

Résidence étudiants CARRÉ CÉLESTE

NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

Construction de 136 logements
Rue des Africains et rue Saint Flou
45 000 Orléans



Maître d'ouvrage :
SNC VINCI IMMOBILIER RESIDENCES SERVICES

PRÉSENTATION DU PROGRAMME

La présente Notice Descriptive définit les travaux à exécuter en vue de la réalisation de 3 bâtiments à édifier sur un terrain sis à Orléans (45), rue des Africains et rue Saint Flou.

Ces bâtiments comportent 136 logements étudiants :

- Le bâtiment A, avec accès rue des Africains, est composé d'un rez-de-chaussée et trois étages pour un total de 43 logements étudiants plus celui du gardien.
- Le bâtiment B, avec accès rue Saint Flou, est composé d'un sous sol (indépendant de la résidence étudiante), d'un rez-de-chaussée et quatre étages pour un total de 93 logements. En rez-de-chaussée se trouvent également l'accueil, la laverie, un local technique, une salle de gym, le local poubelles et le local vélos.
- Le bâtiment C, liaisonnant les 2 bâtiments précités, ou se trouve l'espace petit déjeuner.

Cette opération est portée vers l'avenir et intègre d'ores et déjà les exigences de demain notamment en matière de développement durable et d'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

D'une part, cet ensemble fait l'objet d'une démarche afin d'atteindre le niveau thermique THPE RT 2005 (Très Haute Performance Énergétique) permettant d'obtenir une consommation conventionnelle inférieure de 20% par rapport à la consommation de référence de la réglementation thermique 2005. Ce programme tiendra compte des paramètres demandés en matière de consommation d'énergie, tant pour le chauffage que pour l'eau chaude sanitaire, l'éclairage et la ventilation. Ce niveau de confort sera obtenu par l'isolation (extérieure) renforcée du bâtiment, le pourcentage des surfaces vitrées (double vitrage), la production d'eau chaude sanitaire en partie assurée par des panneaux solaires, la recherche des ponts thermiques pour leur suppression, la mise en place de matériaux et éléments d'équipement appropriés.

D'autre part, depuis le 1er Janvier 2007, toutes les nouvelles opérations immobilières de logements doivent répondre à la nouvelle réglementation des PMR.

Cette nouvelle loi permet d'avoir une unité de vie accessible par toutes les Personnes à Mobilité Réduite dès la livraison des logements.

Les dimensions des pièces seront adaptées afin de permettre la libre circulation des personnes en fauteuil roulant, ce qui explique les dimensions généreuses de certaines pièces.

La construction se conformera :

- Aux normes AFNOR homologuées en vigueur,
- Aux prescriptions techniques des documents techniques unifiés (DTU) établis par le Centre Scientifique Technique du Bâtiment,
- Aux règles de construction et de sécurité en vigueur,
- A l'arrêté ministériel du 30 Juin 1999 relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments d'habitation,
- A l'arrêté ministériel du 30 Juin 1999 relatif aux modalités d'application de la réglementation acoustique,
- A l'arrêté du 1er aout 2006 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées,

NOTE GÉNÉRALE

La présente notice définit les travaux qui seront exécutés.

Il est précisé que les indications portées le sont sous réserve des dispositions suivantes :

Seront admises de plein droit, toutes les modifications de structure et d'agencement intérieur et extérieur qui seraient apportées en cours de travaux par le constructeur, en accord avec l'Architecte (telles que déplacement de gaines techniques, soffites ou faux-plafonds etc....), ayant pour but de résoudre un problème technique, de compléter ou de parfaire, soit l'effet architectural, soit l'harmonie de l'immeuble.

Le Vendeur pourra être amené à modifier les prestations énumérées dans la présente notice et à les remplacer par des prestations globalement équivalentes dans le cas d'apparition d'un matériel nouveau, ou en cas de force majeure, ou de cause légitime, notamment :

Règle administrative contraignante,

- Règlement judiciaire, liquidation de biens, défaillance, cessation d'activité d'une entreprise ou d'un fournisseur, ou retard d'approvisionnement d'un matériau,
- Qualité insuffisante du matériau prévu ou livré,
- Et, plus généralement, si les impératifs techniques ou réglementaires le mettaient dans l'obligation de renoncer définitivement à telle disposition de prestation prévue.

Le tout, à condition qu'il n'en résulte ni augmentation de prix, ni altération de qualité pour l'Acquéreur.

En outre, l'Acquéreur ne pourra en aucun cas réclamer, ce qu'il reconnaît expressément, au cas où il est écrit qu'une prestation est prévue par une variante, l'une ou l'autre de la prestation.

D'une manière générale, l'Acquéreur ne pourra en aucun cas réclamer l'une des prestations prévues au présent descriptif, dans la mesure où celle fournie par le vendeur correspond à une qualité réputée équivalente sur la base d'informations données par l'Architecte.

L'Acquéreur reconnaît cette clause comme étant essentielle, sans laquelle le vendeur n'aurait pas contracté.

Le présent descriptif sommaire sera annulé et remplacé, lors de la notification de l'acte de vente, par la Notice Descriptive complète exigée par le Code de la Construction et de l'Habitation (arrêté ministériel du 10 mai 1968).

DESCRIPTIF

1.1 PARTIES COMMUNES

1.1.1 TERRASSEMENTS GÉNÉRAUX

- Implantation des ouvrages bâtis ;
- Décapage des terres, défrichage des végétations ;
- Fouille en masse compris soutènement et toutes manutentions des terres ;
- Remblais suivant nécessité ;

1.1.2 GROS ŒUVRE

1.1.2.1 INFRASTRUCTURE

- Fondations profondes par pieux selon étude faite par Géotechnicien ;
- Têtes de pieux et longrines en béton armé ;
- Murs enterrés, murs de refends, poteaux et plancher en béton armé ou agglomérés de béton ;
- Escaliers en éléments préfabriqués béton ou coulés en place ;
- Dimensionnement et ferrailage des éléments en béton selon calculs du Bureau d'études Structures.

1.1.2.2 SUPERSTRUCTURE

- Murs de façades, murs de refends et poteaux en béton armé ou en agglomérés de béton ;
- Structures verticales + toiture en acier sur zone espace petit déjeuner ;
- Planchers d'étages et de toiture en dalle béton armé coulé sur place ou pré-dalles béton armé ou précontraintes avec dalle de compression ;
- Escaliers en éléments préfabriqués béton ou coulés en place ;
- Dimensionnement et ferrailage des éléments en béton selon calculs du Bureau d'études Structures.

1.1.3 ÉTANCHÉITÉ

- Des toitures terrasses inaccessibles : pare vapeur, isolant thermique selon préconisations du bureau d'études, système d'étanchéité monocouche bitume, protections soit auto-protégée, soit par végétalisation suivant cas.

1.1.4 FACADES

- Isolant thermique extérieur suivant préconisations du bureau d'études ;
- Bardage bois, localisation suivant plans de l'Architecte ;
- Enduit type RME, localisation suivant plans de l'Architecte ;
- Vêture pierres en soubassement, localisation suivant plans de l'Architecte ;

- Peinture sur ouvrages BA, localisation suivant plans de l'Architecte ;
- Façades rideau vitrées en PVC, aluminium ou acier, localisation suivant plans de l'Architecte ;

1.1.5 MENUISERIES EXTÉRIEURES

1.1.5.1 Bureau intendant et logement gardien

- Bloc baie en PVC de couleur, teinte au choix de l'Architecte suivant gamme du fabricant ;
- Volets roulants en PVC, à manœuvre par tringles oscillantes, avec coffres de VR en PVC.

1.1.5.2 Espace petit déjeuner

- Façades rideau vitrées en aluminium compris bloc-porte en aluminium, teinte au choix de l'Architecte.

1.1.5.3 Sur entrées

- Façades rideau vitrées en aluminium compris bloc-porte en aluminium, teinte au choix de l'Architecte.

1.1.6 ASCENSEURS

- De type 630 kg, vitesse 1m/s conforme aux normes en vigueur ;
- Sols des cabines identiques aux halls d'entrées ;
- Habillages des parois en stratifié avec miroir et main courante ;
- Les portes palières seront en inox au RDC et à peindre dans les étages ;
- Garantie totale pièces et main d'œuvre d'un an.

1.1.7 VRD – ESPACES VERTS

- Réseaux extérieurs d'évacuation des eaux pluviales et usées comprenant fouilles, tuyaux, remblaiements ;
- Réseaux secs et d'adduction d'eau potable par fouilles en tranchées et fourreaux normalisés ;
- Cheminement piéton en stabilisé ;
- Création d'une terrasse au niveau de l'espace petit déjeuner suivant plan de masse de l'Architecte ;
- Eclairage de la terrasse extérieure par luminaires extérieurs commandé par cellule crépusculaire couplée à une horloge ;
- Plantation d'arbres et arbustes suivant plan de masse de l'Architecte ;
- Engazonnement suivant plan de masse de l'architecte ;
- Installation d'une bouche d'arrosage dans espace vert ;
- L'entreprise titulaire du lot espace vert devra dans son marché, l'arrosage, l'entretien et la garantie des végétaux pendant la 1^{ère} année.

1.1.8 CIRULATIONS COMMUNES ET HALL

1.1.8.1 EQUIPEMENTS

- Cloisons avec ossature par rails métalliques galvanisés conforme à la réglementation acoustique et permettant de réaliser les degrés CF réglementaires ;
- Gainés de ventilation et désenfumage ;
- Bloc-porte standard avec huisserie métallique, porte ISOPLANE, finition pré-peinte avec ferrage et quincaillerie normalisée ;
- Serrures sur organigramme de l'établissement,
- Classement CF et acoustique des portes selon réglementation.
- Portes d'entrées principales de l'immeuble, sur extérieur, équipées de fermetures par deux ventouses électro-magnétiques de 500kg, couplées à un lecteur de badge avec système de programmation de marque VIGIK – URMET – VIPROX, lui-même commandé par horloge hebdomadaire et interrupteur de marche forcée.

Ouverture des portes par bâton de maréchal inox.

- Numérotation des logements par niveau avec 3 chiffres (ex : niveau 0 : 000, 001 ; niveau 1 : 100, 101 etc) ;
- Extincteurs et plans d'évacuation des parties communes ;
- 1 boîte à lettres, non normalisée par appartement (profondeur : 30cm, hauteur : 15cm, largeur : 25cm)
- 1 boîte à lettre normalisée, compris barillet normalisé pour la Poste,
- 1 casier à lettres VALORITY dimension idem logement,
- panneaux d'information 1m * 1m,
- Antenne parabolique pour réception des chaînes non cryptées ;
- Eclairage extérieur par cellule crépusculaire couplée à une horloge ;
- A chaque étage, dans les circulations, 2 prises électriques dans placard technique ;
- Tableaux électriques généraux et individuels, équipés de disjoncteurs divisionnaires ;
- Au tableau général de protection des communs, sur disjoncteur général de tête, prévoir une bobine de retardement ;
- Points de connexion sur l'établissement pour une couverture WIFI à partir de bornes dans les circulations à raison d'une borne pour 6 chambres. (les commutateurs, switches, routeurs, serveurs sont à la charge du Gestionnaire)

1.1.8.2 FINITIONS

- Revêtement de sol en carrelage grès céramique 30 x 30 cm ou 33 x 33cm ;
- Peinture blanche de type gouttelette ;
- Peinture spécifique des ouvrages bois et métalliques compris toutes préparations
- Faux plafonds décoratifs démontables,
- Miroir dans entrée.

1.1.9 BUREAU INTENDANT

- Placard avec portes coulissantes, équipé de 5 étagères ;
- Serrure 3 points sur porte ;
- Châssis vitré avec vitrage anti-effraction ;
- 2 prises de type RJ45, positions à confirmer ;
- 2 lignes directes France Télécom ;
- 5 prises électriques, positions à confirmer ;
- Peinture blanche de type gouttelette ;
- Revêtement de sol en carrelage grès céramique 30 x 30 cm ou 33 x 33cm ;

1.1.10 ESPACE PETIT DÉJEUNER

- Revêtement de sol en carrelage grès céramique 30 x 30 cm ou 33 x 33cm ;
- Peinture blanche de type gouttelette ;
- Faux plafonds décoratifs démontables ;
- Mise en œuvre d'attentes fluides (position et besoin à confirmer) pour installation par VALORITY d'une kitchenette et/ou de distributeurs automatiques ;
- Un point de connexion WIFI;

1.1.11 WC INTENDANT

- WC attenant à la salle de gym ;
- Equipé d'un lave main ;
- Peinture blanche de type gouttelette ;
- Revêtement de sol en carrelage grès céramique 30 x 30 cm ou 33 x 33cm ;
- 2 rangs de faïence blanche 20 x 20cm au dessus du lave main + 1 miroir;
- Cylindre de porte sur organigramme ;

1.1.12 SALLE DE GYM

- Peinture blanche de type gouttelette ;
- Revêtement de sol en carrelage grès céramique 30 x 30 cm ou 33 x 33cm ;
- Cylindre de porte sur organigramme en combinaison avec les portes des logements;

1.1.13 LAVERIE

- Peinture blanche de type gouttelette ;
- Revêtement de sol en carrelage grès céramique 30 x 30 cm ou 33 x 33cm ;
- Cylindre de porte sur organigramme en combinaison avec les portes des logements;
- Positionnement des machines sur côté,
- 2 arrivées d'eau hauteur 1m ;
- évacuations en PVC de 50mm hauteur 0.50m ;
- 1 prise d'air extérieur diamètre 125mm en partie haute du local ;
- Alimentations électriques des machines selon prescriptions de l'installateur ;

1.1.14 LOCAL RANGEMENT :

- 1 local par étage,
- Peinture blanche de type gouttelette ;
- Revêtement de sol en carrelage grès céramique 30 x 30 cm ou 33 x 33cm ;
- Cylindre de porte sur organigramme;
- 1 bac de nettoyage avec arrivée d'eau,
- 1 prise électrique ;

1.1.15 LOCAL POUBELLES :

- Revêtement de sol en carrelage grès céramique antidérapant avec plinthes, carrelage mural assorti sur 1.20m de haut ;
- Peinture lisse vinylique brillante sur mur au dessus du carrelage mural ;
- Cylindre de porte sur organigramme en combinaison avec les logements;
- Robinet de puisage ;
- Siphon de sol ;

1.1.16 LOCAL VÉLOS :

- Peinture de sol;
- Peinture lisse vinylique brillante sur murs;
- Cylindre de porte sur organigramme en combinaison avec les logements;
- Supports pour suspendre 46 vélos ;

1.1.17 LOCAUX TECHNIQUES EN SOUS SOL:

- Prévion de 2 alimentations 16A et une baie informatique équipée d'un bandeau de prises de courant ;
- Un fourreau pour l'arrivée fibre optique,

1.2 APPARTEMENTS

1.2.1 SALLE DE BAINS

- Bloc cuvette WC et réservoir double débit attenant en grès émaillé avec abattant double plastique ;
- Meuble vasque L600 composé de :
 - ✓ plan vasque en béton de synthèse avec réhausse
 - ✓ d'un siphon déporté pour ensemble PMR
 - ✓ console support
 - ✓ miroir 4mm bords polis H940 –L460
 - ✓ mitigeur de lavabo
 - ✓ meuble amovible 2 portes mélaminé décor (4 pieds inox) assorti au mobilier commandé par les investisseurs
 - ✓ panneau mural assorti H1120*L600
 - ✓ bandeau assorti L600 – 2 spots halogènes intégrés
 - ✓ portes 19mm – Ton bois ou décor

- 2 prises 2x10/16A+T
- Receveur de douche extra plat en céramique blanche encastré dans épaisseur de la chape ;
- Robinetterie mitigeuse chromée pour douche compris flexible + douchette 3 positions et barre chromée support de douchette ;
- Chauffage par convecteur avec thermostat électronique ;
- Faux plafonds décoratifs démontables,
- Faïence murale avec listel assorti en périphérie du receveur de douche sur toute hauteur ;
- Peinture glycérophthalique blanche au mur en complément de la faïence ;
- Peinture spécifique des ouvrages bois et métalliques compris toutes préparations
- Revêtement de sol en carrelage grès céramique 30 x 30 cm ou 33 x 33cm ;

1.2.2 HALL / CUISINE / SÉJOUR – CHAMBRE :

- Compteur d'eau général avec bi-pass pour chaque logement ;
- Panneau de comptage EDF individuel encastré avec arrivée monophasé depuis la colonne EDF en gaine ;
- Equipement électrique conforme norme C15-100 comprenant ;
 - ✓ 9 prises 2x10/16A+T ;
 - ✓ 1 prise 2x10/16A+T sur circuit spécialisé ;
 - ✓ 1 terminal 32A +T sur circuit spécialisé (pour cuisson) ;
 - ✓ 1 prise RJ45 téléphonique ;
 - ✓ 1prise TV ;
 - ✓ Un point lumineux central dans le séjour et 1 point lumineux dans l'entrée. Ces derniers seront équipés d'une douille DCL.
 - ✓ Une attente électrique pour réglette de la kitchenette
- Le chauffage électrique du logement sera assuré par un radiateur, de type panneau rayonnant électrique, équipé d'un thermostat électronique. Puissance suivant étude thermique du Bureau d'études.
- La production d'eau chaude sanitaire sera collective et assurée par des ballons de stockages électriques. Cette production sera couplée à une installation de capteurs solaires en toiture permettant de limiter la consommation énergétique. Chaque logement sera alimenté par la colonne montante en gaine technique. Un by-pass pour l'éventuelle installation future d'un compteur sera prévu.
- Kitchenette contemporaine 120 composée :
 - ✓ Plan de travail stratifié 1200*600*40 couleur ;
 - ✓ Meuble haut L600, 1 porte, 1 étagère ;
 - ✓ Meuble haut niche L590 ;
 - ✓ Meuble bas sous évier L600 (4 pieds inox) , 1 porte, 1 étagère ;
 - ✓ Réfrigérateur table top 55cm dégivrage automatique blanc 2*, (220 litres pour logement gardien) ;
 - ✓ Élément de cuisson 2 plaques électriques inox ;
 - ✓ Evier 1 cuve, 1 égouttoir inox ;
 - ✓ Mitigeur évier inox à cartouche céramique ;

- ✓ Réglette spot basse tension inox ;
- ✓ Crédence en faïence 20*20cm sur les 3 cotés sur 60cm de haut.
- Cloisons avec ossature par rails métalliques galvanisés conforme à la réglementation acoustique et permettant de réaliser les degrés CF règlementaires ;
- Menuiserie extérieure en PVC de couleur, ouvrant suivant plan de l'Architecte ;
- Volets roulants en PVC, à manœuvre par tringles oscillantes, avec coffres de VR en PVC. ;
- Bloc porte palière à âme pleine, huisserie métallique, serrure 3 points avec cylindre de sûreté sur organigramme, finition décorative à l'extérieur, seuil à la suisse, béquille simple intérieure sur plaque de propreté, pommeau de tirage avec entrée de clé sur la face extérieure ;
- Porte intérieure isoplane à peindre, huisserie métallique, équipée de poignées et rosaces acier brossé ou inox, verrou côté intérieur de la salle de bains ;
- Porte de placard coulissantes ou pivotantes suivant plan de l'Architecte, épaisseur 10 mm, couleur blanche avec rails de coulisse haut et bas fixés en plafond et au sol ;
- Aménagement de placard composé d'une chapelière toute longueur, d'un recoupement vertical de 1,70ml de haut pour les placards de largeur supérieure à 1ml, de 3 rayonnages (si largeur du placard supérieure à 1ml), le tout en mélaminé blanc de 19mm. Une tringle de penderie sera prévue d'un côté du placard.
- Peinture blanche de type gouttelette en murs et plafonds;
- Peinture spécifique des ouvrages bois et métalliques compris toutes préparations.
- Revêtement de sol en carrelage grès céramique 30 x 30 cm ou 33 x 33cm ;