



LA PROMENADE DES ARGOULETS

Toulouse

6/8 Rue Louis Plana
31 TOULOUSE

Descriptif Sommaire

Résidence OVELIA

Le présent descriptif sommaire a pour objectif d'informer sur les caractéristiques générales de la construction projetée.

Elle définit :

1. les caractéristiques techniques générales de l'ensemble immobilier,
2. Les menuiseries / serrureries
3. les prestations intérieures privatives
4. les parties communes
5. les annexes privatives

Cette notice a été établie avant le choix définitif et la mise en œuvre des différents matériaux ou appareils énoncés. De ce fait, les normes ainsi que les types de matériaux et d'appareils indiqués ci-après ne constituent qu'un cadre général définissant la qualité du programme de construction.

Cette notice est complétée par le cahier des charges Ovélia (limites de prestations) et le carnet de détails de Novaom (architecte décorateur)

Le RESERVANT aura la faculté d'apporter à cette nomenclature tout changement qui lui serait imposé ou qui lui paraîtrait nécessaire, dans la mesure où il n'en résulterait aucune augmentation de prix pour LE RESERVATAIRE et où les nouveaux matériaux et appareils seraient d'une valeur au moins égale à celle indiquée dans la présente notice et présenteraient des caractéristiques de qualité équivalente.

Présentation générale du programme

L'opération immobilière est située au 6/8 Rue Louis Plana à Toulouse.

Ce programme immobilier totalise 154 logements dont 108 logements séniors (Résidence Ovélia), la présente notice porte sur la résidence Ovélia.

Sous-sol partiel d'un niveau sous la résidence sénior et le Bâtiment A, totalisant 101 places.

31 places sont affectées à la résidence Ovélia.

Les 108 logements ainsi que les locaux de services et de restauration sont conformes au cahier des charges Ovélia.

Résidence NF HABITAT

Thermique : résidence RT 2012

I - GÉNÉRALITÉS

Fondations et structures

Après la démolition des bâtiments et ouvrages existants dans l'emprise du présent projet, les fouilles seront réalisées en fonction des dispositions déterminées par un bureau d'études de sol et le bureau de contrôle de l'opération.

Evacuation des terres excédentaires ou impropres aux remblais.

Les fondations seront en béton armé suivant l'étude de sol et les calculs du bureau d'étude structure.

La structure de l'immeuble sera réalisée en béton armé, en parpaings, ou en briques de terre cuite. Les épaisseurs des structures seront déterminées dans le respect de la réglementation.

Les murs périphériques des sous-sols seront réalisés en paroi de pieux sécants ou voiles béton relativement étanches, récupération des eaux de ruissellement par des cunettes périphériques.

Dallage du sous-sol en béton armé avec cunette de récupération des eaux en périphérie et fosse de décantation et de relevage (si nécessaire), suivant étude de sol, bureau d'étude et bureau de contrôle.

Planchers

Les planchers seront en béton armé. Les planchers séparatifs entre appartements recevront une **chape flottante acoustique** et le plancher séparatif entre parking et logements recevra une isolation thermique.

Murs de façades - Cloisons - Doublages

- **Les façades** seront conformes aux plans de l'Architecte et seront revêtues d'enduit gratté, béton peint, brique de parement ou tuile de parement selon plan de façade de l'architecte ou en béton peint.
- Distribution intérieure en **cloisons sèches** de type Placopan de 50 mm d'épaisseur.
- Murs séparatifs entre logements contigus ou entre logements et parties communes : voiles en béton banché ou maçonneries de parpaings pleins ou cloisons SAD de 180 mm d'épaisseur.

- **Doublage thermique** de type Placomur ou équivalent sur les murs extérieurs. Isolation selon les calculs thermiques et acoustiques réglementaires.

Toitures et terrasses

- Les terrasses inaccessibles recevront une étanchéité multicouche avec isolant thermique.
- **Les terrasses** accessibles et balcons recevront un revêtement en lames bois selon choix de l'architecte.
- Les gouttières et descente seront en zinc ou en aluminium laqué.

II - MENUISERIES - SERRURERIES

Menuiseries extérieures et fermetures

- **Les fenêtres et portes-fenêtres** seront en PVC avec double vitrage isolant sur l'ensemble des logements.
En cas de menuiseries dans les salles de bains / WC en rez de chaussée, celles-ci seront opacifiées.
Les performances thermiques et acoustiques seront déterminées par les bureaux d'étude thermique et acoustique.
Les ouvertures seront ouvrantes à la Française avec 1 ou 2 ouvrants, ou fixes : localisation selon les plans de l'Architecte.
Fenêtres oscillo battant pour les logements en RDC.
- **Les volets roulants** seront monoblocs à lames PVC selon localisation, commande électrique pour toutes les menuiseries. Système anti-soulèvement pour les logements situés en rez-de-jardin intégré au tablier.
- **Les garde-corps** seront en serrurerie, ou en maçonnerie selon les plans de façade de l'architecte
- Menuiserie en aluminium pour les locaux communs situés en rez de chaussée.

Menuiseries intérieures

- **Les portes intérieures** seront iso-planes laquées d'usine et équipées de condamnation par verrou pour les salles de bains et les wc.
- **Les portes palières** seront pare flammes. Serrure de sécurité à **3 points, classée A2P – Cylindre A2P 1 étoile**, avec paumelles anti-dégondage. Butées de porte en aluminium. Microviseur.
. Ouverture de la porte par clef. Serrure débrayable, sur organigramme avec passes généraux et partiels. Seuil à la Suisse en bois verni ou métallique.
- **Les façades de placards** de couleur blanche et de finition veinée seront d'épaisseur 10 mm environ. Les façades seront coulissantes ou ouvrantes à la Française suivant les dimensions.

Les placards de dimensions supérieures à 90 cm seront équipés d'une tringle porte manteaux, d'une tablette chapelière et de 3 étagères sur 1/3 de la longueur et de portes coulissantes.

Les placards de dimensions inférieures ou égales à 90 cm seront équipés d'une tringle porte manteaux, d'une tablette chapelière et de portes pivotantes.

III - PRESTATIONS INTÉRIEURES PRIVATIVES

Revêtements muraux et plafonds

• Pièces sèches

Les murs de l'entrée, du séjour, des chambres et des dégagements seront revêtus de **peinture lisse acrylique velour**, couleur selon le carnet de détail de l'architecte décorateur.

Les plafonds seront revêtus d'une peinture acrylique mat de couleur blanche.

• Pièces humides

Les murs des **salles de bains** et des **salles d'eau** seront revêtus de faïence murale de dimension 20X50 et 10X20 cm selon plan de calepinage de l'architecte décorateur.

Localisation faïence salles d'eau : au droit de la douche toute hauteur par rapport au sol fini, à hauteur d'huissier pour le reste de la pièce (selon carnet de détail Novaom).

Dans l'ensemble des pièces humides, les murs non revêtus de faïence seront revêtus d'une peinture lisse adaptée aux pièces humides, coloris blanc et les plafonds recevront une peinture acrylique mat de couleur blanche.

Les murs des WC : seront revêtus de faïence murale de dimension minimum 20 X 50 sur une hauteur de 6 carreaux, selon plan de calepinage de l'architecte décorateur.

Revêtements de sols

• Pièces sèches

Entrée, séjour et dégagement, cuisines et chambres : revêtement stratifié couleur chêne naturel selon choix de l'architecte décorateur.

• Pièces humides

Salle d'eau et les WC seront revêtus de carrelage dimension **60X60 cm** environ, selon choix de l'architecte décorateur. Les plinthes seront en carrelage assorti.

Le sol des balcons et des loggias sera revêtu de lames de bois (bois traité autoclave) ou dalles gravillonnées suivant le choix de l'Architecte

Le sol des terrasses sera revêtu de dalles sur plots gravillonnées ou de lames de bois traité autoclave suivant le choix de l'Architecte.

Équipements ménagers

Logements T1 et T2 : linéaire de 180 cms mini.

Cuve en inox avec égouttoir encastré sur plan de travail. Robinetterie mitigeuse Okyris de chez PORCHER ou similaire.

▪ Aménagement et mobilier (selon plans) :

- Aménagement haut en trois parties comprenant deux meubles de 60 cm avec portes, équipés d'une étagère et d'une niche pour micro-onde et un meuble de 60 cm sur hotte avec porte. Finition au choix du décorateur.
- Aménagement bas comprenant un meuble sous évier de 60 cm en mélaminé avec portes et étagère et un espace de 60 cm pour emplacement frigo table top et un meuble bas de 60 cm avec 3 tiroirs.
- Plan de travail stratifié avec jambage si nécessaire, et crédence.

▪ Electroménager fourni :

Hotte aspirante à recyclage + plaque vitrocéramique 2 feux + table top de classe énergétique A+ + micro-ondes / grill et lave-linge à chargement frontal.

• **Logements T3** : linéaire de 240 cms mini, avec frigidaire toute hauteur encastré.

Cuve en inox avec égouttoir encastré sur plan de travail. Robinetterie mitigeuse Okyris de chez PORCHER ou similaire.

▪ Aménagement et mobilier (selon plans) :

- Aménagement haut en trois parties comprenant un meuble de 60 cm avec porte, équipé d'une étagère. Un meuble de 80 cm avec 2 portes et étagère amovible. Un meuble micro-onde de 60 cm avec une porte et une niche pour micro-onde. Finition au choix du décorateur.
- Aménagement bas comprenant un meuble sous évier de 80 cm en mélaminé avec portes et un meuble bas de 60 cm avec 3 tiroirs.
- Colonne réfrigérateur intégré, hauteur 2m
- Plan de travail stratifié avec jambage si nécessaire, et crédence.
- Electroménager fourni :

Hotte aspirante à recyclage + plaque vitrocéramique 4 feux + table top de classe énergétique A+ + micro-ondes / grill + réfrigérateur – congélateur intégré et lave-linge à chargement frontal.

Nota : pour tous les appartements : Emplacement de la machine à laver le linge suivant localisation sur plan de vente.

Équipements sanitaires

• **Les salles de bains et les salles d'eau seront équipées, selon plans, de :**

- **Douche : receveur extra plat**, dimension selon plan architecte.
- **Robinetterie** : mitigeur de type Okyris des Ets PORCHER (ou similaire) et douchette chromée. Parois de douche ouvrant à la française, dimensions selon plan de vente. Barre de relèvement, barre de maintien et siège de douche.
- **Meuble en mélaminé avec vasque en résine**. Ensemble surmonté d'un miroir et d'un bandeau lumineux ou d'un éclairage intégré. Mitigeur de type Okyris des Ets PORCHER (ou similaire). Meuble sous vasque avec 2 tiroirs sur pieds.

Dimension meuble vasque selon plans de vente

- **Les ensembles WC : WC suspendu** avec réservoir à double commande
Type Duofix des Ets GEBERIT ou équivalent.
Lave mains de type Strada2 des Ets Idéal Standard ou équivalent. Mitigeur de type Ulysse des Ets PORCHER ou équivalent. Emplacement selon plans de vente.

Robinetterie et branchement pour appareils électroménagers

- **Branchements en attente** : des attentes permettront l'alimentation et l'évacuation d'un lave-linge selon plans de vente.

Équipements électriques et de télécommunication

- **L'installation électrique** sera réalisée conformément à la démarche VIVRELEC et à la norme **NF C 15 100**. L'appareillage sera type ESPACE de chez ARNOULD ou équivalent.
- Le séjour et les chambres seront équipées d'un **conjoncteur téléphonique RJ 45 / TV**.
- Les appartements seront équipés d'un **interphone** vidéo couplé à une platine d'appel à la porte extérieure du hall et au portillon d'entrée de la résidence.
Contrôle d'accès au moyen d'un vigik résident + digicode.

Ventilation Mécanique Contrôlée

La VMC sera de type simple flux (selon étude thermique). L'air neuf sera pris dans les pièces sèches, par les bouches d'entrée d'air situées sur les coffres de volets roulants des menuiseries extérieures situées ou par des bouches situées sur les façades du bâtiment. L'air vicié sera extrait par des bouches d'extraction implantées dans les pièces humides. La circulation de l'air à l'intérieur de l'appartement se fera sous les portes.

Chauffage et production d'eau chaude sanitaire :

- **chauffage** : système thermodynamique réversible (air extérieur / air recyclé) type DRV bitube de marque DAIKIN type VRV IV – plus RXYSQ ou équivalent avec plusieurs unités extérieures et unités intérieures de type gainable avec leur propre régulation, selon les préconisations du BE thermique.
- **Les salles de bains et salles d'eau** (suivant les cas) seront équipées d'un **sèche-serviettes électrique**. Coloris blanc, positionnement selon plan.
- Production d'eau chaude sanitaire réalisée par un système thermodynamique sans appoint. Système composé d'une pompe à chaleur air-eau monobloc. Eau sanitaire stockée dans un ou plusieurs ballons raccordés en série. Local de production d'eau chaude sanitaire situé dans un local technique.

IV - ANNEXES PRIVATIVES

- Parkings en sous-sol

- . Local bureau
- . Cuisine
- . Salon détente
- . Local restaurant
- . Salon de coiffure

Aménagement de ces annexes conformément au carnet de détail de l'architecte décorateur.

V - PARTIES COMMUNES

Hall d'entrée / locaux communs

- Suivant le projet de décoration, la finition des parties communes intérieures à l'immeuble fera appel aux matériaux suivants : carrelage au sol, sols souples, enduit décoratif ou peinture ou revêtement décoratif mural. Calepinage selon le carnet de détail de l'architecte décorateur.
Faux-plafond avec éclairage par spots incorporés et/ou appliques.
- Une boîte aux lettres pour l'accueil (placard à courrier pour les résidents).
- Les portes du hall d'entrée du bâtiment seront en menuiserie aluminium. Ouverture porte avec bâton de maréchal inox. Tapis brosse au sol. Porte automatique sur contrôle d'accès.

Escaliers

- Escaliers encoisonnés en superstructure, les murs et les plafonds seront revêtus d'une peinture blanche acrylique et les sols recevront une peinture anti-poussière.
- Les ouvrages menuisés et de serrurerie en superstructure, de même que les portes en infrastructure, recevront une peinture.

Local vélo / poussettes

- . Local vélo / situé en sous-sol.

Circulations d'étages

- **Les murs des circulations** recevront un revêtement décoratif en lés collés et/ou peinture décorative. Plafonds acoustiques si nécessaire et selon réglementation, selon carnet de détail de la décoratrice.
- **Appliques ou plafonniers** décoratifs pour l'éclairage.
- **Le sol des circulations** sera revêtu d'un sol souple, calepinage selon carnet de détail de la décoratrice.
- Eclairage automatique des paliers par détecteur de présence.

Ascenseur

Les ascenseurs desserviront les différents niveaux du bâtiment ainsi que le sous-sol.

- Les portes palières seront peintes et les portes du rez-de-chaussée seront en inox.
- La cabine recevra des revêtements stratifiés et miroir sur les parois et un revêtement au sol identique à celui du hall d'entrée ; éclairage par spots.
- Une liaison téléphonique sera établie entre la cabine et la société de maintenance.

Local ordures ménagères et aire de présentation

Local OM situé en sous-sol de l'immeuble.

L'aire de présentation est placée à l'entrée de la résidence sur rue.

Aménagements extérieurs

- Suivant le projet établi par l'Architecte, ils comprendront des surfaces engazonnées et plantées, ainsi que du mobilier urbain selon le projet paysager.
- Les terrasses, balcons ou loggias donnant sur les séjours seront équipées **d'un point lumineux** ainsi que d'une prise de courant étanche.

Parkings / Sous-sol

- **Les places de parking** seront matérialisées par des bandes de peinture au sol avec numérotation des emplacements. Contrôle d'accès aux places par portail basculant + barrière. Manœuvre par télécommande.
- Le portail d'accès à la résidence sur rue manœuvré électriquement. Manœuvre par télécommande.
- Emplacements 2 roues en sous-sol, localisation selon plan de l'architecte
- Local fibre : localisation selon plan de l'architecte

VISA DU RESERVANT

VISA DU RESERVATAIRE