



RESIDENCE SERVICES SENIOR
78 voie Romaine – 86 180 BUXEROLLES

Notice descriptive de vente
Collectif de 82 logements et un logement responsable de Résidence- RE 2020



SOMMAIRE

0 – NOTE PRELIMINAIRE.....	3
1 – CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DES TRAVAUX.....	5
2 – LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS.....	7
3 – ANNEXES PRIVATIVES	12
4 – PARTIES COMMUNES INTERIEURES	13
5 – PARTIES COMMUNES EXTERIEURES	21
6 – EQUIPEMENTS GENERAUX DE LA RESIDENCE	23
NOTA :	25

0 – NOTE PRELIMINAIRE

Il est expressément prévu que, dans le cas où, pendant la construction, la fourniture ou la mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels se révélerait impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres, et ce, pour un motif quelconque (par exemple : retard d'approvisionnement, défauts de fabrication, difficultés d'approvisionnement), le Maître de l'Ouvrage pourra remplacer ces matériaux, équipements ou appareils par d'autres de qualité au moins équivalente. Le Maître de l'Ouvrage pourra également améliorer la qualité ou la présentation de tout ou partie de la construction.

Chaque fois que le nom d'un constructeur, qu'une appellation commerciale ou qu'un numéro de catalogue est donné en référence, il est bien entendu que tous les autres articles, pour autant qu'ils soient équivalents quant aux matériaux employés, aux applications ou à l'aspect des matériaux ou des appareils donnés en référence, pourront être utilisés.

Descriptif des prestations

La présente notice descriptive a pour objet de présenter les caractéristiques architecturales et techniques de l'ensemble immobilier « DOLCE VITA » situé au 78 Voie Romaine 86180 BUXEROLLES.

L'ensemble immobilier comprendra à terme 82 logements T2 collectifs et un T2 pour le responsable de la résidence.

La résidence sera gérée par un gestionnaire.

L'immeuble sera régi par un règlement de copropriété et un état descriptif de division, et soumis au régime de la copropriété

L'immeuble est soumis à la RE2020.

Les communs RDC sont classés en « ERP 5^{ème} catégorie » et les logements sont classés en habitation 2^{ème} famille.

20% des logements sont accessibles PMR soit l'ensemble des logements situés au RDC, les autres logements sont considérés comme évolutif selon l'article 16 de l'arrêté modifié du 24/12/2015.

Label APAVE HS2 1 macaron

Textes réglementaires de référence :

Vu la loi n°67-3 du 3 janvier 1967, modifiée par la loi n°67-547 du 7 juillet 1967, relative aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie à raison des vices de construction.

Vu le décret n°67-1166 du 22 décembre 1967 portant application de la loi susvisée ;

Arrêté : Art. – La notice descriptive du 22 décembre 1967 prévue par l'article R 261-13, alinéa 3 du CCH (ancien art. 18 al. Du D n°67-1166 du 22 décembre 1967) doit être conforme au modèle ci-annexé ;

1 – CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DES TRAVAUX

1.1. INFRASTRUCTURE PRESCRIPTIONS GENERALES

1.1.1. Fouilles

Le terrassement sera exécuté en pleine masse, à l'emplacement des bâtiments. Les terres non utilisées en remblais seront évacuées ou stockées sous forme de merlons pour la création d'aménagements paysagers.

1.1.2. Fondations

Le bâtiment sera fondé sur le bon sol. En fonction des résultats de l'étude de sols, les fondations seront en béton armé, réalisées en semelles superficielles isolées ou filantes, radier, puits ou pieux, suivant étude du bureau d'études technique de structure et accord du bureau de contrôle.

1.2. MURS ET OSSATURE

. Les épaisseurs des éléments de structure seront déterminées par le BET structure, et validées par le bureau de contrôle et BET thermique.

1.2.1. Murs de façades

. Murs en béton armé ou en maçonnerie de parpaings ou de briques suivant le principe constructif et calcul des bureaux d'études techniques.

. Les murs recevront à l'intérieur un complexe isolant thermique correspondant à l'étude thermique RE2020 composé d'un panneau d'isolant et d'une plaque de plâtre.

. Les façades seront revêtues d'un enduit monocouche de finition grattée ou lissée, ou matricée, ou d'une peinture conformément au permis de construire et au choix de l'architecte.

1.2.2. Murs porteurs à l'intérieur des locaux

. Murs en béton banché armé ou en maçonnerie de parpaings pleins ou creux selon avis des bureaux d'études béton et acoustique, les poteaux seront réalisés en béton armé, leurs dimensions résulteront de l'étude de structure et des impératifs de construction.

1.2.3. Murs ou cloisons séparatifs entre les logements contigus

. Murs en béton banché armé ou en maçonnerie de parpaings pleins ou creux selon avis des BET structure et acoustique, ou cloisons SAD conforme à l'étude acoustique.

1.2.4. Murs entre logements et circulations communes

. Murs en béton banché armé ou en maçonnerie de parpaings pleins ou creux selon avis des BET structure et acoustique, ou cloisons SAD conforme à l'étude acoustique.

1.2.5. Murs entre local privatif et autres locaux (escalier, ascenseurs, halls et locaux divers)

. Murs en béton banché armé ou en maçonnerie de parpaings pleins ou creux ou cloisons sèches selon avis des bureaux d'études béton et acoustique. Tous ces murs respecteront l'isolement acoustique réglementaire.

1.3. PLANCHERS

. Les planchers seront réalisés par prédalles ou coulés en places, leurs épaisseurs seront déterminées par le BET structure, et validées par le bureau de contrôle.

1.3.1. Planchers

. Planchers en béton armés coulés en place ou au moyen de prédalles, sous face lisse.
. Isolation selon étude thermique avec chape sur plancher RDC.

1.3.2. Plancher : toiture-terrasse

. Suivant plan architecte, dalle pleine en béton armé coulé en place ou au moyen de pré dalles, sous face lisse.

1.4. CONDUITS DE FUMEE ET DE VENTILATION

1.4.1. Conduits de ventilation des logements

. Des conduits de ventilation seront prévus dans les gaines techniques. Ils seront reliés aux extracteurs assurant la ventilation mécanique contrôlée de l'immeuble conformément aux préconisations de l'étude thermique afin d'atteindre le niveau RE 2020.

1.5. CHUTES ET CANALISATIONS

1.5.1. Chutes d'eaux pluviales

. Les descentes d'eaux pluviales seront en alu ou en zinc à l'extérieur en façades suivant plans d'architecte.
Elles seront apparentes et en PVC gris brut dans les locaux de service. Toutes les chutes seront raccordées au réseau d'eaux pluviales.

1.5.2. Chutes d'eaux usées

. Les chutes d'eaux usées seront en PVC rigide, séparées ou en Chutunic, situées en gaines techniques. Elles recevront les branchements d'évacuation des appareils sanitaires et seront raccordées au réseau eaux usées – eau vannes. Le réseau cheminera sous bâtiment en enterrer.

1.5.3. Canalisations enterrées

. Les réseaux sous dallage seront en fond de fouille posé sur lit de sable.
. Regards de branchement aux égouts de diamètre approprié suivant étude du BET VRD. Fermeture par tampon en fonte ou béton.

1.6. TOITURES - TERRASSES

1.6.1. Toitures terrasses

. Toitures terrasses non accessibles, seront isolées par mise en place de panneaux d'isolant adapté sur le plancher, sous l'étanchéité (épaisseur suivant étude thermique), avec protection du type gravillons ou auto protégée, compris sécurité en toiture

. Toitures terrasses accessibles des logements, seront isolées et étanchées avec protection type dalles sur plots gravillonnées.

1.6.2. Souches de ventilations et conduits divers

- . Ventilation mécanique contrôlée avec groupe extracteur et refoulement à l'extérieur par souches de type standard.
- . Les sorties en toiture des ventilations primaires se feront par souches adaptées au revêtement de couverture et en dé béton sur terrasses béton.

1.6.3. Panneaux photovoltaïques

Panneau photovoltaïque en toiture pour auto-consommation.

2 – LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

2.1. CLOISONS DE DISTRIBUTION

- . Les cloisons de distribution seront de type placostyl, plaques de plâtres sur ossature métallique. Compris renfort pour barre de maintien et de relevage dans les SDE

2.2. MENUISERIES EXTERIEURES TOUTES PIECES - T2 et T2 logement du responsable de la résidence

- . Les portes fenêtres et fenêtres seront en PVC blanc côté intérieur, extérieur suivant permis de construire, ouvrant à la française au droit de toutes les pièces.
- . Les châssis seront équipés de double vitrage isolant assurant les isolements acoustiques et thermiques réglementaires.
- . Dimensions suivant plans architecte, conforme au permis de construire.
- . Pour les châssis SDB et WC des logements des étages seront équipés d'un vitrage dépoli.

2.3. FERMETURES EXTERIEURES - T2 et T2 logement du responsable de la résidence

- . Les volets roulants seront à lames PVC, coloris suivant choix architecte uniquement dans les séjours et chambres
- . Caissons recevant les volets roulants en bloc PVC en saillie intérieure, selon étude thermique.
- . Fermeture/ouverture électrique dans toutes les pièces, commande par bouton poussoir intérieur.
- . Automatisation (ouverture /fermeture) sur détecteur pour le confort d'été selon RE 2020.
- . Les fenêtres de salle d'eau, WC RDC seront équipés de volets roulants.

2.4 SERRURERIE ET GARDE-CORPS- T2 et T2 logement du responsable de la résidence

2.4.1. Garde-corps et barres d'appuis

Garde-corps aluminium ou acier galvanisé, l'ensemble laqué avec remplissage par un vitrage opacifiant, selon façades du permis de construire

2.4.2. Séparatif de balcons

. Séparatif entre balcons ou terrasses en aluminium ou acier galvanisé, l'ensemble laqué avec remplissage par un vitrage opacifiant, selon façades du permis de construire

2.4.3. Brise-vues

. Séparatif entre balcons ou terrasses en aluminium ou acier galvanisé, l'ensemble laqué avec remplissage par lames horizontales, selon façades du permis de construire

2.5. MENUISERIE INTERIEURES - T2 et T2 logement du responsable de la résidence

2.5.1. Huisseries et bâtis

. Huisseries bois ou métal pour cloisons de 70mm

2.5.2. Portes palières

. Portes d'entrée pour les logements ouvrant sur circulation intérieure, à âme pleine isolante prépeintes, parement lisse ou rainurée, épaisseur 40mm suivant étude acoustique, finition à peindre.

. Système anti-dégondage

. Joints isophoniques dans huisseries métalliques ou bois, fermeture 3 points, béquillage aluminium sur plaque modèle Tempo Gospel de chez BRICARD ou équivalent, micro-viseur hauteur 1,40m, butée de porte et seuil à la suisse, conforme à la réglementation PMR.

Teinte aux choix du gestionnaire

2.5.3. Portes intérieures des appartements

. Portes isoplanes à âmes alvéolaires, finition pré-peintes ou laquées d'usine, parement lisse, épaisseur 40mm avec béquillage de chez Bricard modèle Tempo Disco, teinte aux choix du gestionnaire

. Salles de bains, salles d'eau, WC équipés de condamnation par verrou et décondamnation par l'extérieur.

2.5.4. Portes de placards

. Placards de plus de 1,00m de largeur, emplacement suivant plan : portes toutes hauteurs coulissantes type SOGAL ou équivalent en acier laqué blanc et remplissage mélaminé blanc structuré.

. Placards de moins de 1,00m de largeur, emplacement suivant plan : porte ouvrant à la française.

. Profil PVC collé de compensation de plinthes.

. Equipement de placards pour :

Placards de plus de 1,00m de largeur, constitué de 1 tablette haute avec tringle de penderie ovoïde, 1 séparation verticale, 3 étagères sur taquets.

Placards de moins de 1,00m de largeur, constitué de 1 tablette haute (chapelière) avec 3 étagères sur taquets

Compris surbot en pied de nourrice

2.6. EQUIPEMENTS PLOMBERIE INTERIEURS - T2 et T2 logement du responsable de la résidence

2.6.1 Appareillages Cuisines et SDB

2.6.1.1. Cuisine

. Cuisine équipée constituée de :

1 étagère mélaminée sur 180cm déployée au-dessus du plan de travail et de l'évier

1 plan de travail stratifié selon plan du logement

Crédence en faïence sur la longueur du plan de travail compris retour, pose horizontale blanche, joint blanc, hauteur 60cm

Evier inox 1 bac encastré, avec robinetterie mitigeur TYPE GROHE ou équivalent,

Buxerolles- Résidence services Seniors

83 logements-Notice Descriptif sommaire de vente-04/10/2023

Meuble de 60cm amovible sous évier, avec une étagère mélaminée et une porte
1 plaque de cuisson encastrée 4 feux vitrocéramiques à commande tactile avec coupure automatique
1 hotte aspirante murale finition silver au-dessus de la plaque de cuisson
Meuble de 60cm sous plaque de cuisson avec 3 tiroirs de rangement
Meuble de 60 cm sous plan de travail avec 3 tiroirs de rangement
1 emplacement libre de 60cm pour lave-linge sous plan de travail
1 emplacement libre de 60cm pour réfrigérateur avec congélateur

Meuble colonne de 2 .00 m de haut finition mélaminé constitué de :
1 niche poly four
1 niche lave-vaisselle
1 placard avec porte en partie haute
1 tiroir en partie basse

Teinte des façades et du plan de travail aux choix du gestionnaire

NB : l'électroménager intégré à la cuisine (hors hotte et plaque de cuisson) est décrit dans la liste du mobilier en annexe du contrat de réservation

2.6.1.2. SDE des T2

Tous les appareils sanitaires seront de couleur blanche

. D'un meuble de toilette de 70cm de largeur composée d'un caisson bas amovible sur roulettes avec rangement
simple vasque encastrée en grès émaillé ou en résine acrylique ou plan vasque moulée en grès émaillé ou en résine de synthèse, d'un miroir avec point lumineux, selon plan architecte.

Teinte du meuble au choix du gestionnaire dans la gamme du fabricant

. D'un receveur de douche à poser en gré émaillé ou acrylique 120 cm x 90 cm pour tous les logements dans les étages, et pour les logements RDC douche à l'italienne carrelée

. Barre de maintien et de levage dans les salles de bains des logements

. Tabouret de douche uniquement

. Robinets mitigeurs sur tous les appareils (vasque, douche) type GROHE ou équivalent.

. D'une paroi de douche vitrée avec porte

. Barre de douche réglable pour la douchette et pommeau

. WC surélevé équipé d'une cuvette en porcelaine vitrifiée avec abattant double à frein de chute et réservoir adossée à mécanisme 3 et 6 litres type ROCA ou équivalent, avec barre de relevage coudée dans tous les logements

2.6.2 Réseaux

2.6.2.1. Distribution d'eau froide

. L'alimentation générale s'effectuera par la colonne montante en tube PVC pression ou cuivre, disposée dans la gaine palière. La distribution s'effectuera pour partie par canalisation PER (Polyéthylène réticulé) sous fourreaux en dalle, et pour partie par canalisations apparentes en tube cuivre ou PER ou multi couches.

2.6.2.2. Distribution gaz (suivant étude thermique)

. Sans objet

2.6.2.3. Branchements en attente

. Sans objet

2.6.2.4. Evacuation EU - EV

. Les évacuations seront réalisées en tuyau PVC apparents, raccordées aux chutes verticales collectives. Si nécessaire coffre d'habillage.

2.7. CHAUFFAGE – EAU CHAUDE -VENTILATION - T2 et T2 logement du responsable de la résidence

2.7.1 Chauffage

. Le chauffage sera assuré par des panneaux rayonnants muraux de type Solius digitale de chez Atlantic ou équivalent, dans les séjours et chambres et par un sèche serviette électrique dans les salles d'eau de type 2012 de chez Atlantic ou équivalent.

2.7.2 Eau Chaude

2.7.2.1. Production eau chaude sanitaire :

. Production d'eau chaude collective se fera par des pompes à chaleur et ballon d'eau chaude dans le local PECS prévu à cet effet en toiture.

2.7.2.2. Distribution d'eau chaude

. La distribution s'effectuera pour partie par canalisation PER (polyéthylène réticulé) sous fourreaux en dalle, et pour partie par canalisations apparentes en tube cuivre ou PER ou multi couches.

2.7.3 Ventilation

. Ventilation mécanique contrôlée de type hygroréglable B, selon les normes en vigueur.

2.7.3.1. Conduits et prises de ventilation

- . Bouche d'extraction VMC cuisines (temporisation commandé par un interrupteur)
- . Bouche d'extraction VMC salles d'eau sur cordelette

2.7.3.2. Conduits et prises d'air frais

. Grille d'entrée d'air frais hygro-réglable suivant calcul de l'étude thermique en matière plastique, posées dans les caissons V.R. ou sur les murs des pièces principales pour les façades exposées aux bruits.

. En fonction du système de chauffage et de ventilation déterminés par le bureau d'études thermiques, des soffites ou des faux plafonds seront nécessairement réalisés dans certains appartements réduisant ainsi ponctuellement la hauteur de certaines pièces à 2,30m.

2.8. EQUIPEMENTS ELECTRIQUES INTERIEURS - T2 et T2 logement du responsable de la résidence

2.8.1. Type de l'installation

. L'installation électrique sera de type encastré avec pour origine le tableau d'abonné encastré avec porte, équipé d'un disjoncteur général, des coupe-circuits affectés et du comptage.

. Appareillage de couleur blanc type Schneider ODACE STYLE ou équivalent.

Tous les circuits seront reliés à la prise de terre.

. Chauffage électrique décrit précédemment dans le chapitre 2.7.1

2.8.2. Equipement de chaque pièce :

. Suivant le niveau de prestations défini par la norme NF C 15.100, et conforme à la réglementation PMR et à la réglementation en vigueur.

Les interrupteurs seront contrastés (plaque de finition de couleurs différentes)

. Equipement par pièce :

Entrée et dégagement : 1 point lumineux et 1 prise à hauteur

Séjour: 5 prises (dont 1 prise à hauteur), 1 point lumineux en plafond commandé par un interrupteur

Chambre: 4 prises (dont 1 prise à hauteur,) 1 point lumineux en plafond commandé par un interrupteur

Salle d'eau : 2 prises à hauteur, une alimentation bandeau lumineux au-dessus du meuble vasque commandée par interrupteur, 1 point lumineux en plafond commandé par un interrupteur.

Cuisine : 4 prises en crédence, sorties de câble pour four et plaque vitrocéramique, 1 prise réfrigérateur, 1 prise polyfour, 1 prise spécialisée pour lave-linge et 1 prise spécialisée pour lave-vaisselle et 1 prise à hauteur pour hotte

Détecteurs Avertisseurs Autonomes de Fumée, avec piles lithium, nombre et implantation suivant réglementation.

Balcons et terrasses

1 prise étanche et un point lumineux commandé par interrupteur à voyant lumineux

2.8.3. Equipements télévision et télécommunications

Télévision

. 1 prise RJ 45 dans le séjour et 1 prise RJ 45 dans la chambre

Téléphone

- . 1 prise RJ 45 dans le séjour et 1 prise RJ 45 dans la chambre

Fibre optique

- . Chaque logement recevra la fibre + câble catégorie 6 depuis la gaine palière de niveau.

2.9. SOLS ET PLINTHES, T2 et T2 logement du responsable de la résidence

2.9.1. Sols et plinthes : entrée, dégagement, placard, séjour, chambres

- . Performances mécaniques et acoustiques selon normes.
 - . Revêtement thermoplastique en lames collées de type ALLURA Decibel 0.7 de chez Forbo ou équivalent
 - . Plinthes bois peintes
- Choix des revêtements de sols par le gestionnaire dans la gamme proposée.

2.9.2. Pièce humide (salle d'eau)

- . Revêtement carrelé avec plinthes assorties
- Choix des revêtements de sols par le gestionnaire dans la gamme proposée.

2.10. REVETEMENTS MURAUX - T2 et T2 logement du responsable de la résidence

2.10.1. Pièce humide (salle d'eau)

- . Faïence 20 x 40 cm pose horizontale en périphérie de la douche sur 2 m de haut, baguettes d'arrêt droite sur les verticaux,
- Faïence latérale si vasque contre retour de mur aligné à la hauteur du miroir
- . Murs et plafond revêtus de gouttelette fine cachet violet de teinte blanche

2.10.2. Pièces intérieures (entrée, dégagement, placards, séjours, chambres)

- . Murs revêtus de gouttelette fine teinte blanche
- . Plafonds revêtus de gouttelette fine, teinte blanche

3 – ANNEXES PRIVATIVES

3.1. PARKINGS EXTERIEURS

3.1.1. Sols

- . Enrobé ou béton ou enherbé selon localisation sur plan masse

3.1.2. Délimitation et système de repérage au sol

- . Délimitation et numérotation des places de stationnement par traçage à la peinture blanche au sol et par des matériaux rigides en sol pour les places enherbés, selon plan masse du Permis de construire

3.1.3 Bornes de recharges

- Réalisation de fourreaux aiguillés entre la colonne EDF ou services généraux et les futurs emplacements des bornes de recharges véhicules électrique.

La fourniture et la pose des bornes de recharges, ainsi que les câblages et leur raccordement, resteront à la charge de la copropriété.

3.2. JARDINS PRIVATIFS

Jardin engazonné avec une haie champêtre, l'ensemble étant clos d'une clôture grillage souple hauteur 1.20m sur potelets métalliques et d'un portillon avec point de fermeture de coloris vert . Le portillon sera accessible uniquement par le gestionnaire pour assurer l'entretien des jardins privés.

Selon plan masse du Permis de construire.

3.3. TERRASSES ET BALCONS EXTERIEURS PRIVATIFS

Pour les balcons des logements situés dans les étages, le sol béton brut.

Les logements situés au R+1 au-dessus de la salle commune, bénéficient d'une terrasse étanche avec dalles sur plots

Les logements RDC auront une terrasse en dalles gravillonnées ou béton balayé

Les plafonds des terrasses et des balcons seront brut ou peint.

Equipements électriques décrit au paragraphe 2.8.2

4 – PARTIES COMMUNES INTERIEURES

4.1. HALL D'ENTREE PRINCIPAL

4.1.1. Portes d'accès au hall d'entrée

. Porte d'entrée du hall coulissante automatique 2 vantaux et 2 parties fixe, vitrage clair type STADIP, bandes visuelles règlementaire à hauteur adaptée, Fermeture et ouverture sur contrôle d'accès type Vigik avec platine de Rue vidéo à défilement type Intratone : réception de l'image et commande d'ouverture sur téléphone portable des occupants.

Deuxième porte de SAS : coulissante automatique 2 vantaux et 2 parties fixe, vitrage clair type STADIP, bande visuelles sablée à hauteur adaptée, fermeture et ouverture sur détecteur

Ces portes resteront sur détecteur la journée et passeront le soir en mode vigik par commande à clé installée à l'accueil.

4.1.2. Sol

. Carrelage grès cérame imitation lames bois classement UPEC selon réglementation avec plinthes assorties.

. Tapis brosse incorporé affleurant au sol carrelé conforme à la réglementation relative à l'accessibilité des bâtiments d'habitation aux personnes à mobilité réduite.

Teintes aux choix du gestionnaire.

4.1.3. Parois

. Peinture acrylique lisse finition B velours.
Teinte au choix du gestionnaire,

4.1.4. Plafond

. Réalisation d'un faux plafond en plaques de plâtre perforées ou plein ou dalles 60x60cm sur ossatures. Les plafonds hors zone de faux plafond recevront une finition peinture lisse finition B mate.

4.1.5. Eléments de décoration

. Ensemble miroir d'entrée, placard d'entrée, selon l'architecte d'intérieur.

4.1.6. Boîtes aux lettres connectées réfrigérées

. Situées dans le hall de la résidence, un ensemble constitué de boîtes à colis connectées dont certaines seront réfrigérées de marque Renz ou équivalent.
Les boîtes aux lettres normalisées seront intégrées dans un meuble courrier situé derrière la réception (voir article 4.6.5)

4.1.7. Equipement électrique

. Plafonniers ou spots encastrés en faux plafond ou en saillie, commande sur détecteurs de présence, implantation suivant étude d'éclairage.
. 1 prise de courant pour l'entretien
Haut-parleur et camera

4.1.8. Equipement plomberie

Sans objet

4.1.9. Equipement divers

Poubelle métallique laqué
Miroir
Panneau d'affichage format A3

4.2. CIRCULATIONS INTERIEURES RDC

Porte de recoupement en bois peinte, degrés coupe-feu selon réglementation, poignée fixe 2 faces, ferme porte, avec système pour assurer un passage libre permanent

4.2.1. Sols

. Revêtement carrelé imitation lames bois classement UPEC suivant réglementation, plinthes carrelées assorties, teintées au choix de l'architecte d'intérieur.

4.2.2. Murs

. Murs peinture lisse finition B velours
. Toile vinylique de couleur autour des portes palière des logements (40cm d'un côté et 20cm de l'autre) teinte selon choix de l'architecte d'intérieur.
. Portes de gaines techniques, panneaux type médium sur cadre bois, finition à peindre, teinte au choix du gestionnaire

4.2.3. Plafonds

. Réalisation d'un faux plafond en plaques de plâtre perforées ou plein ou dalles 60x60cm sur ossatures. Les plafonds hors zone de faux plafond recevront une gouttelette fine.
Plafond lisse peint circulation RDC entre portes de recoupement.

4.2.4. Chauffage

. Climatisation réversible et /ou centrale de traitement d'air dans les salles communes du RDC.

4.2.5. Equipements électriques

. Plafonniers ou spots encastrés en faux plafond ou en saillie, commande sur détecteurs de présence, implantation suivant étude d'éclairage.
. 2 prises de courant pour l'entretien

4.3. CIRCULATIONS INTERIEURES DES ETAGES

Porte de recoupement en bois peinte, degrés coupe-feu selon réglementation, poignée fixe 2 faces, ferme, avec système pour assurer un passage libre permanent

4.3.1. Sols

. Revêtement par dalles moquette, UPEC suivant réglementation, plinthes bois peintes, teintes aux choix de l'architecte d'intérieur

4.3.2. Murs

. Murs peinture lisse finition B velours ou gouttelette fine
. Toile vinylique de couleur autour des portes palière des logements (40cm d'un côté et 20cm de l'autre), teintes aux choix de l'architecte d'intérieur
. Portes de gaines techniques, panneaux type médium sur cadre bois, finition à peindre, teinte aux choix du gestionnaire

4.3.3. Plafonds

. Plafonds recevront une gouttelette fine.

4.3.4. Chauffage

. Sans objet

4.3.5. Equipements électriques

. Plafonniers ou spots encastrés en faux plafond ou en saillie, commande sur détecteurs de présence, implantation suivant étude d'éclairage.
. 2 Prises de courant pour l'entretien des circulations

4.4. ESCALIER D'ACCES AUX ETAGES

Porte bois peinte, béquillage, ferme porte
Avec châssis de désenfumage en plafond du dernier niveau

4.4.1. Sols

. Les paliers d'escaliers seront revêtus d'une peinture anti-poussière

. Les marches d'escaliers seront revêtues d'une peinture anti-poussière, avec première et dernière contremarche de couleur contrastée, bandes antidérapantes collées ou encastrées

- . Bande podotactiles PVC collées sur les paliers des étages, teinte au choix du gestionnaire.
- . La sous-face de l'escalier sera revêtue de gouttelette fine et le fût revêtu de peinture lisse satinée.

4.4.2. Murs et plafond

Ils seront revêtus de gouttelette fine

4.4.3. Main courante et garde-corps

. Les mains courantes seront en tubes ronds ou en plat en acier galvanisé ou lisse bois sur écuyer, peints.

Teinte choix du gestionnaire.

. Un garde-corps en maçonnerie ou tubes acier galvanisé ou peint clos le palier au dernier étage, teinte aux choix du gestionnaire

4.4.4. Eclairage

. L'éclairage se fera par appliques ou hublots à Led, commandés par détecteur de présence.

4.5. ASCENSEUR

Les ascenseurs desserviront tous les étages

Porte façade coulissante inox au RDC et peintes dans les étages donnant dans les circulations

Cabine constituée de parois stratifiés avec sur une face un miroir à mi-hauteur

Sol en matériaux composite ou équivalent

Eclairage intégré au plafond

Annonces vocales règlementaires

Liaison téléphonique permanente installée entre la cabine et la société de maintenance par Kit GSM

Portes automatiques coulissantes, finition au choix de l'architecte.

Main courante de chaque côté

4.6. LOCAUX COMMUNS

Châssis en façade aluminium laqué avec double vitrage répondant à l'étude thermique

le local fitness, bien être et salle commune, teinte dossier PC

4.6.1. Fitness

. Sol : lames PVC collées suivant réglementation, plinthe bois peinte teintes aux choix de l'architecte d'intérieur

. Murs : revêtu d'une peinture lisse finition B velours, toile décorative selon carnet de décoration

. Réalisation d'un faux plafond en plaques de plâtre perforées ou plein ou dalles 60x60cm sur ossatures. Les plafonds hors zone de faux-plafond recevront une finition peinture lisse finition B mate.

. Porte vitrée cadre bois peinte sur vigik

. Plafonnier ou spots encastrés commandé par interrupteur

. 5 PC dont 1 en partie haute et une pour la fontaine et 2 prises RJ45 suivant aménagement souhaité par le gestionnaire

. 4 prises au sol

. Miroir sur un pan de mur à définir avec le gestionnaire

. Climatisation et VMC

. Attente eau froide + évacuation pour fontaine d'eau

. Camera et haut-parleur

. Décoration faite par architecte

4.6.2. Local bien-être

- . Revêtement carrelé imitation lames bois classement UPEC suivant réglementation, plinthes carrelées assorties, teintes aux choix de l'architecte d'intérieur
- . Murs : revêtu d'une peinture lisse finition B velours et pan de mur faïence teinte selon choix de l'architecte intérieur
- . Réalisation d'un faux plafond en plaques de plâtre perforées ou plein ou dalles 60x60cm sur ossatures. Les plafonds hors zone de faux-plafond recevront une finition peinture lisse finition B mate.
- . Porte vitrée avec cadre bois peint, béquillage, fermeture sur organigramme du gestionnaire
- . Plafonnier ou spots encastrés commandé par interrupteur
- . 4 PC pour meuble coiffure, 1 en partie haute à l'entrée, 2 en crédence meuble et 1 RJ45
- . Climatisation et VMC
- . Attente en sol eau froide eau chaude et évacuation pour bac à shampoing et meuble salon de beauté et alimentation électrique
- . Camera et haut-parleur
- . Décoration faite par architecte

4.6.3. Télémédecine

- . Revêtement carrelé imitation lames bois classement UPEC suivant réglementation, plinthes carrelées assorties, teintes aux choix de l'architecte d'intérieur
- . Murs : revêtu d'une peinture lisse finition B velours
- . Réalisation d'un faux plafond en plaques de plâtre perforées ou plein ou dalles 60x60cm sur ossatures. Les plafonds hors zone de faux-plafond recevront une finition peinture lisse finition B mate.
- . Porte bois peinte, béquillage, fermeture sur organigramme du gestionnaire
- . Plafonnier ou spots encastrés commandé par interrupteur
- . 3 PC dont 1 en partie haute à l'entrée et 1 RJ45
- . Climatisation et VMC
- . Décoration faite par architecte

4.6.4. Bureau

- . Revêtement carrelé imitation lames bois classement UPEC suivant réglementation, plinthes carrelées assorties, teintes aux choix de l'architecte d'intérieur
- . Murs : revêtu d'une peinture lisse finition B velours
- . Réalisation d'un faux plafond en plaques de plâtre perforées ou plein ou dalles 60x60cm sur ossatures. Les plafonds hors zone de faux-plafond recevront une finition peinture lisse finition B mate.
- . Porte bois peinte avec oculus vitrée, béquillage, fermeture sur organigramme du gestionnaire
- . Plafonnier ou spots encastrés commandé par interrupteur
- . 5PC et 3 RJ45
- . Baie de brassage avec alimentation, attente fibre en sol, ampli sono
- . Attente au mur pour écran vidéo surveillance
- . Climatisation et amenée d'air et VMC
- . Décoration faite par architecte

4.6.5. Accueil

- . Revêtement carrelé imitation lames bois classement UPEC suivant réglementation, plinthes carrelées assorties, teintes aux choix de l'architecte d'intérieur
- . Murs : revêtu d'une peinture lisse finition B velours, toile décorative selon carnet de décoration
- . Réalisation d'un faux plafond en plaques de plâtre perforées ou plein ou dalles 60x60cm sur ossatures. Les plafonds hors zone de faux-plafond recevront une finition peinture lisse finition B mate.
- . Meuble d'accueil placage bois avec plan de travail et casier sur mur du fond, avec bandeau led
- . Plafonnier ou spots encastrés commandé par interrupteur
- . 5 PC et 5 RJ45 sous goulotte fixé sous le meuble d'accueil
- . Climatisation et VMC
- . Bandeau led mur déco qui fait face à l'accueil
- . Volet roulant métallique électrique débrayable, commande à clé côté couloir et bouton côté accueil
- . Décoration faite par architecte

4.6.6. Salle commune-coin multi media

- . Revêtement carrelé imitation lames bois classement UPEC suivant réglementation, plinthes carrelées assorties et moquette sur zone bibliothèque TV avec plinthes bois peintes teintes aux choix de l'architecte d'intérieur
- . Murs : revêtu d'une peinture lisse finition B velours, toile décorative selon carnet de décoration
- . Réalisation d'un faux plafond en plaques de plâtre perforées ou plein ou dalles 60x60cm sur ossatures. Les plafonds hors zone de faux-plafond recevront une finition peinture lisse finition B mate.
- . Plafonnier ou spots encastrés commandé par interrupteur
- . Bandeau led pour mur déco et espace E-corner
- . Attente elec pour bandeau led de l'ensemble bibliothèque TV
- . 2PC et 2 RJ45 pour web corner avec attente elec pour suspente
- . 6PC sur mur périphériques dont 1 en partie basse avec RJ45 à l'entrée du bureau
- . 1 bloc en hauteur constitué de 2 PC, 1 RJ45 et une prise TV
- . Climatisation et VMC
- . Camera et haut-parleur
- . Décoration faite par architecte

4.6.7. Espace cuisine de la salle commune

- . Revêtement carrelé classement UPEC suivant réglementation, plinthes bois peintes, teintes aux choix de l'architecte d'intérieur
- . Murs : revêtu d'une peinture lisse finition B velours, toile décorative selon carnet de décoration
- . Crédence faïencée ou stratifié sur la longueur du plan de travail selon choix du décorateur
- . Meuble haut de rangement avec étagère et porte vitrée
- . Meuble bas avec étagère et portes équipées de poignée
- . Plan de travail stratifié
- . Bandeau LED
- . Comptoir
- . Bloc évier inox avec mitigeur
- . Plaque vitro céramique 4 feux + hotte avec filtre

. 4 PC en crédence, alimentation électrique pour plaque de cuisson, hotte, lave-vaisselle, four et réfrigérateur et 1 PC en partie haute

4.6.8. Sanitaires

- . Revêtement carrelé imitation lames bois classement UPEC suivant réglementation, plinthes carrelées assorties, teintes aux choix de l'architecte d'intérieur
- . Murs : revêtu d'une peinture lisse finition B velours
- . Réalisation d'un faux plafond en plaques de plâtre perforées ou plein ou dalles 60x60cm sur ossatures. Les plafonds hors zone de faux-plafond recevront une finition peinture lisse finition B mate.
- . Porte bois peinte avec béquille et ferme porte depuis le couloir
- . Porte bois peinte fermeture par BCCV pour les 2 sanitaires avec poignée de tirage
- . Plafonnier ou spots encastrés sur détecteur
- . WC PMR surélevé en porcelaine avec réservoir 3 et 6 litres, avec abattant double frein de chute, barre de maintien murale
- . Double vasque encastrée dans plan stratifié ou intégrées dans plan résine, avec poubelle intégrée mitigeurs et miroir avec éclairage
- . Sèche main électrique de type Dyson Airblade V ou équivalent
- . Ventilation par VMC
- . Décoration faite par architecte

4.6.9. Locaux poubelles

- . Sol : carrelé anti-dérapant compris siphon de sol.
- . Murs : faïence sur l'ensemble des murs sur une hauteur de 1.50m et gouttelette fine
- . Plafond isolé
- . Il sera prévu un éclairage en plafond de type hublots équipé, commandé par détecteur de présence.
- . Ventilation naturelle par grilles en façade
- . Robinet de puisage
- . Porte métallique sur local donnant vers l'extérieur, ferme porte, poignée de tirage d'un côté, plaque de poussée de l'autre, serrure sur organigramme
- . Porte bois peinte du local depuis l'intérieur, ferme porte, béquille plaque +serrure sur organigramme, côté intérieur du local

4.6.10. Signalétique

La signalétique de l'opération comprendra :

les N° des logements, N° des étages,

Indication sur porte : escalier, locaux ménage, local technique, local vélos, local déchets, l'ensemble des locaux communs du RDC, portes des gaines palières et signalétique directionnelle

4.7 LOCAUX TECHNIQUES

4.7.1 Locaux techniques (LT 1 au RDC)

Sol revêtu d'une peinture anti-poussière
Murs bruts
Plafond isolé
1 Prise de courant

Porte bois peinte, béquillage avec ferme porte et un point de fermeture avec bouton moleté sur organigramme du gestionnaire pour local technique 1
Porte métallique pour local rangement
Plafonnier sur détecteur

4.7.2 Locaux rangement dans les étages

Sol revêtu d'une peinture anti-poussière
Murs bruts
Plafond brut
1 Prise de courant
Porte bois, béquillage, avec ferme porte et un point de fermeture sur organigramme du gestionnaire
Plafonnier sur détecteur

4.7.3 Local SRI

Sol revêtu d'une peinture anti-poussière
Murs bruts
Plafond isole
1 Prise de courant
Porte bois peinte, béquillage avec ferme porte et un point de fermeture avec bouton moleté sur organigramme du gestionnaire
Plafonnier sur interrupteur

4.7.4 Local Surpresseur (selon nécessité technique)

Sol revêtu d'une peinture anti-poussière avec siphon de sol
Murs et plafond brut
1 Prise de courant
Porte bois peinte, béquillage avec ferme porte et un point de fermeture avec bouton moleté sur organigramme du gestionnaire
Plafonnier sur détecteur

4.7.5 Local réserve

Sol revêtu d'une peinture anti-poussière
Murs et plafond peinture gouttelette fine
1 Prise de courant
Porte bois peinte, béquillage avec ferme porte et un point de fermeture avec bouton moleté sur organigramme du gestionnaire
Plafonnier sur interrupteur

4.7.6 Local entretien

Sol de carrelage avec plinthe assorties
Murs et plafond gouttelette fine et / ou plafond dalle 600x600 et soffite placo
Porte bois peinte, béquillage avec ferme porte et un point de fermeture avec bouton moleté sur organigramme du gestionnaire
Plafonniers commandés par interrupteur
1 Prise de courant
Bac à douche 80x80cm avec mitigeur + barre et pommeau de douche, tringle et rideau de douche
Faïence 20x20cm, hauteur 2m en périphérie de la douche et derrière vidoir + retour sur 1.20m de haut
Siphon de sol
Ventilation par VMC

Vidoir + ballon d'eau chaude

Lave main suspendue avec robinet mitigeur, avec crédence faïence sur 2 rangs de haut

4.7.7 Dégagement 001

Sol revêtu carrelage et plinthes assorties

Murs et plafond peinture gouttelette fine

Porte bois peinte, béquillage avec ferme porte et un point de fermeture avec bouton moleté sur organigramme du gestionnaire

Plafonnier sur détecteur

4.7.8 Local PECS en toiture

Couverture métallique

Sol revêtu d'une peinture anti-poussière

Siphon de sol

Murs et plafond brut

1 Prise de courant

Porte métallique, béquillage, avec ferme porte et un point de fermeture avec bouton moleté sur organigramme du gestionnaire

Plafonnier sur interrupteur

Compris tous les appareils pour l'eau chaude sanitaire et onduleurs

4.7.9 Local rangement RDC

Sol brut

Murs bruts

Plafond isolé

1 Prise de courant

Porte métallique béquillage avec ferme porte et un point de fermeture avec bouton moleté sur organigramme du gestionnaire

Plafonnier sur détecteur

5 – PARTIES COMMUNES EXTERIEURES

. Les parties communes extérieures et les espaces verts en particulier seront réalisés selon l'étude de l'architecte et conforme au permis de construire.

5.1. VOIRIE ET PARKINGS

5.1.1. Voirie d'accès

. Revêtement en enrobé noir, suivant plan.

5.1.2. Place de stationnement

. Place enherbées

. Délimitations et numérotations des places de stationnement par traçage à la peinture blanche au sol et par des matériaux rigides en sol pour les places enherbées, selon plan masse du Permis de construire

5.1.3. Circulations des piétons (accès au hall d'entrée suivant plans)

. Revêtement en enrobé, béton balayé, bouchardé ou béton désactivé conforme à la réglementation PMR.

Buxerolles- Résidence services Seniors

83 logements-Notice Descriptif sommaire de vente-04/10/2023

5.1.4. Circulation des piétons vers locaux vélos

. Circulations finition grave calcaires suivant plan de masse.

5.1.5. Aire de présentation des OM

. Une aire de présentation des ordures ménagère sera en enrobé, béton balayé, bouchardé ou béton désactivé située en limite de propriété et accessible par le service des déchets de la ville

5.2. ESPACES VERTS

5.2.1. Plantations d'arbres et arbustes

. Les espaces verts seront réalisés conformément au plan d'aménagement de l'architecte et au permis de construire.

5.2.2. Engazonnement

. Suivant plan de masse.

5.2.3. Arrosage

. Bouche d'arrosage en sol près des jardins partagées

5.3. EQUIPEMENTS COMMUNS

Cheminement piéton en grave calcaire

Boulodrome en en grave calcaire avec 2 bancs

Jardins partagés avec jardinières en bois surélevées

Zone en sable pour recevoir un éventuel composteur (fournit et posé par le gestionnaire)

Terrasse en dalles gravillonnées ou dalles de béton brut

Pergola bois ou métallique fixé mécaniquement à la façade

5.4. LOCAUX VELOS

Locaux vélos en structure métallique galvanisé avec couverture métallique.

local vélos cycle 1 : clos de clôture maille rigide pour , sol en grave calcaire

local vélos cycle 3 : côté latéraux clos de clôture rigide pour local vélos cargo, sol en grave calcaire

local vélos cycle 2 : Parois et portes en ossature métallique et remplissage par mailles métallique, l'ensemble galvanisée, sol béton brut

5.5. SIGNALISATION ET ECLAIRAGE EXTERIEUR -ENSEIGNE

5.5.1. Signalisation de l'entrée de la résidence et enseigne

Plaque aluminium fixée mécaniquement sur muret d'entrée avec logo de la résidence

Alimentation électrique pour enseigne sur rue

5.5.2. Eclairage

. L'éclairage des espaces extérieurs sera réalisé par candélabres ou par bornes lumineuses suivant plan d'architecte, commandé par horloge astronomique ou horloge crépusculaire.

Les quantités, typologie et disposition des éclairages peuvent varier suivant les avis du bureau de contrôle.

5.6. PORTAIL ET PORTILLON

5.6.1. Portail

Portail motorisé métallique galvanisé ou laqué à 2 vantaux avec remplissage par tôle pleine ou perforée selon plans architecte compris tracé au sol et éclairage de courtoisie
Portail commandé par télécommande (1 télécommande par place attribuée)

5.6.2. Portillon piétons

Portillon ossature métallique galvanisé ou laqué avec remplissage par tôle pleine ou perforée selon plans architecte, commandé par badge vigik et par platine visiophone de type Intratone ou équivalent (ouverture du portillon sur appel de la platine au téléphone portable des résidents).

5.7. CLOTURES

Les clôtures respecteront le permis de construire

5.7.1. Clôture en mitoyenneté

- . La clôture sera soit l'existante des mitoyens, soit constituée d'un grillage plastifié à mailles soudées fixées sur poteaux, de haut selon plan architecte en limite SUD
- . Clôture constituée d'un grillage plastifié à mailles soudées avec lames bois occultantes en limite EST en limite Nord à l'entrée principale.
- . Portillon métallique laqué avec point de fermeture donnant au Nord sur la venelle

5.7.2. Clôture sur rue

- . Muret enduit

6 – EQUIPEMENTS GENERAUX DE LA RESIDENCE

6.1. VIDEO SURVEILLANCE

- . La résidence sera équipée d'un système de vidéosurveillance COMELIT ou équivalent, qui couvrira l'accès extérieur depuis la Voie Romaine, l'entrée principale du bâtiment et la salle commune, le local fitness, l'accueil
- Enregistrement 10 jours

6.2. SONO

Baffles intégrés au faux-plafond dans hall- salle fitness- salle commune- espace bien-être, pour diffusion de différentes ambiances sonores
Elles seront reliées à une centrale située dans le bureau

6.3. RESEAUX wi-fi

Une baie de brassage alimenté électriquement située dans le bureau avec liaison fibre

6.4. TELEPHONE

- . La résidence sera raccordée au réseau fibre. Câblage depuis l'extérieur jusqu'au local SRI et jusqu'au DTI des logements.

6.5. ANTENNE TV

- . Antenne TV Hertzienne

6.6. ALARME -REPORT D'ALARME

. Le report des alarmes des équipements techniques (VMC) sera exécuté sur le tableau d'alarme (dans le bureau)

Alarme type 4 dans les communs selon réglementation

6.7. ALIMENTATION EN EAU

6.7.1. Comptage

. Comptage général d'eau froide en limite de propriété et un sous comptage dans les communs pour les espaces verts

6.7.2. Suppresseurs – réducteurs et régulateurs de pression

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

. Suppresseurs

6.7.3. Colonnes montantes eau froide

. La distribution des logements se fera par colonnes collectives en PVC, multi couche pression ou cuivre, situées dans les gaines techniques des parties communes.

. Vannes d'isolement avec purge en pied de colonne.

. Manchette d'attente pour chaque logement

6.7.4. Colonnes montantes eau chaude et bouclage

Distribution collective par réseau générale en faux plafond R+3 et en colonne dans les entrées des logements

6.7.5. Branchements particuliers

. En gaine technique, il sera prévu un robinet de coupure générale par logement, ainsi que dans le placard de l'entrée avec manchette d'attente pour chaque logement

6.8. ALIMENTATION EN ELECTRICITE

6.8.1. Comptage des services généraux

. Des comptages ou sous-comptage seront installés pour les services généraux, (parties communes, RDC et étages, Eclairage parking portail de parking et éclairage extérieur, ascenseur, PAC collective)

. Le nombre de comptages pourra être sujet à variation en fonction des contraintes des concessionnaires ou des spécificités du projet.

6.8.2. Colonnes montantes

. Les colonnes montantes électriques, agréées par ENEDIS, passeront dans les planchers hauts des couloirs des étages, à partir desquelles les logements seront alimentés.

6.8.3. Branchements et comptages particuliers

. Les tableaux disjoncteurs et compteurs seront installés dans les entrées ou dégagements des logements.

6.9. ALIMENTATION GAZ (suivant étude thermique)

Sans Objet

6.10. RESEAUX GRAVITAIRES

6.10.1. Assainissement

. Les évacuations des eaux usées se feront verticalement par les étages, sous bâtiment et via un réseau sous voirie pour se raccorder aux réseaux d'assainissement du domaine public.

6.10.2. Evacuation des eaux de pluie

. Evacuation des toitures terrasses, couverture locaux vélos par descente EP et voiries se raccordant sur un réseau horizontal sous les espaces extérieurs communs, pour se rejeter gravitairement dans un bassin, lui-même raccordé au réseau du domaine public via un débit de fuite.

NOTA :

1. Les différentes possibilités de choix offertes dans les parties privatives dans ce descriptif ne pourront être exercées que dans la limite d'avancement du chantier par le gestionnaire.
2. Le présent descriptif a été établi avant la mise en œuvre des matériaux énoncés. Le maître d'œuvre peut y apporter des modifications en cas de force majeure notamment réglementation administrative contraignante, faillite d'entreprise ou de fournisseur, défaut d'approvisionnement, qualité insuffisante ou si des impératifs techniques le mettaient dans l'obligation de renoncer à telle disposition ou en cas d'apparition d'un matériau nouveau en cours de chantier.
3. Les matériaux ou matériels de remplacement seraient de qualité et prix comparables.
4. De même, il est précisé que les cotes et surfaces indiquées ne peuvent être qu'approximatives et qu'elles pourraient être modifiées dans les mêmes conditions que ci-dessus. Les épaisseurs de matériaux sont données sous réserve des tolérances de fabrication et construction.
5. Les locaux vendus ne comportent que les éléments décrits dans la présente notice.
 6. Les éléments, mobiliers ou installations, qui peuvent figurer aux différents plans ont été dessinés à titre d'exemple d'aménagement et ne constituent de ce fait aucun service, ni fourniture contractuelle.