

# NOTICE DESCRIPTIVE

Nom :

LA FABRIK

Résidence étudiante située au 34 rue Salles d'Armes à BOURGES (18000), composée de 174 lots répartis dans 2 bâtiments.

## 1 - STRUCTURE DU BATIMENT

### GROS OEUVRE

- Fondations et infrastructure en béton armé selon l'étude de sol et le calcul de l'Ingénieur structure.
- Ossature générale par murs porteurs (béton ou brique) et poteaux en béton armé.
- Plancher séparatif des lots en dalle pleine de béton armé selon le calcul du Bureau d'Étude Technique avec une hauteur sous plafond de 245 cm à 250 cm (sauf sous faux-plafonds et soffites).
- Appuis de baies et de fenêtres en béton ou en métal.
- Murs porteurs en béton armé ou parpaings, conformes à la réglementation acoustique (norme NRA) entre certains lots et certaines parties communes.

### COUVERTURE- DESCENTES EP

#### COUVERTURE :

- Toiture terrasse avec une étanchéité auto-protégée multicouche ou élastomère avec complexe isolant sur les surfaces concernées
- Toiture bac acier avec complexe isolant, coloris suivant choix de l'Architecte au niveau des parties toits à pentes
- Panneaux photovoltaïques, emplacement suivant plans du Permis de Construire.

#### DESCENTES EP :

- Descentes extérieures en aluminium.
- Descentes intérieures en PVC.

### FAÇADES

- Façades des bâtiments recouvertes :
  - d'un enduit gratté fin, coloris et calepinage suivant Permis de Construire ou choix de l'architecte ;
  - de panneaux stratifiés, emplacement et coloris suivant Permis de Construire ou choix de l'Architecte.
- Garde-corps en toiture en métal traité.

## 2 - DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES EXTERIEURES

### TERRASSE COMMUNE EN RDC

- Sol : revêtu de lames bois IPE ou en béton balayé.
- Eclairage : appliques murales et/ou spots intégrés conformes à la réglementation.

## 2bis - DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES INTERIEURES

Décoration personnalisée (couleur, choix des matériaux) définie par l'architecte d'intérieur.

### HALL D'ENTRÉE

- Porte d'accès des bâtiments : vitrée, sur châssis en aluminium.
- Sol : en carrelage grand format avec plinthes en carrelage.
- Tapis de sol de type Emco série Diplomat ou similaire.
- Murs : recouverts de peinture ou d'un revêtement mural Collection Sorrento de chez Lutece selon choix de l'Architecte d'intérieur. Partie vitrée selon plans de façades du Permis de Construire.
- Plafonds recouverts d'une peinture glycérophthalique ou similaire.
- Faux-plafonds : plaques de plâtre peintes ou dalles décoratives avec corniches décoratives.
- Éclairage (suivant emplacement) : éclairage LED par inclusion ou spots encastrés.
- Divers : miroirs et éléments en bois ou MDF, panneau d'affichage intégré, corbeille, emplacement selon choix de l'Architecte d'intérieur.
- Boîtes aux lettres individuelles semi normalisées de type Extensio de chez Renz ou similaire pour un encombrement réduit.
- Boîtes aux lettres connectées de type Renz ou similaire pour la réception de colis, situées dans le hall d'entrée du bâtiment A.

### CIRCULATIONS - PALIERS D'ÉTAGES

- Sol des RDC : en carrelage, avec plinthes en carrelage.
- Sol des étages : revêtu de sol souple en PVC de chez Gerflor ou de dalles de moquette (50\*50 cm), selon choix de l'Architecte, plinthes en bois peintes.
- Murs : alternance de revêtements muraux (de teintes et de collections différentes) de chez Lutece.
- Plafonds : recouverts d'une peinture ou de gouttelette fine.
- Faux-plafonds : plaques de plâtre peintes ou dalles décoratives ou acoustiques si nécessaire, selon la réglementation.
- Éclairages : spots intégrés ou en appliques, commandés par des détecteurs de mouvements.

# NOTICE DESCRIPTIVE

Nom :

LA FABRIK

## ESCALIERS PRINCIPAUX

- Sol des escaliers : du RDC au R+1 recouverts de carrelage (identique à celui du hall) et de sol souple en PVC de chez Gerflor ou de moquette à partir du R+1.
- Murs et autres surfaces : recouverts d'un revêtement mural décoratif, selon choix de l'Architecte.
- Éclairage : appliques et éclairage de secours selon la réglementation en vigueur.

## ESCALIERS D'ACCES AU SOUS-SOL

- Sol des escaliers : en béton recouvert d'une peinture à haute résistance (type époxy à base de résine ou similaire) jusqu'au dernier niveau, main courante en métal peint.
- Murs et autres surfaces : recouverts d'une peinture acrylique mate. Stylobate de la couleur des marches en remontée suivant les marches.
- Plafonds : en béton brut.
- Éclairage : appliques et éclairage de secours selon la réglementation en vigueur.

## SOUS – SOL

- Sol : en béton.
- Murs : parois brutes (béton ou aggloméré de béton).
- Plafond : béton brut ou isolant en sous face.
- Porte d'accès des véhicules : porte de garage située en bas de la rampe, à ouverture automatique système Intratone (commande d'ouverture via le téléphone portable) et par télécommande.
- Places de parking individualisées et numérotées.
- Éclairage : détecteurs de présence.
- Chaufferie et locaux techniques : sol en béton avec siphon. Parois en béton brut. Eclairage branché sur détecteur automatique.

## ASCENSEUR

- Sol : en matériaux composite aspect pierre, coloris selon choix de l'Architecte d'intérieur.
- Paroi intérieure : en métal et/ou en stratifié, main courante en inox, miroir selon choix de l'Architecte d'intérieur et indicateur de position.
- Éclairages : appliques avec éclairage indirect ou plafonniers décoratifs suivant le cas (+ éclairage de sécurité).
- Divers : capacité de 8 personnes (630 kg) et desserte de tous les niveaux. Cabine reliée au service d'assistance par téléphone. Annonces vocales des étages pour les malvoyants.
- Ecran numérique informant les résidents sur la météo et diverses actualités dans chaque ascenseur.

## LOCAUX ANNEXES AU RDC

- Local poubelles : sol carrelé, équipé d'un point d'eau et d'un siphon de sol, avec porte fermant à clé, serrure sur organigramme. Faïence de 1.5m de hauteur sur les murs. Porte métallique avec poignée de tirage. Eclairage par détection de présence
- Local 2 roues : sol et murs en béton brut, avec porte fermant à clé, serrure sur organigramme. Eclairage par détection de présence.
- Locaux de stockage : sol et murs en béton brut, équipé d'un point d'eau. Porte serrure sur organigramme. Eclairage par détecteur de présence.

## SALLES COMMUNES

- Menuiseries extérieures en aluminium, baies vitrées coulissantes (à galandage, double ou triple rails selon la configuration) ou baies vitrées fixes pour la salle de détente, la cuisine et la salle de sport.
- Sol de toutes les pièces des salles communes (espaces détente, gaming, bureau du régisseur, cuisine collaborative, salles de coworking et laveries) : en carrelage avec plinthes assorties et en PVC, calepinage selon choix de l'Architecte.
- Sol de la salle fitness : en lames PVC avec plinthes en bois peintes.
- Murs de toutes les salles communes : recouverts de peinture et/ou de revêtement mural décoratif, selon choix de l'Architecte d'intérieur. Faïence dans le WC sur une hauteur de 120 cm et derrière les blocs machines des laveries.
- Faux plafonds de toutes les salles communes : plaques de plâtre peintes, ou dalles décoratives, selon la réglementation acoustique.
- Système de vidéo surveillance dans les circulations et espaces communs.

## CLIMATISATION

Climatisation réversible dans les salles communes par système intégré.

## 3 - DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES

### MENUISERIES EXTÉRIEURES

- Fenêtres en PVC, ouvrants à la française, à un ou deux vantaux (dont un fixe), avec allège, conformes à la réglementation en vigueur, avec double vitrage isolant. Coffre de volet roulant monobloc intégré dans la menuiserie.

# NOTICE DESCRIPTIVE

Nom :

LA FABRIK

- Occultations des baies : volets roulants en PVC. Commande électrique via la plateforme mobile (domotique).

## MENUISERIES INTÉRIEURES

- Porte d'entrée en bois, rainurée, posée sur huisserie métallique avec système anti-dégondage et seuil à la suisse, équipée d'un joint isophonique. Fermeture avec un système de serrure intégrée de sécurité (3 points de fermeture). Béquillage sur plaque.
- Microviseur.
- Portes intérieures de distribution, battantes : laquées d'usine ou peintes, rainurées, avec béquillage sur rosace, butées de portes dans toutes les pièces, si la configuration le permet.
- Placards :
  - Portes coulissantes ou pivotantes selon cas, de type Sifisa ou similaire.
  - Équipement des placards dont la largeur est supérieure à 100 cm avec étagères et penderie (1 tablette chapelière sur toute la largeur, séparatif, 3 étagères par placard). Les placards dont la largeur est inférieure à 100 cm seront équipés uniquement d'une penderie.
  - Tringle de penderie ovoïde.

## CLOISONS SÈCHES - FAUX PLAFONDS

- Cloisons de distribution intérieure de type cloison sèche alvéolaire Placopan de 50 mm d'épaisseur.
- Parois extérieures doublées d'un complexe isolant thermique en conformité avec l'étude thermique.
- Murs non porteurs séparatifs :
  - entre les lots : cloison isolante du type S.A.D.
  - entre les lots et les parties communes : cloison isolante du type S.A.D ou Pregymetal.

## CHAUFFAGE - EAU CHAUDE - VMC

*Installation conforme aux normes en vigueur.*

CHAUFFAGE (INDIVIDUEL) :

- Chauffage individuel électrique par panneaux rayonnants muraux, un sèche serviette dans la salle d'eau.
- Logement équipé d'un thermostat d'ambiance.

EAU CHAUDE (COLLECTIVE) :

- Système de production d'eau chaude assuré par une installation individuelle ou collective suivant étude thermique.

VENTILATION MECANIQUE CONTROLÉE COLLECTIVE :

- Extraction individuelle d'air dans la cuisine, la salle d'eau et le WC.

- Entrée d'air incorporée dans les façades ou menuiseries des pièces principales (selon réglementation en vigueur).

## PLOMBERIE - SANITAIRE

• Salle d'eau :

- Meuble à simple vasque moulée dans le plan de travail en résine ou posée sur un plan de travail stratifié, avec robinet mitigeur. Meuble ton bois ou de couleur, avec portes en mélaminé. Ensemble surmonté d'un miroir rétroéclairé avec bandeau lumineux.
- Pour les lots PMR (Personne à Mobilité Réduite) : plan vasque adapté PMR, armoire de toilette ou meuble bas amovible sur roulettes, robinet mitigeur. Ensemble surmonté d'un miroir rétroéclairant à LED intégré ou en applique.
- Bac à douche extraplat, avec siège dans les lots PMR et bac à douche surélevé pour les autres lots.
- Barre de douche réglable pour fixation de la douchette.
- Paroi de douche en verre.
- WC : réservoir en grès émaillé blanc, chasse 3/6 litres, abattant double, robinet d'arrêt, barre de relevage dans les lots PMR.

## ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES

*Installation et équipement conformes aux normes en vigueur (NFC 15-100 et ses additifs).*

- 1 DAAF (Détecteur Avertisseur Autonome de Fumée) par lot.
- Appareillage de marque Schneider (série Odace) ou similaire.
- Plafonniers ou appliques livrés avec un crochet de suspension et dispositif de connexion lumineux (DCL).

## DOMOTIQUE

- Gestion des consommations électriques, de la fermeture et ouverture des volets roulants à distance.
- Ensemble des commandes gérées via une plateforme mobile smartphone, PC, tablette).

## TÉLÉVISION – TÉLÉPHONE

- 2 prises TV (sous forme de RJ45) : 1 prise dans la pièce à vivre et 1 dans la chambre (T2), reliées à l'antenne collective pour la réception de toutes les chaînes de la TNT.
- 1 prise téléphone (sous forme de RJ45) dans la pièce à vivre et la chambre ou le coin nuit.

# NOTICE DESCRIPTIVE

Nom :

LA FABRIK

## REVÊTEMENTS

SOLS : sol souple imitation parquet bois clair de chez Gerflor ou équivalent avec plinthes en bois peintes ou laquées d'usine.

MURS ET PLAFONDS :

### • Faïence :

- Salle d'eau : faïence autour de la douche, toute hauteur.
- Plan vasque (si positionné contre une cloison) : faïence ou revêtement de type Decochoc de Gerflor ou similaire, à hauteur du miroir.
- Cuisine : crédence en stratifié au-dessus du plan de travail sur une hauteur de 60 cm.

### • Gouttelette :

- Murs : gouttelette écrasée dans tout le lot, hormis la salle d'eau/WC qui sera en gouttelette spéciale - cachet violet de type Bagar ou équivalent.
- Plafonds : gouttelette grain fin.

AUTRES :

- Porte d'entrée : application d'une peinture glycérophtalique satinée.

## ÉQUIPEMENTS CUISINE

### • Aménagement haut de tous les lots :

- Un caisson avec étagère centrale et un emplacement four micro-ondes équipé d'une prise électrique.
- Un meuble sur hotte avec porte, une hotte aspirante, une linolite au-dessus de l'évier.
- Un meuble supplémentaire avec porte et étagère pour le T2.

### • Aménagement bas des T1 et T1 PMR :

- Un plan de travail en stratifié de 140 cm avec un évier 1 bac intégré (sans égouttoir) dans le plan de travail et robinet mitigeur.
- Un meuble sous évier avec porte et étagère ou un meuble sous évier (amovible à roulettes) pour les lots PMR.
- Un meuble sous plan de travail avec tiroirs.
- Une plaque de cuisson vitrocéramique encastrée 2 feux.
- Un réfrigérateur table top sous plaque de cuisson.

### • Aménagement bas des T1 Bis et du T2 :

- Un plan de travail en stratifié (140 cm pour les T1 Bis et 200 cm pour le T2) avec un évier 1 bac intégré (sans égouttoir) dans le plan de travail et robinet mitigeur.
- Un meuble sous évier avec porte et étagère.
- Un meuble sous plan de travail avec tiroirs.
- Une plaque de cuisson vitrocéramique encastrée 2 feux.
- Un réfrigérateur table top sous plaque de cuisson.
- Un emplacement pour un lave-vaisselle sous le plan de travail pour le T2.

- Façades de couleur ou ton bois.
- Emplacement de 60 cm de large.

Nota bene : L'électroménager intégré à la cuisine (hors hotte aspirante et plaque de cuisson) est décrit dans la Liste du Mobilier en annexe 2 du Contrat de Réservation.

## 4 - DESCRIPTION DES AMÉNAGEMENTS EXTERIEURS

### RÉSEAUX DIVERS

- Assainissement des eaux usées et eaux vannes : suivant les règles de construction et les indications des services techniques de la Mairie et de l'Équipement.
- Assainissement des eaux pluviales : suivant les règles de construction et les indications des services techniques de la Mairie et de l'Équipement.
- Alimentation en eau potable : mise en œuvre suivant les indications des services techniques concernés (service des Eaux, Mairie, Équipement ...).
- Alimentation en électricité et éclairage public : alimentation électrique par un réseau basse tension souterrain. Branchements jusqu'aux colonnes montantes, y compris les coffrets de comptage et les liaisons aux coffrets disjoncteurs, conformes aux spécifications d'Enedis.
- Réseau de télécommunication : réalisation d'un réseau principal (y compris chambres de tirage d'Orange) suivant les règles en vigueur et la consultation des services intéressés.

### VOIRIE INTERNE

- Application d'une couche de roulement en enrobé bitumineux sur l'ensemble des voiries internes.
- Allées piétonnes en béton balayé ou en béton désactivé et/ou enrobé (selon choix de l'architecte).

### ÉCLAIRAGE

Bornes ou candélabres à LED.

### ACCÈS

- Portillon d'accès à la résidence et halls d'entrée des bâtiments équipés d'une platine interphone avec caméra intégrée (système bénéficiant de la technologie Intratone : réception de l'image et commande d'ouverture via le téléphone portable), à défilement de noms, avec lecteur Vigik.

# NOTICE DESCRIPTIVE

Nom :

LA FABRIK

- Plaque Aluminium avec le nom du programme à l'entrée de la résidence et signalétique conforme à la réglementation sur les bâtiments.

## CLÔTURES

Les abords du terrain seront délimités au Sud par une clôture bois existante, en limite Est et Ouest avec une clôture grillagée suivant plan du Permis de Construire.

La clôture au droit de l'Esplanade sera composée d'un mur bahut, rehaussé d'une grille.

## ESPACES VERTS

- Espaces verts communs engazonnés et aménagés avec massifs de plantes et arbustes variés. Arrosage automatique par buses pour les parties engazonnées et par goutte à goutte sur les massifs et arbustes.
- Boulodrome, potager partagé.

## AUTRES AMENAGEMENTS

- Table de ping-pong ;
- Barbecue ;
- Bains de soleil et/ou bancs.

NOTE : Les produits indiqués sous le nom de leur fabricant peuvent être remplacés par des marques concurrentes de qualité égale ou supérieure. Le Maître d'ouvrage se réserve le droit de modifier certains détails dans la mesure où, en cours de travaux, il se révélerait une obligation ou une possibilité d'amélioration de fonctionnement.