



## **NOTICE SOMMAIRE**

# RESIDENCE VILLA AUREA

RÉSIDENCE de 26 Logements collectifs

25 CHEMIN DE BASSO CAMBO

31100 TOULOUSE

MAITRE D'OUVRAGE

SASU ANTARES

Pôle Santé Thau – 5<sup>ème</sup> étage

34200 Sète

# 1 CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

Ce projet est situé à TOULOUSE, et sera conforme :

- À la nouvelle réglementation acoustique (NRA),
- À la norme électrique NFC 15-100,
- À la réglementation d'accessibilité des bâtiments d'habitation aux personnes à mobilité réduite,
- À la réglementation de sécurité contre l'incendie des bâtiments d'habitation,
- À la réglementation thermique RE 2020 JALON 2025.

Cet ensemble immobilier comportera à son achèvement 26 logements répartis en 2 bâtiments collectifs R+2 avec un niveau de sous-sol comprenant 34 places et 9 places extérieures dont 7 places sont destinées à la maison existante. Un local ordures ménagères pour conteneurs se situe à l'entrée de la Résidence.

## 1.1. INFRASTRUCTURE

### DEMOLITION

Démolition des bâtiments existants compris évacuation à la décharge publique.

### FOUILLES

Fouilles en excavation pour établissement des plates-formes ;

Fouilles en rigoles pour ouvrages de fondations ;

Enlèvement des terres excédentaires.

### TERRASSEMENTS

Décapage du terrain sur l'emprise des bâtiments et voiries.

Terrassement en pleine masse, évacuation vers filière appropriée ou remblaiement sur site suivant nécessité et qualité.

### FONDATIIONS

Selon l'étude de structure établie par le Bureau d'Etudes Structure d'après le rapport d'essais géotechnique et étude de sol.

## 1.2. MURS ET OSSATURE

### MURS DU SOUS SOL

Murs périphériques :

En voiles de béton armé ou parois de pieux sécants enterrées, les épaisseurs des voiles seront conformes à l'étude de l'Ingénieur Structure.

Murs de refends :

En voiles de béton armé ou maçonnerie, l'épaisseur des voiles suivant l'étude de l'Ingénieur Structure.

### MURS DE FACADE ET PIGNON

Voiles en béton armé ou blocs de ciment creux ou briques, suivant étude thermique et étude de l'ingénieur structure.

Enduit hydraulique et/ou parement brique suivant les plans de façade du Permis de Construire et la constitution du support.

Suivant l'étude thermique, les isolants seront positionnés soit sur la face intérieure ou extérieure des murs de façades.

Doublage isolant composé d'un panneau de Polystyrène ou autres matériaux isolants, nature et épaisseur suivant emplacement et d'une plaque de plâtre, les épaisseurs, les localisations et qualités seront conformes aux exigences du calcul et de la RE2020.

### MURS PORTEURS A L'INTERIEUR DES LOCAUX

Voiles en béton armé, briques ou blocs de ciment creux ; épaisseur des murs suivant l'étude de l'Ingénieur structure.

### MURS SEPARATIFS ENTRE LOGEMENTS

Voiles en béton armé, blocs de ciment creux, briques ou SAD. Épaisseur des voiles suivant l'étude de l'Ingénieur structure en respect avec la nouvelle réglementation sur l'acoustique (NRA).

### **1.3. PLANCHERS**

Plancher de dalle pleine en béton armé, épaisseur et constitution suivant l'étude de l'Ingénieur Structure.

### **1.4. PLATRERIE**

Les murs de façades pourront recevoir à l'intérieur un complexe isolant et une plaque de plâtre, suivant les prescriptions de l'étude thermique.

Les cloisons seront de type Placopan d'épaisseur 50mm : cloisons monoblocs de hauteur d'étage, constituées de plaques de plâtre collées en usine sur un réseau de mailles alvéolaires.

Plaques de plâtre hydrofugées dans les pièces d'eau.

Les murs séparatifs entre logements pourront être réalisés en plaques de plâtre vissées sur ossature métallique de type SAD.

Soffites et faux plafond en plaques de plâtre vissés sur ossature suivant nécessité technique.

4

### **1.5. ESCALIERS**

Escaliers d'immeuble en béton armé préfabriqué ou coulés sur place.

Les murs et plafonds des cages d'escaliers recevront une peinture lisse suivant choix de l'architecte.

Main courante en serrurerie dans les escaliers : finition peinture sur une protection antirouille.

### **1.6. VENTILATION**

La ventilation de l'ensemble des logements du bâtiment se fera par une ventilation mécanique contrôlée, avec des bouches d'extraction dans les différentes pièces humides (cuisine, bains et WC).

Les entrées d'air frais se feront en façades ou dans les menuiseries extérieures des pièces principales (séjour et chambres), suivant exigences de la RE 2020 et de la NRA.

## **1.7. CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS**

### **CHUTES D'EAUX USEES**

Chutes en tuyaux PVC conforme à la réglementation NRA, passant à l'intérieur des gaines.

### **CHUTES EAUX PLUVIALES**

Chutes en tuyaux PVC conforme à la réglementation NRA, passant à l'intérieur des gaines.

### **CANALISATIONS EN SOUS-SOL**

Les collecteurs E.U et E.P seront réalisés en tuyaux P.V.C. et circuleront dans les parties en élévation en PVC et dans les parties enterrées en PVC série assainissement.

### **BRANCHEMENTS**

Les évacuations des eaux usées et eaux vannes seront raccordées aux égouts sous la voirie publique conformément aux exigences du concessionnaire.

## **1.8. TOITURES**

### **CHARPENTE - COUVERTURE**

Mise en œuvre d'une charpente en bois résineux réalisée traditionnellement ou en fermettes industrialisées, avec traitement insecticide, fongicide et hydrofuge, section des bois suivant calcul et accord du bureau de contrôle.

Couverture en tuiles de terre cuite et accessoires : teintes et dimensions suivant plans architecte et exigences du Permis de Construire.

### **TERRASSES**

Terrasses inaccessibles réalisées en étanchéité sur dalle en béton, auto-protégée ou avec protection par gravillons au choix de l'architecte.

### **SOUCHES DE CHEMINEE DE VENTILATION ET CONDUITS DIVERS**

Les souches seront réalisées suivant les plans de l'architecte.

Un soin particulier sera apporté dès la conception aux ouvrages ponctuels (solin, souches de cheminées, menuiseries de toiture, planches de rives sur pignon, sous faces, etc.).

## 2 LOCAUX PRIVATIFS ET LEUR EQUIPEMENTS

### 2.1. SOLS ET PLINTHES

#### SOLS ET PLINTHES DES PIECES PRINCIPALES

Revêtement de sol souple par lames, coloris au choix de l'acquéreur selon gamme proposée par l'architecte, avec plinthes bois peintes aux couleurs du mur dans l'ensemble de l'appartement.

#### SOLS ET PLINTHES DES PIECES HUMIDES

Idem pièces principales

#### SOLS DES TERRASSES, BALCONS ET LOGGIAS

Les balcons et les terrasses au rez-de-chaussée seront en bois, dalles sur plots ou béton brut selon choix de l'architecte.

Les loggias ou balcons du 1<sup>er</sup> étage seront en béton finition de type bouchardé.

Les terrasses et pergolas du 2<sup>ème</sup> étage seront en bois.

### 2.2. REVETEMENTS MURAUX

Dans les salles de bain et salles d'eau, les faïences 20x40 couvrent les parois verticales en périphérie de la douche toute hauteur en s'arrêtant sur un carreau plein, également au niveau de la baignoire, modèle et coloris au choix de l'architecte.

Dans les cuisines les faïences en 20x40 seront présentes au-dessus du plan de travail sur une hauteur de 60cm et sur les retours sur la largeur du plan de travail.

### 2.3. MENUISERIES EXTERIEURES

Localisation et dimension suivant plans :

- Les fenêtres et portes fenêtres seront en PVC ou équivalent, classement AEV (Air Eau Vent) réglementaire, ouvrant à la française suivant plans architecte,
- Les châssis seront équipés de double vitrage isolant assurant les isolements acoustiques et thermiques,
- Occultation par volets roulants, coffres intérieurs, tablier PVC ou alu selon dimension, à manœuvre par commande électrique.

*Nota : les petits châssis, inf 80\*80 cm, ne recevront pas de volet roulant,*

- Les menuiseries des pièces dites de service (WC, SDE/SDB) seront identiques à celles des pièces principales sans occultation,
- Séparatifs de balcons et terrasses de type pare-vues, modèle, remplissage et coloris au choix de l'architecte, et suivant plans.

## **2.4. MENUISERIES INTERIEURES**

### **PORTES PALIERES**

- Les huisseries seront métalliques, incorporées dans les voiles béton ou dans les cloisons,
- Les portes palières seront de type bloc porte isophonique à âme pleine de dimension normalisée,
- Elles seront équipées de serrures de sûreté 3 points, d'une plaque de tirage ou béquille côté circulation, d'une béquille côté logement sur plaque de type Osmose de chez Bricard ou équivalent au choix de l'architecte et d'une butée de porte.

### **PORTES DE DISTRIBUTION**

Les portes de distribution seront des portes isoplanes, à âme alvéolaire, laquées d'usine équipées de béquille double sur plaque ou sur rosace de type Osmose de chez Bricard ou équivalent (au choix de l'architecte) et de serrures à condamnation pour les salles de bains, salles d'eau et WC.

### **PLACARDS**

- Les façades de placards seront équipées de portes coulissantes coloris blanc perlé, de marque SOGAL gamme Kendoors profil acier ou équivalent et battantes lorsque la façade est inférieure à 1m,
- Aménagement de placards :
  - Largeur < à 1,00m : penderie,
  - Largeur entre 1,00m et 1,85m : 1 caisson latéral à 3 étagères et 1 penderie,
    - Largeur > 1,85m : 2 caissons latéraux dont une chapelière et penderie ;
    - 2/3 penderie, 1/3 étagères.

### **DIVERS**

Butoirs de sol en caoutchouc.

## 2.5. EQUIPEMENTS CUISINE

Pour les T1 bis/T2, cuisine équipée sur un linéaire 180 cm :

- D'un meuble haut avec hotte aspirante,
- D'un meuble haut avec porte, étagère et emplacement four micro-ondes,
- D'un meuble sous évier avec porte,
- D'un plan de travail avec une plaque 2 feux vitrocéramiques et 1 évier inox 1 bac 1 égouttoir,
- D'une réservation sous plan de travail,
- D'une robinetterie mitigeuse, d'attente et branchement pour machine à laver,
- D'un réfrigérateur table top.

Pour les T3/T4, cuisine équipée sur un linéaire 240 cm :

- D'un meuble haut avec hotte aspirante,
- D'un meuble haut avec porte, étagère et emplacement four micro-ondes (sauf pour les logements en duplex),
- D'un meuble sous évier avec porte,
- D'un plan de travail avec une plaque 4 feux vitrocéramiques et 1 évier inox 1 bac 1 égouttoir,
- D'une réservation sous plan de travail,
- D'une robinetterie mitigeuse, d'attente et branchement pour machine à laver.

8

## 2.6. GARDE-CORPS

Selon les plans du Permis de Construire et de composition de la façade et la réglementation en vigueur.

## 2.7. PEINTURE

### PEINTURES INTERIEURES

- MURS : Peinture lisse après préparation des supports,
- PLAFONDS : Peinture gouttelette fine après préparation des supports.

## 2.8. EQUIPEMENTS INTERIEURS

### EQUIPEMENTS SANITAIRES ET PLOMBERIE

Tous les appareils sanitaires seront de couleur blanche.

Suivant plans d'aménagement :

- Baignoire, receveur de douche ou système de douche intégré dans le sol (selon choix de l'architecte), dimension selon plan, compris robinetterie mitigeuse et douchette,
- Cuvette WC avec réservoir attenant et chasse avec économiseur d'eau.

Suivant plans :

- Meuble vasque simple comprenant un miroir sur toute la largeur du meuble surmonté d'un bandeau lumineux, deux portes et étagères en partie basse,
- Ensemble livré avec vasque et robinetterie mitigeuse.

Canalisations d'alimentation eau froide en cuivre ou en PER. Alimentation générale depuis le compteur par colonnes montantes en PVC pression, installation de sous compteurs individuels.

Distribution intérieure par polyéthylène réticulé dans fourreaux.

Les évacuations seront réalisées en tuyaux PVC apparents, raccordés aux chutes collectives.

#### **EQUIPEMENTS ELECTRIQUES ET TELECOMMUNICATION**

A partir d'un tableau de protection placé dans les entrées des appartements, et suivant les normes en vigueur, il sera mis en place une installation électrique conforme NF C15100.

Les Balcons/Terrasses ou loggias posséderont :

- 1 foyer lumineux en applique équipé d'un luminaire type hublot,
- 1 prise de courant 16 ampères étanche.

#### **CHAUFFAGE**

Le chauffage des logements de type T1 bis sera assuré par des panneaux rayonnants, type et caractéristiques techniques selon étude thermique.

Le chauffage des logements duplex sera assuré par une pompe à chaleur individuelle, type et caractéristiques techniques selon étude thermique.

Le chauffage des autres logements sera assuré par une pompe à chaleur individuelle dans le séjour et des panneaux rayonnants dans les autres pièces, type et caractéristiques techniques selon étude thermique.

Les salles de bains et salles d'eau seront équipées de sèche-serviettes.

#### **PRODUCTION EAU CHAUDE SANITAIRE**

La production d'eau chaude sanitaire sera individuelle et assurée par un ballon thermodynamique, type et caractéristiques selon étude thermique.

## 3 PARTIES COMMUNES INTERIEURES

### 3.1. HALL D'ENTREE

#### SOLS

Le hall et la circulation du rez-de-chaussée recevront un revêtement de type sol souple ou grès émaillé, classement U4P4 minimum, teinte, coloris et dimensions suivant plan de calepinage et choix de l'architecte, des plinthes assorties et un tapis de sol.

#### PAROIS

Les murs recevront une peinture projetée ou décorative, revêtement type toile de verre finition peinture ou papier-peint suivant étude de l'Architecte. Miroir, panneau d'affichage et corbeille à papier murale.

#### PLAFONDS

Le plafond sera en béton brut revêtu d'une peinture projetée type gouttelette ou recevra un faux-plafond en plaques de plâtre pleines ou perforées 60x60 sur ossature apparente, calepinage suivant plans architecte ; nécessité acoustique et thermique avec éclairage par spots incorporés par détecteur de présence ou interrupteur sur minuterie suivant localisation.

#### PORTES D'ACCES

La porte d'entrée sera métallique thermolaquée, avec vitrage sécurit et ferme porte, ouverture par système VIGIK ou équivalent. Conformément à la réglementation sur l'accessibilité des personnes handicapées, ces portes présenteront des caractéristiques permettant un contraste visuel.

#### BOITES AUX LETTRES

Ensemble de boîtes aux lettres à ouverture totale avec portillons individuels répondant aux normes de LA POSTE.

Les boîtes aux lettres de chez VISOREX, ou RENZ ou équivalent, seront posées en applique en limite de propriété, suivant plans de l'architecte. Leur disposition sera conforme aux prescriptions concernant l'accessibilité des personnes handicapées.

#### TABLEAU D'AFFICHAGE

A la charge du Syndic : panneau réglementaire intégré dans l'ensemble des boîtes aux lettres.

## **3.2. COULOIR DESSERVANT LES LOGEMENTS**

### **SOL**

Les paliers et circulations d'étages recevront un revêtement de type sol souple ou moquette, teinte, coloris et dimensions suivant choix de l'architecte avec plinthes bois ou médium.

### **PAROIS**

Les murs recevront un revêtement de type peinture projetée ou décorative, revêtement type toile de verre finition peinture ou papier-peint ou équivalent suivant étude de l'Architecte.

### **PLAFOND**

Le plafond sera en béton brut revêtu d'une peinture projetée type gouttelette ou recevra un faux-plafond en plaques de plâtre pleines ou perforées de type dalle 60x60 sur ossature apparente, calepinage suivant plans architecte ; nécessité acoustique et thermique.

### **PORTES**

Les portes des circulations communes seront à âme pleine de finition peinte et de degré coupe-feu ou pare flammes conforme à la réglementation.

Finition : par peinture.

### **EQUIPEMENT ELECTRIQUE**

Il sera prévu 1 prise de courant 16 A + T placée dans la gaine technique palière de tous les niveaux, sur le circuit des services généraux.

L'éclairage sera assuré par appliques murales décoratives ou par plafonniers. L'allumage des paliers sera commandé par détecteur de présence temporisé.

Conformément à la réglementation sur l'accessibilité des personnes handicapées, le dispositif d'éclairage répondra aux normes en vigueur.

### **3.3. CAGES D'ESCALIER**

#### **SOL**

Béton surfacé – peinture anti-poussière.

#### **PAROIS**

Peinture ou enduit projeté.

#### **PLAFOND**

Peinture ou enduit projeté.

#### **PORTES**

Porte peinte à âme pleine de degré coupe-feu ou pare-flammes conforme à la réglementation.

#### **EQUIPEMENT ELECTRIQUE**

Points lumineux en applique sur murs de chaque palier avec hublots commandés sur détecteur de présence.

### **3.4. PARKING**

#### **MURS ET CLOISONS**

En béton armé brut de décoffrage ou en parpaings.

#### **PLAFONDS**

En béton armé brut de décoffrage ou isolation thermique en sous face des logements selon RE 2020.

#### **SOLS**

Dallage béton armé avec marquage des emplacements des voitures et marquage des numéros.

#### **PORTE D'ACCES PRINCIPALE**

Porte métallique basculante à l'entrée du parking. Commande par télécommande, avec fourniture d'un boîtier par place de stationnement.

## VENTILATION

Ventilation naturelle conformément à la réglementation.

## EQUIPEMENT ELECTRIQUE

Eclairage fluorescent par réglettes étanches.

Eclairage de sécurité suivant réglementation.

## 4 ÉQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

### 4.1. LOCAL OM

Sols : revêtement céramique (grés cérame) - Classement UPEC : U4 P4 E3 C2 - avec plinthes assorties, forme de pente, robinet de puisage et siphon de sol.

Murs : revêtement de type faïence, format 20\*20 mini, localisation sur le pourtour du local sur une hauteur supérieure ou égale à 1,20m. Peinture en phase aqueuse, lessivable, satinée en complément du revêtement faïencé ci-dessous. Protection des angles saillants par baguette.

Porte extérieure : porte en acier galvanisé et thermo laqué à 1 vantail, largeur 900 mm mini de passage libre. Poignée de tirage coté extérieur et barre anti panique coté intérieur, ferme porte à glissière, butée de porte murale, signalétique.

Eclairage : installation en applique. Ampoules basse consommation (efficacité lumineuse mini de 65lm/W). Appareillage anti vandale (rendement supérieur à 55%). Commande par détecteur de présence.

### 4.2. ALIMENTATION EN EAU FROIDE

Comptage général :

Compteur général pour l'ensemble de la propriété. Emplacement à définir avec la compagnie concessionnaire.

Comptages individuels :

Les compteurs d'eau individuels seront mis en place par le syndic de copropriété dans les placards techniques prévus à cet effet à la demande et aux frais des acquéreurs.

### **4.3. ALIMENTATION EN ELECTRICITE**

Branchements et comptages particuliers :

Après panneaux de comptage situés dans les placards techniques, dérivations électriques, pilote et terre, sous fourreaux noyés dans la dalle jusqu'aux tableaux d'abonnés et de protection placés dans l'entrée de chaque logement.

## **5 PARTIES COMMUNES EXTERIEURES**

### **5.1. VOIRIES ET PARKINGS**

Les voiries d'accès seront traitées en enrobés.

L'accès piétons se situe tout le long des voies.

### **5.2. ESPACES VERTS**

Les espaces verts et l'engazonnement seront conformes à l'étude du paysagiste et aux plans d'aménagement du volet paysager du permis de construire.

### **5.3. ECLAIRAGE EXTERIEUR**

L'éclairage des espaces extérieurs sera réalisé par mats lumineux ou bornes ou autres, suivant plans d'aménagement extérieur.

### **5.4. CLOTURES**

Réalisation d'une clôture ou conservation des clôtures existantes ou autre selon prescriptions de la ville et des arrêtés du permis de construire.