



**SHOMA
NGP24-SHOMA**

**Résidence de Tourisme de 62 logements
Chemin de Saint-Hubert 34 970 LATTES**

Notice descriptive



SOMMAIRE

- I - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'OPERATION
- II - LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS
- III - ANNEXES PRIVATIVES
- IV - PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE
- V - EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE
- VI - PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS

INTERVENANTS

Maître de l'Ouvrage : NGP24-SHOMA

Architectes : V+D ARCHITECTURE

Bureau de Contrôle : SOCOTEC

GENERALITES

OBJET DE LA NOTICE DESCRIPTIVE

La présente notice descriptive a pour objet de définir les conditions techniques et les prestations suivant lesquelles sera construite la résidence de tourisme « SHŌMA » à Lattes.

NOTE GENERALE

Les caractéristiques techniques de l'immeuble sont définies par la présente notice. La construction se conformera :

- Aux lois et réglementations en vigueur
- Aux prescriptions des Documents Techniques Unifiés à caractère obligatoire, établis par le Centre Scientifique Technique du Bâtiment
- Aux règles de constructions et de sécurité.

Cette résidence de tourisme est classée en ERP, ce qui signifie que nous sommes assujettis à tous les dispositifs techniques et réglementaires d'un tel classement, avec système de sécurité incendie, désenfumage des circulations fermées... Les appartements ne sont donc plus classés en habitation.

Les différentes parties composant cette résidence, forment donc un ensemble indissociable, fonctionnant avec des équipements et alimentations communs.

En particulier, la construction sera conforme à la Nouvelle Réglementation Acoustique (NRA) et la nouvelle Réglementation Thermique (RT 2012).

Le dimensionnement des locaux à usage de stationnement sera conforme aux règles d'urbanisme et de sécurité, sans qu'il soit fait référence à une norme dimensionnelle.

La conformité de la construction sera tout au long de sa mise en œuvre vérifiée par un bureau de contrôle agréé.

Un Dossier d'Intervention Ulérieure sur l'Ouvrage (DIUO) sera réalisé par coordonnateur de sécurité et santé agréé, désigné par le Maître d'Ouvrage, et sera remis à la copropriété à la livraison du bâtiment.

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 (exemple : réglementation administrative, retards d'approvisionnements, défauts de fabrication, difficultés d'importation, impératifs techniques ou en cas d'apparition de matériel nouveau), le Maître d'ouvrage pourra remplacer ces matériaux, équipements ou appareils, par d'autres de qualité au moins équivalente.

De même, il est précisé que les côtes et les surfaces mentionnées sur les plans sont indiquées sous réserve des tolérances de construction, tel que défini dans l'acte de vente.

Les teintes, coloris et finitions des façades, des revêtements des parties communes de l'immeuble et de ses dépendances, seront choisis par l'Architecte en accord avec les différents services administratifs impliqués.

Le Maître d'Ouvrage pourra également améliorer la qualité ou la présentation de tout, ou en partie, de la construction. Les marques ou nature des matériaux indiqués au présent descriptif et aux plans, sont à considérer comme précisant la qualité des prestations. Elles pourraient être remplacées au choix de NGP24-SIX SENS par des fournitures similaires de qualité équivalente.

L'implantation des équipements ou appareils ainsi que les retombées, soffites et faux plafonds, peuvent figurer à titre indicatif sur les plans, les canalisations ne sont pas figurées. Leurs nombres, positions et dimensions peuvent varier en fonction des impératifs techniques. De même, les dimensions des gaines techniques des logements sont susceptibles de varier en fonction des impératifs techniques.

I - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

1 – INFRASTRUCTURES

Fouilles :

- Fouilles en masse exécutées par engins mécaniques.
- Toutes les terres seront évacuées aux décharges sauf celles nécessaires aux remblais périphériques ou aux mouvements de terre.

Fondations :

Par semelles, ou pieux, ou puits forés. La profondeur et le dimensionnement définis suivant rapport du bureau d'études des sols, étude béton armé et avis du bureau de contrôle.

2- MURS ET OSSATURE

a) Murs du parking semi-enterré :

Murs périphériques :

- En béton banché de 0.16 ou 0.18 m d'épaisseur suivant plan B.A., soit en parpaing.
- Parements bruts de décoffrage pour les faces intérieures sans revêtement ultérieur.

Murs de refends intérieurs :

- Murs ou poteaux en béton armé, dimensionnement et implantations suivant prescriptions du bureau d'étude structure.
- Parements bruts de décoffrage

b) Murs des étages :

Murs de façades

Partie courante :

- Murs soit en béton banché ou préfabriqué suivant plans B.A., soit en brique de terre cuite ou en parpaing épaisseur 0.20 m.
- Revêtements extérieurs : enduit monocouche finition gratté fin ou RPE suivant mode constructif employé.
- Revêtements intérieurs constitués par un doublage assurant l'isolation thermique et le support des revêtements intérieurs. Ce revêtement sera composé d'une plaque de polystyrène collée sur un panneau en plâtre cartonné. L'épaisseur du panneau sera définie suivant les calculs du bureau d'études Thermiques.

Allèges :

- Exécutées comme à l'article précédent.

Trumeaux :

- Exécutés comme au paragraphe « partie courante ».

Encadrement des baies :

- Exécuté comme au paragraphe « partie courante ».

Murs pignon support de couverture

Sans objet.

Murs mitoyens

Sans objet.

Murs porteurs à l'intérieur des locaux (refends)

- Voiles en béton banché suivant plan BA

- Parements bruts de décoffrage parfaitement soignés, destinés à recevoir un enduit garnissant sur les faces vues.

Murs séparatifs

Entre locaux privatifs et contigus :

- Complexe acoustique formé de plaques de plâtre fixées sur une ossature métallique avec intégration de laine minérale, épaisseur et constitution suivant avis du bureau de contrôle.

Entre locaux privatifs et autres locaux :

- Mur en béton banché, parements bruts de décoffrage destinés à rester bruts ou en parpaings creux de 0.15 m rejointoyés proprement sans parement ultérieur.
- Ou complexe acoustique formé de plaques de plâtre fixées sur une ossature métallique avec intégration de laine minérale, épaisseur et constitution suivant avis du bureau de contrôle.

Sur les loggias ou terrasses :

Murs réalisés comme au paragraphe précédent.

3 - PLANCHERS

Plancher sur étage courant

Dalle du parking :

- Dalle pleine en béton armé suivant prescriptions du bureau d'études béton.
- Finition de la dalle : surface lissée.
- Isolation par projection d'isolant en sous face au droit des logements pour le plancher haut du R -1.

Dalles étage courant :

- Dalles pleines ou prédalles en béton armé suivant calcul du bureau d'études béton.
- Finition des dalles : pour recevoir un enduit pelliculaire en sous face.

Planchers terrasse - balcons – loggias

- Dalles pleines en béton armé, sous face brute de décoffrage.

4 - CLOISONS DE DISTRIBUTION

- Cloisons de 50 mm d'épaisseur constituées par 2 plaques de plâtre cartonées séparées par une âme alvéolaire (placoplan ou similaire).
- Ces cloisons sont posées sur semelles en aggloméré ou autres dispositifs suivant DTU.
- Les cloisons des gaines techniques de certaines pièces à l'intérieur des logements seront doublées ou réalisées avec un complexe isolant suivant réglementation acoustique et avis du bureau de contrôle.
- Certaines cloisons de l'espace détente et du hall-réception de la résidence sont constituées de plaques de plâtre de 70 cm cartoné fixées sur une ossature métallique.

5 - ESCALIER

Escalier extérieur en béton armé brut de décoffrage.

6 - CONDUITS DE VENTILATION

Conduits de ventilation des locaux de l'immeuble

- **Pour le parking sous-sol en R-1 :**
Ventilation naturelle des parkings.
- **Pour les appartements :**
VMC avec extracteur situé au-dessus du R+5 de la résidence et rejet de l'air vicié en terrasse inaccessible du dernier niveau ou toiture.

- **Désenfumage :**
Désenfumage des circulations fermées conformément à la réglementation.

7 - CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

Chutes d'eaux pluviales

Elles sont en PVC de section appropriée et placées comme indiqué sur les plans architecte.

Chutes d'eaux usées

Elles sont en PVC de section appropriée placées dans des gaines techniques.

Canalisations

Evacuation :

- Ces canalisations sont en PVC. Elles circuleront en apparent.

Alimentation eau potable :

- Cette canalisation sera en acier galvanisé ou en PVC pression circulation aérienne ou enterrée et en gaine technique.

Branchement aux réseaux extérieurs :

- Les canalisations d'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales seront raccordées aux réseaux extérieurs aux endroits fixés par les services de la compagnie fermière, par système gravitaire ou système de relevage si nécessaire.

8 – TOITURES

Dalle terrasse

Dalle pleine en béton armé suivant calcul du bureau d'études béton.

Étanchéité de la terrasse inaccessible

- Étanchéité de type inversé en asphalte sous isolation ou complexe multicouche.
- L'épaisseur de l'isolation sera déterminée d'après une étude thermique.
- Protection lourde d'une partie de la toiture terrasse.

Étanchéité des parties accessibles

- Sur terrasse accessible.
- Étanchéité asphalte ou multicouche avec protection lourde par dalles sur plots en béton gravillonné ou béton lisse coloré sur certains logements ainsi que le roof top de la résidence.
- Isolant sur locaux privatifs suivant étude thermique.

Ventilation et conduits divers

- Sorties hors toiture de l'évacuation VMC et ventilations primaires des chutes des eaux usées.

Jardinières

- Réalisation de jardinières maçonnées ou rapportées (mobilier), suivant plan de l'architecte.

II - LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

Cette résidence compte 62 logements accessibles aux personnes à mobilité réduite. Ces logements sont donc conçus et équipés de manière à satisfaire les normes permettant cette accessibilité, et notamment pour l'espace cuisine et la salle de bains.

1 - SOLS ET PLINTHES

Sols et plinthes de toutes les pièces

- Carrelage en grès émaillé 40 x 40 minimum, plinthes en grès émaillé assorties.
- Pose droite : à bain de mortier sur matériau résiliant phonique avant chape avec remontée sous plinthe.

Sols des balcons et terrasses

- Les terrasses étanchées : complexe étanché et dalles sur plots.

- Les terrasses non étanchées de tous les autres logements sont en béton brut de décoffrage, finition lissée.

2 - REVETEMENTS MURAUX

Autres qu'enduits, peintures, papiers peints.

Revêtements muraux des pièces de service

- Faïences décoratives 20 x 20, ou 20 x 30, sur tous les murs (hors derrière les éléments sanitaires et le meuble vasque) sur une hauteur de 2 m.
- Tablier de baignoire faïencé
- Miroir avec point lumineux au-dessus du plan vasque ou de part et d'autre du miroir.
- Dans les cuisines (pour les logements concernés) : 3 rangs de faïences décoratives 20 x 20 sur le mur d'adossement de la kitchenette y compris retour ou réalisé en panneau de particules.

Revêtements muraux dans les autres pièces

Néant

3 - MENUISERIES EXTERIEURES

Suivant plan ou choix de l'architecte

- Fenêtres, ouvrant à la française et coulissante en PVC ou aluminium suivant localisation et dimension.

Vitrages

- Double vitrage dans toutes les pièces (suivant étude thermique).

4 - FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS

Toutes les pièces

- Occultation par volets roulants extérieurs de couleur ou en PVC ou aluminium.
- Coulisses en aluminium laqué.
- Manœuvre par tringle oscillante.
- Coffres intérieurs du volet roulant en PVC blanc.

Nota : la couleur des menuiseries extérieures et des lames des volets roulants, sera déterminée par l'architecte.

5- MENUISERIES INTERIEURES

Menuiseries et bâtis

Bâti porte palière

- Bâti métallique de toute l'épaisseur du voile séparatif de circulation, ou bâti bois à peindre. Incorporation en feuillure d'un joint d'isolation phonique.

Bâtis et huisseries pour portes intérieures

- Métalliques en acier profilé à froid pour cloison de 50 mm et Placostil. Peinture antirouille exécutée en usine.
- Butoirs isophoniques, pose collée ou vissée.

Bâtis pour placards

Sans objet.

Portes palières

- Portes à âme pleine de 40 mm d'épaisseur sans alaise de 0,90 m de passage avec 2 faces "Isogyl", à peindre et métallique sur coursives extérieures.
- Serrure 3 points avec cylindre sur organigramme (3 clés), clé HS copiable avec carte de propriété.
- Seuil à la suisse.
- Numérotation par plaque en gravoply ou polycarbonate gravé.

Portes intérieures

Dimensions : suivant plan.

- Portes isoplane finition laquée d'usine ou revêtement "Isogyl" à peindre 2 faces, ou portes post-formées à peindre.
- Ame alvéolaire.
- Epaisseur totale 40 mm.
- Ferrage avec 2 ou 3 paumelles par vantail.
- Serrures à mortaiser.
- Arrêts de porte en caoutchouc.
- Jour en bas de porte de 10 à 15 mm pour ventilation.
- Portes pleines bois de communication entre logements, pour certains logements pouvant former des suites.

Escalier intérieur

Sans objet.

6- QUINCAILLERIE

Portes séjour, chambre. Cuisine

- Ensemble en sterlium oxydé ou polyamide ou aluminium anodisé avec béquille double.

Portes salles de bains - WC - salle d'eau

- Serrure bec de canne avec condamnation, décondamnation de l'extérieur.
- Ensemble en sterlium oxydé ou polyamide ou aluminium anodisé avec béquille double.

Portes palières

- Poignée double face en aluminium anodisé ou doré suivant choix de l'architecte.

Portes placards

- Type SOGAL Bâtiment ou Roller ou similaire, de couleur blanche, portes coulissantes, épaisseur 10 mm, posées sur rail au sol.

Portes de placard de dimension inférieure à 1 m

- Idem portes de placard, mais ouvrant à la française.

Equipements divers

Néant.

Aménagement des placards

- Aménagement en mélaminé blanc :
 - 1/3 étagères (3 étagères)
 - 2/3 penderie avec tringle adaptée aux cintres antivol
 - 1 étagère de la largeur du placard à une hauteur de 2 m.
- Pour les placards de longueur < 1 m, il sera posé 2 étagères fixes de toute largeur dont une équipée d'une tringle de penderie à 1.60 m de hauteur.

7-SERRURERIES ET GARDE-CORPS

Garde-corps extérieurs et intérieurs

- Suivant plans de l'architecte : garde-corps métallique en acier peint ou thermolaqué ou galvanisé, ou lisse métallique sur garde-corps béton, ou garde-corps béton.
- Garde-corps des escaliers extérieurs : garde-corps métallique en acier peint ou thermolaqué ou galvanisé.
- Séparatifs entre terrasses réalisés en serrurerie ou type claustra ou autre choix de l'architecte.

Main courante

- Dans les escaliers à tous niveaux, main courante en acier peint ou galvanisé, formant lisse.
- Lisse métallique sur toutes les allées inférieures à 0.90 m.

Portes principales du parc de stationnement

- Porte métallique basculante d'accès au parking couvert en R-1. Fourrure latérale de remplissage.
- Ouverture par dispositif magnétique ou émetteur portatif ou Vigik ; 1 pour chaque emplacement couvert.

Barrière levante

- Sans objet

8 - PEINTURES, PAPIERS PEINTS, TENTURES

Peintures extérieures et vernis

Sur serrurerie

Révision peinture antirouille, 2 couches de peinture, ou galvanisé, ou thermolaqué.

Sur sous faces des balcons

Sans objet.

Sur éléments de bétons divers

Sans objet.

Peintures intérieures

Sur menuiseries intérieures

Les huisseries seront peintes 2 couches.

Sur tous les plafonds

Projection d'enduit type « BAAGAR » ou similaire.

Sur murs des pièces sèches

Peinture acrylique lisse finition mate.

Sur murs des pièces humides (Salle de bain, salle d'eau)

Peinture acrylique lisse finition satinée.

Sur canalisations, tuyauteries, chutes, éléments de chauffage et divers

- Dégraissage
- 2 couches de peinture.

Faux plafond et soffites

Zones hachurées sur les plans de vente, finition identique au plafond.

9 - EQUIPEMENTS INTERIEURS

Cuisines : équipements ménagers

Pour tous les logements :

- Evier inox, 1 bac, 1 égouttoir Robinetterie mitigeur
- Plan de travail stratifié, crédence carrelée y compris retour, ou panneau de particules, avec plaques de cuisson radian vitrocéramique 4 feux pour les T3 et le 2 feux pour les T2
- Meuble bas avec logement pour poubelle
- Meuble haut de hauteur standard, avec niche avec four micro-ondes, hotte à filtre recyclable
- Electroménagers encastrés : lave-vaisselle 12 couverts + réfrigérateur table-top pour les T2 et réfrigérateur 140 L à partir du T3.
- 1 PC en crédence à une hauteur de 1.20 cm, 1 réglette d'éclairage sous les meubles hauts.

Nota : les électroménagers seront de couleur blanche.

Equipements sanitaires et plomberie

- Les canalisations d'alimentation et de distribution seront généralement encastrées.
- Elles seront cependant posées en apparent dans les pièces de service pour alimenter les divers appareils.
- Les canalisations apparentes seront isolées de leurs colliers supports par un matériau résilient.

Distribution d'eau froide

- Par colonne montante située dans la gaine technique prévue à cet effet, manchette pour un éventuel comptage individuel à la charge du syndic de copropriété à chaque niveau.
- Un robinet d'arrêt simple bec placé en sous-évier pour la machine à laver la vaisselle

Production et distribution d'eau chaude individuelle

Production par cumulus électrique, 100 L pour un T2 et 150 L pour un T3.

Evacuation

- Les évacuations des eaux vannes et usées seront en PVC posées en apparent
- Une évacuation pour raccordement de la machine à laver la vaisselle est prévue sous l'évier de la cuisine.

Appareils sanitaires

Les appareils sont de couleur blanche.

Salle de bains

- Meuble simple vasque ou plan avec vasque, selon plan. Robinetterie mitigeur. Miroir au-dessus de la vasque et point lumineux.
- Baignoire en acrylique 160 x 70 ou 170 x 70 avec robinetterie mitigeur, douchette réglable sur barre et vidange automatique.
- Pare douche fixe.
- Bac à douche 80 x 80 extra plat dans certains appartements.

Toilettes – WC

- WC cuvette, réservoir de chasse adossé en porcelaine vitrifiée blanche équipé d'un mécanisme silencieux 3L / 6L, abattant double en plastique.
- Robinet d'arrêt.

Equipements électriques

Généralités

L'installation sera conforme aux règlements EDF, aux normes en vigueur (NFC 15-100). Règlement et réception Consuel.

Type d'installation

- Elle sera du type encastré. Les conducteurs seront incorporés dans les voiles et planchers en béton ou dans les cloisons de distributions et les doublages. Ils seront protégés par une gaine en matière plastique.
- Tableautin électrique de chaque logement positionné à l'entrée de chaque logement de préférence.

Puissance à desservir

Panneaux disjoncteurs réglables.

Equipements de chaque pièce

- Les foyers lumineux sont livrés avec une douille DCL et une ampoule.
- L'appareillage est du type encastré de marque LEGRAND, SCHNEIDER ou équivalent.
- Tous les points lumineux centraux seront équipés d'un couvercle et d'un dispositif d'accrochage.
- Toutes les prises de courant sont avec terre à éclipses.
 - **Entrée** : interrupteur coupe circuit éclairage, chauffage ou refroidissement, hors réfrigérateur et VMC.
 - **Séjour** : un point lumineux en plafond ou en applique, cinq prises de courant 16A+T, une prise RJ 45 et une prise TV reliée au réseau.
 - **Cuisine inférieure à 4m 2** : un point lumineux en plafond, et un point lumineux en applique, 3 prises de courant 16A+T, une connexion terminal 32A+T, 2 prises 16A+T spécialisées pour lave-linge et four, une prise RJ 45.
 - **WC** : un point lumineux en applique ou en plafond.
 - **Chambre** : un point lumineux en plafond, un point lumineux en applique commandé en simple allumage au droit du futur chevet, 3 PC 16A+T, une prise RJ 45.
 - **Salle de bains** : deux points lumineux dont 1 en plafond, et 1 sortie de fils pour alimentation du bandeau lumineux, une prise de courant 16A+T à hauteur 1.10 m.

- **Terrasse - loggia** : Une applique avec interrupteur à voyant lumineux situé à l'intérieur du logement.

Recommandations importantes

La société NGP24-SHOMA recommande aux propriétaires ou à leurs locataires de se conformer étroitement aux règles de sécurité en vigueur en cas d'installations d'appareils et d'équipements électriques. En outre, elle attire leur attention sur l'obligation d'équiper les salles de bains et salles d'eau avec des appareils d'éclairage et des armoires de toilette de classe 2 (IP 65).

Chauffage, ventilation

Type d'installation

- Chauffage/rafraîchissement réversible, type split système, par unité intérieure positionnée en hauteur et en applique sur un mur du séjour et/ou de la chambre. Dans le cadre du strict respect de l'étude thermique, ces éléments seront bloqués uniquement en chaud.
- Unité extérieure en toiture terrasse en R+5 de la résidence positionnée sous un édicule technique.
- Ce système n'est pas individuel, mais semi-collectif (une unité extérieure pour plusieurs appartements, le nombre d'appartements par unité sera déterminé par l'entreprise après calcul).
- Convecteur type sèche-serviettes dans les salles de bains et salles d'eau.

Températures garanties

Suivant réglementation en vigueur.

Conduits et prises de ventilation

La ventilation des salles d'eau, toilettes, WC et cuisine est assurée par des bouches d'extraction reliées à la gaine collective de VMC.

Conduits et prises d'air frais

L'amenée d'air frais est assurée par des grilles de ventilation placées dans les pièces principales. Ces grilles sont fixées en partie haute des menuiseries extérieures ou sur les coffres des volets roulants (suivant étude thermique).

Equipements de télécommunications

Radio - TV

Une antenne collective avec modulation de fréquence et télévision UHF permet de capter les chaînes nationales et la TNT seront mises en place sur la terrasse en R+5 de la résidence.

Téléphone

- 1 prise téléphonique RJ 45 dans le séjour à côté de la prise TV, une prise dans la cuisine et une dans la chambre principale.
- 1 prise téléphonique en gaine technique d'étage à chaque étage et à la banque d'accueil de la résidence pour que le gestionnaire puisse installer des bornes WIFI.

Des lignes seront laissées en attente dans les parties communes suivant prescriptions du gestionnaire

III- ANNEXES PRIVATIVES

1 - PARKINGS COUVERTS

Matériaux de constitution

Pour les murs périphériques

- Voiles de structure en béton banché de 0,16 ou 0,18 m d'épaisseur suivant plans BA.
- Parements bruts de décoffrage pour les faces intérieures sans revêtement ultérieur.

Pour les murs de refends intérieurs

- Mur en béton banché de 0,16 m d'épaisseur suivant plan BA.
- Parements bruts de décoffrage.

Equipements électriques

- Eclairage par fluos étanches commandés par minuterie.

- Blocs de sécurité suivant réglementation

Ventilation

- Par grilles : les dimensions seront définies suivant la réglementation en vigueur.
- Amenée et extraction d'air par ventilation naturelle, avec rejet à l'extérieur de la résidence, suivant réglementation en vigueur.

Système de repérage

Par numéros inscrits soit au sol, soit sur les murs, sur les poteaux.

Système de fermeture

Sans objet.

2 - PARKINGS EXTERIEURS

Sans objet

IV – PARTIES COMMUNES INTRIEURES A L'IMMEUBLE

1. HALL D'ENTREE D'IMMEUBLE

Sols

Carrelage 30 x 60 minimum suivant plan de détail de l'architecte.

Parois

Pěinture ou lasure ou papier peint, suivant plan de détail de l'architecte.

Plafonds

Suivant plan architecte.

Porte d'accès et système de fermeture

- accès à la réception de l'immeuble par deux ascenseurs depuis le parking de l'immeuble. Paroi extérieure vitrée et décoration intérieure des ascenseurs à définir par l'architecte / décorateur intérieur.

- Ouverture soit :

- automatique,
- par portier vidéophone depuis la banque d'accueil,
- par digicode ou clé de chaque appartement.

Système à définir avec le gestionnaire.

Boites aux lettres et paquet

Sans objet.

Chauffage / refroidissement

Chauffage par convecteurs.

Pas de système de rafraichissement.

Equipement électrique

Eclairage par foyers lumineux intégrés au plafond ou en applique, commandés par boutons poussoirs lumineux assujettis à la minuterie, ou détecteur, ou commandé depuis la banque d'accueil, à choisir par le gestionnaire.

2. CIRCULATION D'ETAGE

2.1. Circulation intérieure

Sols

Revêtements en carrelage 30 x 30 grès avec plinthes assorties ou sol souple type moquette suivant choix de l'architecte / décorateur intérieur.

Murs

Revêtement mural décoratif ou lasure ou peinture, au choix de l'architecte.

Plafonds

Projection d'enduit type « BAAGAR » ou similaire ou faux plafond en dalles sur ossature métallique, suivant plans architecte.

Chauffage / refroidissement

Sans objet.

Portes

Portes de gaines :

Portes isoplanes âme pleine ou alvéolaire suivant les spécifications des services de sécurité.

Portes d'accès à l'escalier :

- Degré coupe-feu conforme aux normes de sécurité en vigueur.
- Huisseries métalliques ou aluminium, porte bois ou vitrée, au choix de l'architecte.

Portes d'accès aux circulations extérieures :

Degré coupe-feu conforme aux normes de sécurité en vigueur.

Châssis fixe :

Châssis fixe vitré en aluminium en bout de la circulation courante, suivant plan de l'architecte.

Porte de recouplement :

Porte double, en bois avec oculus, ces portes seront normalement fermées.

Equipements électriques

- Par foyer lumineux au plafond ou en applique et commandé par détecteur ou interrupteur, assujéti à la minuterie.
- 1 prise de courant 16 A + T dans la gaine des services généraux à chaque étage.

Désenfumage

Désenfumage des circulations d'étage encloué. Réalisation de gaines d'arrivée d'air et d'extraction d'air suivant réglementation en vigueur.

2.2. Circulation extérieure

Murs et plafonds

En béton brut de décoffrage.

Sols

Béton brut, carrelage ou béton désactivé, en fonction du choix de l'architecte.

Garde-corps

- Garde-corps métallique en acier peint, ou galvanisé ou thermolaqué.
- Garde-corps béton avec ou sans lisse métallique dans certains cas.
- Claustras décoratifs positionnés suivant plan de l'architecte.

3. CIRCULATION EN PARKING

Sols

- Dallage brut avec peinture anti-poussière dans les sas d'accès à l'escalier et à l'ascenseur.
- Dallage brut dans les parkings.

Murs

- Brut sauf murs des sas d'accès à l'escalier et à l'ascenseur, où une projection d'enduit « BAAGAR » finition écrasée sera exécutée.

Plafonds

- Brut, ou projection d'isolant en sous face au droit des logements sera exécutée.

Portes d'accès

Portes d'accès aux escaliers :

- Degré coupe-feu conforme aux normes de sécurité en vigueur
- Huisseries ou bâtis bois
- Les portes et huisseries seront peintes des deux côtés.

Equipements électriques

- Par foyers lumineux placés en plafond ou en applique et commandés par boutons poussoirs lumineux assujettis à la minuterie.
- Eclairage de sécurité par blocs autonomes suivant les spécifications des services de sécurité.

Rampe d'accès au parking sous-sol

En béton ou en enrobé, en fonction du choix de l'architecte.

4 - CAGES D'ESCALIERS

Sols et paliers

Sol béton brut de décoffrage à tous les niveaux.

Murs

Béton brut de décoffrage à tous les niveaux.

Plafonds

Béton brut de décoffrage à tous les niveaux.

Escaliers

Marches et contremarches : brut de décoffrage à tous les niveaux.

Gardes corps

- . Garde-corps métallique 2 couches de peinture, ou galvanisé ou thermolaqué.
- . Main courante métallique.

Eclairage

1 foyer lumineux au plafond ou en applique par hauteur d'étage y compris sous-sol sur minuterie.

Chauffage - Ventilation

Sans objet.

5 – LOCAUX COMMUNS

Local vélo

Plafond

Brut ou projection d'isolant en sous face en fonction des demandes du bureau de contrôle.

Sol

Peinture de sol.

Mur

- . Une couche de peinture (une couche de propreté).
- . Point lumineux en plafond ou en applique, commandé par interrupteur minuterie.

Local bagagerie

Sol

- . Revêtement carrelage émaillé 30 x 30, plinthes en grés émaillé assorties, hauteur 7 cm.
- . Pose droite : à bain de mortier sur matériau résiliant phonique avant chape avec remontée sous plinthe.

Mur

Peinture lisse acrylique finition mate de couleur blanche.

Plafond

Projection d'enduit type « Baagar ».

Equipements électriques

- . 1 point lumineux en plafond ou applique commandé par simple allumage.
- . Chauffage par convecteur.

Local buanderie

Sols

- . Revêtement carrelage émaillé 30 x 30, plinthes en grés émaillé assorties, hauteur 7 cm.
- . Pose droite : à bain de mortier sur matériau résiliant phonique avant chape avec remontée sous plinthe.

Mur

Peinture lisse acrylique finition mate de couleur blanche.
3 rangs de faïences au-dessus de l'évier sur sa longueur.

Equipements électriques

- . 1 point lumineux en plafond ou applique commandé par simple allumage.
- . 2 PC pour lave linges et 1 PC pour sèche-linge.
- . Chauffage par convecteur.

Equipements sanitaires

- . Evier inox, 2 bacs, 1 égouttoir, posé sur un meuble mélaminé blanc 2 portes et 1 étagère, vidange à chaînette, évacuation siphonnée
- . Robinet mitigeur
- . Un robinet d'arrivée d'eau double bec et évacuation double en attente sous le meuble évier
- . Une bouche VMC.

Local accueil

- . Banque d'accueil conforme PMR.

Sol

. Revêtement carrelage pleine masse 30 x 60 cm minimum, posé en double encollage. Finition et coloris au choix de l'architecte / décorateur d'intérieur.

Mur

Traitement décoratif des murs suivant plan de l'architecte / décorateur d'intérieur

Plafond

Faux plafond en dalles BA 13 à peindre avec complexe isophonique suivant les besoins.

Equipements électriques

- . 6 PC électriques et 2 PC téléphoniques, positionnées le long du comptoir à hauteur de 20 cm du sol.
- . 1 PC électrique et 1 PC téléphonique en attente sous le comptoir de la banque d'accueil pour pose future d'une borne WIFI par le gestionnaire.
- . Chauffage par convecteur ou split.

Bureau

Sol

. Revêtement carrelage émaillé 30 x 30, plinthes en grés émaillé assorties ou sol souple avec plinthes en bois peintes.

Mur

Peinture lisse acrylique finition mate de couleur blanche.

Plafond

Faux plafond acoustique en dalle sur rail apparent ou BA 13 ou projection d'enduit « Baagar »

Equipements électriques

- . 1 point lumineux en plafond ou applique commandé par simple allumage
- . 1 PC électrique, 1 PC téléphonique et 1 PC informatique
- . 1 attente électrique au droit de l'autocommutateur et attente ligne groupée depuis le réseau extérieur au droit de l'autocommutateur.
- . Arrivée de toutes les lignes électriques depuis chaque appartement, ou locaux, possédant une prise téléphonique.
- . Chauffage par convecteur.

Menuiserie intérieure

Porte isoplane revêtement Isogyl à peindre 2 faces.

Réserve

Sol

- . Revêtement carrelage émaillé 30 x 30, plinthes en grés émaillé assorties, hauteur 7 cm.
- . Pose droite : à bain de mortier sur matériau résiliant phonique avant chape avec remontée sous plinthe.

Mur

Peinture lisse acrylique finition mate de couleur blanche.

Plafond

Projection d'enduit type « Baagar » .

Equipements électriques

- . 1 point lumineux en plafond ou applique commandé par simple allumage.
- . 1 PC électrique.
- . Chauffage par convecteur.

Menuiserie intérieure

Porte isoplane revêtement Isogyl à peindre 2 faces.

Locaux stockage linge propre et linge sale

Sol

- . Revêtement carrelage émaillé 30 x 30, plinthes en grés émaillé assorties, hauteur 7 cm.
- . Pose droite : à bain de mortier sur matériau résiliant phonique avant chape avec remontée sous plinthe.

Mur

Peinture lisse acrylique finition mate de couleur blanche.

Plafond

Projection d'enduit type « Baagar » ou similaire.

Equipements électriques

- . 1 point lumineux en plafond ou applique commandé par simple allumage.
- . Chauffage par convecteur.

Menuiserie intérieure

Porte isoplane revêtement Isogyl à peindre 2 faces

Salle de sport

Sol

- . Revêtement en vinyle PVC ou linoléum, en lés ou en dalles, pose collée, spécifique à la destination de la salle.

Mur

Peinture lisse acrylique finition mate ou peinture décorative, ou lasure, au choix de l'architecte.

Plafond

Plafond ou faux plafond en BA 13 finition peinture acrylique finition mate de couleur blanche ou autre suivant plan de l'architecte.

Equipements électriques

- . Eclairage par foyers lumineux intégrés au plafond ou en applique, commandés par boutons poussoirs lumineux assujettis à la minuterie, ou détecteur, ou commandé depuis la banque d'accueil, à choisir par le gestionnaire.
- . Ventilation et régulation de température conforme aux prescriptions du bureau d'études fluides et thermique.

Aménagement de la salle

Equipements de machines individuelles et autonomes normalisées et conformes à la norme NF

La salle de sport est complétée d'un vestiaire avec casiers et bancs et d'un WC PMR.

Toilettes communes

1 Toilette répondant aux normes PMR mixte, 1 toilette pour hommes et 1 toilette pour femmes.

Sol

- . Revêtement carrelage émaillé 30 x 30, plinthes en grés émaillé assorties, hauteur 7 cm.
- . Pose droite : à bain de mortier sur matériau résiliant phonique avant chape avec remontée sous plinthe.

Mur

Peinture lisse acrylique finition mate de couleur suivant choix de l'architecte.

Plafond

Projection d'enduit type « Baagar ».

Equipements électriques

- . 1 point lumineux en plafond ou applique commandé par simple allumage.
- . Chauffage par convecteur.

Equipements sanitaires

- . Plan vasque en stratifié avec une vasque, robinet mitigeur, miroir.
- . 1 cuvette, réservoir de chasse adossé en porcelaine vitrifiée blanche équipée d'un mécanisme silencieux 3L/6L, abattant double en plastique.
- . 1 robinet d'arrêt.

Espace détente / Restauration

Sol

- . Revêtement carrelage émaillé, finition et coloris au choix de l'architecte / décorateur d'intérieur.

.

Mur

- . Traitement décoratif mural suivant plans de l'architecte / décorateur d'intérieur.

Plafond

Faux plafond en dalle sur ossature apparente ou dalle BA 13 sur ossature apparente ou autre suivant choix de l'architecte.

Cloison

Plaque de plâtre cartonnée fixée sur ossature métallique.

Menuiserie intérieure

- . Porte isoplane revêtement Isogyl à peindre 2 faces.
- . Quincaillerie :
- . Ensemble en sterling oxydé ou polyamide ou aluminium anodisé

Menuiserie extérieure

- . Menuiserie extérieure en aluminium ou PVC, couleur suivant choix de l'architecte.

Piscine

- . Piscine extérieure chauffée 3 x 6, avec plage immergée, fond plat à 1.40m.
- . Revêtement en liner armé.
- . Pédiluve suivant réglementation en vigueur.
- . Terrasse de la piscine composée de lames de bois exotique sans vis apparentes.

Locaux cuisines

- . La salle de restaurant donnera accès à une terrasse privative, aménagement à la charge de l'exploitant.
- . Ces locaux seront livrés sans équipements

6. LOCAUX TECHNIQUES

Local de réception des ordures

Sans objet.

Local des surpresseurs

Suivant prescription des services de l'Eau

Local transformateur E.D.F

Sans objet.

Local machinerie d'ascenseur

Sans objet.

Locaux ventilation mécanique (VMC)

Sans objet.

Edicule technique en toiture terrasse

- . Réalisé en structure métallique avec panneaux horizontaux permettant d'abriter les unités extérieures du système de rafraîchissement et cheminement technique, et extracteurs.

Local piscine

- . Sol, mur et plafond : brut de décoffrage
- . 1 point lumineux en plafond ou en applique commandé par un interrupteur.

V – EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

1 - ASCENSEURS ET MONTE-HANDICAPES

- 2 appareils charges 630 kg - desserviront tous les niveaux
- Cabine carrelée au sol identique à celui du hall d'entrée.
- Porte palière en inox ou en tôle peinte à tous les niveaux, porte en ROC et revêtement intérieur de la cabine, en fonction du choix de l'architecte.

2- TELECOMMUNICATIONS

Téléphone

- . Installation complète dans la gaine technique. Elle comprend la filerie et les barrettes de dérivation ainsi que le câblage depuis le local bureau jusqu'aux joncteurs de chaque appartement.

Antenne TV et radio

- . Antenne collective recevant les chaînes nationales et TNT
- . Câblage et amplificateur dans les gaines techniques jusqu'aux prises de chaque appartement.

3- RECEPTION - STOCKAGE DES ORDURES MENAGERES

Les ordures sont collectées dans le local extérieur, dans des containers agréés par les services municipaux, containers à la charge de la copropriété.

4 - VENTILATION MECANIQUE DES LOCAUX

Se reporter aux chapitres des locaux concernés.

5 - ALIMENTATION EN EAU

Comptages généraux

Un comptage pour l'ensemble de la résidence.

Surpresseurs, réductions et régulateurs de pression, traitement de l'eau

- . Suppression et réduction de pression si nécessaire.
- . Pas de traitement de l'eau prévu.

Colonnes montantes

- . En cuivre, en acier, ou PVC pression, situées dans les gaines techniques prévues à cet effet jusqu'au dernier étage.
- . Vanne d'arrêt avant comptage général. Isolation à chaque passage de plancher par un matériau résilient.

Branchements particuliers

- . A la sortie de la colonne montante d'eau potable, il est prévu par logement :
- . 1 robinet d'arrêt général.
- . Alimentation des logements par tube cuivre ou PVC encastré dans la dalle en béton.

6 - ALIMENTATION EN ELECTRICITE

Comptages des services généraux

- . Ceux-ci seront exécutés conformément à la réglementation ENEDIS.
- . Les raccordements envisagés par EDF sont 2 tarifs jaune pour la résidence d'affaire.
- . L'exploitant du restaurant réalisera également à ses frais un raccordement à un tarif jaune.

Colonnes montantes

Elles seront placées dans une gaine particulière commune dans chaque circulation suivant spécifications du concessionnaire.

Branchements

- . Tableautin dans chaque logement.
- . Alimentation des logements par canalisation sous gaines encastrées dans la dalle béton jusqu'au tableautin.

VI – PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE

1 - PARTIES COMMUNES

Voirie d'accès

- a. Voie de circulation en enrobé.
- b. Rampe d'accès à l'entrée de service : en béton balayé ou en enrobé ou autre revêtement en fonction du choix de l'architecte.
- c. Rampe d'accès au sous-sol en enrobé ou béton.
- d. Un parking extérieur au droit de l'entrée de service sera réalisé finition en béton balayé ou autre revêtement suivant choix de l'architecte.

Abri ordures ménagères extérieur

- Abri commun à l'ensemble immobilier.
- . Mur : tôle métallique décorative ou bambous.
 - . Sol : dallage brut.
 - . 1 point d'eau et 1 siphon de sol.

Parkings extérieurs

Sans objet

Clôture de la résidence

Conforme au permis de construire

Serrurerie extérieure

Eléments décoratifs en serrurerie, suivant plan de l'architecte.

2 - ESPACES VERTS

Suivant plan d'espaces du paysagiste verts sur la zone extérieure : herbe grasse, plantations, arrosage automatique des espaces communs.

3 – ECLAIRAGE EXTERIEUR

Signalisation de l'entrée de l'immeuble

. Eclairage de l'entrée compté sur le commun de l'immeuble.

Eclairage des voiries - espaces verts et autres

. Réseaux extérieurs d'éclairage par candélabres et bornes, position selon plan architecte.
 . Attente électrique en façade au droit de la future enseigne réalisée par le gestionnaire.

4- RESEAUX DIVERS

. L'immeuble sera alimenté en eau potable par le réseau de la commune.

Electricité

. L'immeuble sera alimenté en électricité par EDF.

Egouts

. L'immeuble sera branché sur le réseau d'eaux usées, pompe de relevage si nécessaire suivant prescription de la Ville.

Télécommunications

. Les fourreaux permettant de raccorder l'immeuble au réseau télécom seront posés.

Gaz

. Sans objet.

Evacuation des eaux de pluies et de ruissellement sur le terrain, espaces verts, chemins, aires

. Les eaux de pluies provenant des toitures seront évacuées gravitairement dans le réseau des eaux pluviales de la Ville,
 . Les eaux de ruissellement du terrain et des espaces extérieurs seront rejetées par système gravitaire pour rejoindre les bouches d'engouffrement du réseau communal.

NOTA :

Les marques ou nature de matériaux indiquées au présent descriptif et aux plans sont à considérer comme précisant la qualité des prestations. Elles pourraient être remplacées au choix de NGP24 – SHOMA pour des fournitures similaires de qualité équivalente.

Le fonctionnement des espaces communs de la résidence, notamment leur modalité d'accès, sera susceptible d'évoluer en fonction des choix retenus par le gestionnaire en termes d'utilisation.



Fait en trois exemplaires à Montpellier, le

Le **Maître d'ouvrage**

Signature précédée de la mention

« lu et approuvé »