialisée 10/16 A +T pour le lave-vaisselle.
- 1 PC 10/16 A +T pour le four micro-ondes.
- 1 sortie de câble de 16 A pour la hotte.
- 1 prise spécialisée 10/16 A +T pour le réfrigérateur/congélateur.
- 1 prise RJ45 au-dessus de la table de cuisine

Salle d'eau

- 1 DCL central en plafond en simple allumage, interrupteur servant également pour la commande d'éclairage du meuble.
- 1 prise spécialisée 10/16 A +T pour le lave-linge.
- 1 PC 10/16 A +T à hauteur pour le rasoir.
- 1 PC 10/16 A +T à l'entrée de la pièce à hauteur de l'interrupteur.

WC pour les T3

- 1 DCL central en plafond en simple allumage
- 1 PC 10/16 A +T à l'entrée de la pièce à hauteur de l'interrupteur.

Loggia ou balcon

- 1 Hublot d'éclairage, commandé de l'intérieur.
- 1 prise de courant 10/16 A +T étanche.

2.10.4 Chauffage/ventilation

L'installation du chauffage sera collective, production de chauffage et d'ECS depuis la chaufferie collective gaz ou sous-station réseau de chaleur, déterminées selon étude thermique et fluides. Chaque logement sera doté en gaine palière d'un module type CIC ou MTA regroupant les fonctions de régulation de chauffage et d'une manchette pour le comptage de calorie individuel. Un thermostat d'ambiance programmable sera installé dans le séjour.

Température garantie :

Par une température extérieure minimale de -9°C suivant la réglementation en vigueur, les salles d'eau pourront être chauffées à +22°C. et les autres locaux à +19°C.

Appareils d'émission de chaleur :

Les radiateurs des séjours et chambres seront en acier laqué à façade avant lisse ou panneaux nervurés, montés sur console, de type Tema marque H&M ou équivalent, avec robinets thermostatiques pour les chambres.

Les salles d'eau seront chauffées isolément avec des sèche-serviette électrique ou à eau à commande thermostatique, version tubulaire en acier laqué.

Conduits, bouches de ventilation et prises d'air frais :

Système de ventilation mécanique contrôlée simple flux suivant étude thermique ; de type hygroréglable B permanente collective.

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

Grilles d'entrée d'air dans les menuiseries extérieures adaptées au système d'extraction.

2.10.5 Equipement de télécommunications-TV

Télévision

La diffusion du signal TV (depuis les paraboles ou antennes TNT en terrasse) se fera sur les prises RJ45 Grade 3 TV prévues dans le salon et les chambres. Ainsi, chaque prise RJ45 de l'appartement pourra être raccordée à une télévision.

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

Téléphone / ADSL / fibre FTTH

Dans chaque logement il sera prévu un tableau de communication courant faible permettant aux résidents d'utiliser les fonctions suivantes :

- le raccordement à l'installation privée gérée par la société de services de l'établissement et permettant l'intercommunication à tous les postes abonnés et de services de la résidence ainsi que les communications extérieures (entrantes et sortantes), ces dernières étant dans ce cas refacturé au résident du logement.

- la possibilité d'un raccordement téléphonique / ADSL / fibre FTTH en souscrivant, à la charge du résident, un abonnement téléphonique et/ou internet directement à tout opérateur de son choix (à la charge du résident) ou le raccordement à internet exploitant, cette connexion internet privée

étant gérée par la société de services de l'établissement et permettant un accès à internet sécurisé ; ce service sera refacturé au résident du logement.

- La commande d'ouverture de la porte d'entrée principale de l'immeuble :

Le portier vidéophone d'immeuble installé à l'entrée de l'immeuble sera connecté au système d'interphonie de la résidence, permettant de converser avec l'accueil, et de gérer l'ouverture de la porte d'accès du hall.

3 LOCAUX PRIVATIFS UTILISES PAR LA SOCIETE DE SERVICES DOMITYS

Les locaux de la société de services se composent de :

Au rez-de-chaussée

- Accueil
- Bureaux, salle de réunion, zone de repos du personnel
- Cuisine du restaurant
- Restaurant
- Salon TV/Bibliothèque
- Bar et salon bar
- Sanitaires
- Espace bien-être : Salle de gymnastique, piscine, sauna, vestiaires, cabine d'enveloppement, salon de coiffure et espace soin.
- Atelier
- Buanderie

4 PARTIES COMMUNES INTERIEURES DE LA RESIDENCE SERVICES

NOTA : La décoration des espaces communs est confiée à un architecte d'intérieur, les marques et références mentionnées ci-après ne sont qu'indicatives afin de définir le niveau d'équipement et pourront être remplacées suivant proposition de l'architecte par des équipements de qualité équivalente.

4.1 HALL D'ENTREE DE L'IMMEUBLE

4.1.1 Sol et plinthes

Carrelage suivant le plan de décoration architecte dans le hall d'entrée et les circulations desservant les locaux de services.

4.1.2 Parois

Peinture unie décorative, toile vinylique ou autre selon choix de l'architecte.

4.1.3 Plafonds

Plusieurs types de plafond composent le hall suivant le plan de décoration architecte : Plafond démontable acoustique, plafond en plaques de plâtre pleine et plaques de plâtre acoustique

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

Depuis la rue, l'accès à la résidence par une porte coulissante automatique de jour.

En dehors des heures d'ouverture de l'accueil, cette porte est commandée par les résidents par badge magnétique. L'accès des visiteurs depuis cette porte d'entrée se fait par un portier électronique relié à l'accueil de la Résidence par l'intermédiaire de l'autocom, avec possibilité de vidéo.

4.1.5 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 devra prendre son courrier à l'accueil après la distribution du courrier.

Une seule boîte aux lettres est prévue à l'extérieur de la résidence.

4.1.6 Chauffage

Le chauffage du hall commun se fera par le sol, ou assuré par un chauffage réversible de type à détente directe par des unités gainables en faux-plafond raccordés sur une installation de pompes à chaleur réversibles.

4.1.7 Equipements électriques

Eclairages par appliques murales et/ou spots lumineux encastrés en plafonds suspendus suivant le choix de l'architecte d'intérieur.

4.2 CIRCULATIONS DU REZ-DE-CHAUSSEE

Localisation selon plans.

4.2.1 Sols

Carrelage, revêtement PVC, parquet ou moquette suivant plans de décoration.

4.2.2 Murs

Peinture unie décorative, toile vinylique ou autre selon choix de l'architecte.

4.2.3 Plafonds

Selon localisation et sujétions acoustiques : dalles de faux plafond ou plafond en plaques de plâtre peint.

4.2.4 Chauffage

Les radiateurs seront selon localisation de type en acier laqué à surface lisse. Nécessité selon étude thermique.

4.2.5 Portes

Portes distribuant les locaux, à âme pleine à peindre ou stratifié, de degré coupe-feu conforme à la législation.

Portes va-et-vient de recoupement de la galerie à âme pleine à peindre, de degré coupe-feu conforme à la législation. Ferme-porte automatique par pivot DAS, ou par bandeau d'asservissement DAS, ou par ventouses électromagnétiques, asservies à l'alarme incendie.

4.2.6 Equipements électriques

Prises de courant tous les 10 à 15 mètres en circulation pour faciliter le ménage.

4.2.7 Eclairage

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

4.3 CIRCULATIONS DES ETAGES COURANTS

4.3.1 Sols

Revêtement de sol textile U3SP3 de type FLOTEX de chez FORBO ou techniquement équivalent, au choix de l'architecte

4.3.2 Murs

Peinture unie décorative, toile vinylique ou autre selon choix de l'architecte.
Plinthes en fibres de bois peintes ou en MDF laqué blanc.

Sections de mains courantes disposées selon plans en hêtre sur consoles inox

4.3.3 Plafonds

Plafond démontable acoustique et plafond en plaques de plâtre peint

4.3.4 Chauffage /ventilation

Sans objet.

4.3.5 Portes

Portes de circulation à âme pleine, encadrement coté circulation par chants plat 70mm, finition par peinture.

Portes de gaines techniques réalisées en en fibres de bois type MDF, avec paumelles invisibles, finition par peinture, au choix de l'architecte d'intérieurs.

4.3.6 Equipements électriques

Prises de courant en circulations à tous les niveaux tous les 10 à 15 mètres en circulation pour faciliter le ménage.

4.3.7 Eclairage

Par Spots LED diffusant encastrés en plafond selon choix architecte. Cet éclairage sera commandé par des détecteurs de présence.

4.4 CAGES D'ESCALIERS EN SUPERSTRUCTURE

Nota : Tous les escaliers de la résidence sont des escaliers d'issue de secours.

4.4.1 Sols des paliers

Paliers d'escaliers intérieur revêtus de peinture sol type époxy.

4.4.2 Murs

Enduit projeté de type gouttelette.

4.4.3 Plafonds

Enduit projeté de type gouttelette.

4.4.4 Escaliers

Marches et contremarches revêtues de peinture de sol type époxy. Nez de marche antidérapant. Mains courantes et garde-corps en acier peinture antirouille ou en aluminium ou fer plat ou PVC montées sur écuyer.

4.4.5 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.

4.4.6 Equipements électriques

Eclairage par hublots sur détecteurs de présence ou boutons poussoirs. Une prise de courant est prévue à chaque palier d'étage pour l'entretien.

4.5 **LOCAUX COMMUNS DE LA RESIDENCE SERVICES**

4.5.1 **Locaux poubelles**

Des locaux pour les containers d'ordures ménagères sont à disposition des résidents.

Les locaux poubelle sont équipés :

- Ventilation naturelle
- Robinet de puisage eau froide et Siphon de sol
- L'éclairage sur détection
- PC 10/16 A +T
- Carrelage au sol et sur les murs sur une hauteur de 1.40, le reste des murs recevra une peinture mate
- Pour le local situé à l'intérieur de la résidence, le plafond recevra un flocage laine minérale pour l'isolation du logement situé à l'étage.

4.5.2 **Local dédié au stationnement des vélos**

Un local dédié au stationnement des vélos est à disposition des résidents, à l'intérieur de la Résidence.

Béton au sol. Supports vélos multiple fixé au sol en acier galvanisé. Local clos et couvert, accès sécurisé depuis l'intérieur et l'extérieur du bâtiment + points évoqués au paragraphe 4.5.1.

4.5.3 **Locaux techniques et chaufferie**

Ces locaux seront laissés brut de béton, le sol sera en béton avec traitement anti-poussière, fermeture par porte peinte à âme pleine de degré coupe-feu selon la réglementation sur organigramme. L'éclairage de ces locaux sera de type tubes fluorescents basse consommation.

5 EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

5.1 ASCENSEURS

Chaque bâtiment de la résidence sera équipé de 3 ascenseurs de type 1.000kg accessibles aux handicapés, vitesse 1,00 m/s. Tous niveaux desservis.

- ♦ Revêtement intérieur stratifié sur les parois
- ♦ Carrelage au sol au choix de l'architecte,
- ♦ Miroir sur un panneau, main courante,
- ♦ Éclairage intérieur en plafond avec éclairage de sécurité,
- ♦ Indicateur de niveaux,
- ♦ Boîtier de commande adapté aux handicapés,
- ♦ Téléalarme avec liaison GSM à un centre de surveillance et vers l'accueil.
- ♦ Porte coulissante intérieure en inox
- ♦ Portes palières coulissantes, finition peinture dans les niveaux courants et finition inox au niveau de l'accueil,
- ♦ Machinerie électrique en gaine.

5.2 TELECOMMUNICATIONS ET SURVEILLANCE

5.2.1 Fibre optique

Les logements seront raccordés à la fibre jusqu'au local fibre situé en rez-de-chaussée en attente de raccordement des différents opérateurs. Il s'agit de la FFTH opérateur.

En parallèle de cette fibre dédiée à l'opérateur, une autre fibre optique (appelée FTTH DOMITYS) sera amenée dans chaque appartement. Cette fibre optique sera utilisée pour les services internet et télévision interne à l'exploitant.

5.2.2 Interphone

Un portier d'immeuble sera installé au niveau de l'accès principal sur rue et sera connecté à l'autocommutateur téléphonique de la résidence. L'accès des visiteurs depuis cette porte d'entrée se fait par un portier électronique relié à l'accueil de la Résidence par l'intermédiaire de l'autocom, avec possibilité de vidéo.

5.2.3 Antennes T.V. et radio

Pour l'immeuble, le réseau de télécommunications TV sera du type FTTH (fibre optique), il sera composé pour sa partie réception de 3 antennes terrestres, 3 paraboles optiques pointées sur les satellites ASTRA (Canal +), Eutelsat 13 et Eutelsat 5.

Le réseau est constitué d'un câblage en fibre optique depuis le local Répartiteur Général (ou local autocom) jusqu'aux appartements transitant via les colonnes techniques. Les équipements de traitements et de décryptages des chaînes sont situés dans les baies du RG. Le système TV en place bénéficie d'une supervision à distance pour la maintenance quotidienne.

L'ensemble de ces équipements font l'objet d'un contrat de location traité avec la société spécialisée MEDIASAT pour le compte de la copropriété.

L'installation intérieure des logements sera pourvue d'une prise de télévision de type RJ45 dans le séjour et dans chaque chambre, elle sera connectée au réseau interne de télédistribution.

Le service TV se décompose en deux parties, d'une part l'offre de chaînes collectives d'une cinquantaine de chaînes reçues directement sur le téléviseur sans décodeur. Cette offre collective intègre les 27 chaînes de la TNT, 10 chaînes internationales, les 7 chaînes du bouquet canal + ainsi que les chaînes régionales.

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

D'autre part le service TV propose des offres individuelles permettant l'accès gratuit aux chaînes et aux radios satellites et de bénéficier des abonnements disponibles via les opérateurs satellites. L'accès à ces services devra se faire directement entre les occupants et la société MEDIASAT gérant le réseau de télécommunication.

5.2.4 Surveillance des résidents

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

Ce système permettra aux résidents qui le souhaitent, de bénéficier par le biais de la société DOMITYS, d'un système de surveillance des résidents lié à l'état du résident ou d'un défaut du système.

Le défaut du système correspond à : une rupture de communication, retrait du bracelet, sortie du bracelet du champ de couverture radio de l'installation...

Toutes alarmes ou changements d'état seront signalés au niveau du poste de supervision de DOMITYS au rez-de-chaussée, qui prendra les mesures adéquates.

Les résidents souscrivant à la surveillance, seront équipés individuellement et de façon nominative d'un bracelet émetteur avec bouton poussoir d'appel et voyant de signalisation d'appel, capteurs sensoriels et affichage de la date et de l'heure. Le bracelet sera équipé d'une batterie rechargeable assurant une autonomie comprise entre 4 et 40 jours en fonction des fonctionnalités activées, une alarme sur le poste de supervision signalera un affaiblissement de la batterie.

5.2.5 Surveillance de la résidence- Caméras

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

5.3 ALIMENTATION EN EAU

5.3.1 Comptages généraux

Il est prévu un comptage collectif concessionnaire pour la résidence services distribuant en eau froide plusieurs secteurs équipés de sous comptages :

- Les équipements de la cuisine, l'installation du traitement d'eau de la piscine et des équipements des locaux de services d'exploitation situés au RDC
- L'arrosage des espaces verts et du local poubelle,
- Les appartements.

Le comptage de consommation d'eau froide des appartements sera réalisé par compteurs individuels. La fourniture et pose de ces compteurs individuels fera l'objet d'un contrat de relève des compteurs traité à la société spécialisée OCEA SMART BUILDING.

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

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

5.3.3 Colannes montantes

La distribution en eau froide des logements se fera dans des colonnes collectives palières.

5.3.4 Branchements particuliers

Le robinet de coupure générale de l'eau froide du logement sera situé dans les gaines techniques palières.

5.4 ALIMENTATION EN ELECTRICITE

Alimentation électrique depuis le poste de transformation prévu sur la parcelle. Localisation suivant le plan Architecte.

5.4.1 Comptages des services généraux

Plusieurs comptages seront installés en fonction des besoins.

5.4.2 Colannes montantes

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

5.4.3 Branchements et comptages particuliers

Le compteur et disjoncteur concessionnaire seront installés dans la Gaine Technique du Logement (GTL).

6 PARTIES COMMUNES EXTERIEURES DE LA RESIDENCE SERVICES ET LEURS EQUIPEMENTS

6.1 CIRCULATION DES PIETONS

6.1.1 Chemins d'accès à l'immeuble

L'entrée principale à la résidence services est traitée en béton désactivé ou balayé ou autre et comprend une pente de 5% au maximum.

6.1.2 Eclairage

L'éclairage sans détection sur horloge programmable astronomique par projecteurs à LED ou équivalent suivant étude d'éclairage

6.2 ESPACES VERTS

Jardin paysager central au rdc selon plan du paysagiste.

6.2.1 Plantation d'arbres, arbustes, fleurs, pelouse

Plantations d'arbres suivant bureau d'étude paysager,

6.2.2 Arrosage automatique

Sans objet.

6.2.3 Allées

Allée de circulation finition béton désactivé ou balayé ou autre.

6.3 ECLAIRAGE EXTERIEUR

6.3.1 Eclairage des extérieurs

L'éclairage par détection et sur horloge programmable astronomique par projecteurs à LED ou équivalent suivant étude d'éclairage.

6.3.2 Signalisation de l'entrée de l'immeuble

Enseigne avec le nom de l'exploitant.

6.4 **CLOTURES**

6.4.1 **Clôture sur accès principal**

Sur la rue du Colonel Edouard Cazal :

Clôture hauteur 1.80m minimum, intégrant un muret béton ton blanc h=45cm, surmonté d'une clôture en serrurerie laqué teinte au choix de l'architecte.

Cette clôture intègre les portillons voitures et piétons nécessaires, un portier de communication, les coffrets de coupure et la boîte aux lettres.

Clôtures en limites parcellaires :

Clôtures grillagées rigides, h=180cm minimum, teinte au choix de l'architecte.

6.5 **RESEAUX DIVERS**

6.5.1 **Eau**

Alimentation réalisée par le concessionnaire raccordement dans la chaufferie, branchements confier Article 6.4.1.

6.5.2 **Electricité**

Basse Tension par les soins d'Enedis.

6.5.3 **Poste de défense contre l'incendie**

Selon prescription des services secours incendie.

6.5.4 **Egouts**

Raccordements du réseau eaux usées et eaux vannes aux égouts par l'intermédiaire de regards de branchement situés en limite de propriété.

6.5.5 **Télécommunication**

Raccordement par France Télécom du réseau téléphonique de l'immeuble sur le réseau de télécommunication.

6.5.6 **Radio – Télévision**

Cf Article 6.3.3

6.5.7 **Evacuation des eaux de pluie et de ruissellement**

Les eaux de pluies sont régulées grâce à un système de retenue d'eau enterré et/ou en toiture, puis envoyées au réseau de la ville via des regards de branchement.

7 ANNEXES PRIVATIVES

7.1 **PARKINGS**

La résidence comprend 86 places de stationnement :

- Places pour les résidents en sous-sol : 73 places,
- Places pour les résidents en aérien, à l'intérieur de la Résidence : 9 places,
- Places visiteurs/dépose-minute devant l'entrée de la résidence : 4 places.

7.1.1 **Parking en aérien**

Voirie d'accès aux parkings aériens :

- Feutre géotextile,
- Forme en béton concassé et/ou grave calcaire,
- Finition en béton bitumineux noir 0/10,
- Forme de pente pour évacuation des eaux de ruissellement vers les exutoires.

La structure de la voie et des parkings est susceptible de modifications selon nécessité d'adaptations techniques.

7.1.2 **Parking en sous-sol**

L'accès véhicule se fera depuis le domaine public, par le biais d'une rampe d'accès extérieure en béton ou en enrobé en fonction des études techniques, permis de construire et préconisations concessionnaires.

- La porte principale d'accès au parking de type basculante motorisée avec tablier finition tôle laquée pleine ou ajourée, et sera commandée par télécommande type mini-émetteur,
- Plafonds en béton brut, isolant en sous face de dalle suivant étude thermique et localisation,
- Murs en béton brut,
- Les sols des circulations et des parkings seront en béton armé lissé ou SURFAQUARTZ.
- Les places non fermées seront numérotées et délimitées à la peinture,
- Eclairage conforme à la NF 14 100,
- Un aménagement conforme aux règles en vigueur sera mis en place pour permettre l'installation ultérieure de bornes de recharge des véhicules électriques.

7.2 **CAVES, CELLIERS, GRENIERS**

58 celliers privatifs dans les parties communes.