Résidence "L'Escale"

NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

36 logements collectifs

Avenue G. et V. Lemoine - 87000 LIMOGES

Opération comprenant 40 logements collectifs, situé au coeur de Limoges, dans le quartier Carnot-Tarradé. Ce quartier calme et verdoyant est localisé à quelques centaines de métres du centre ville et de ce fait, pourvu de nombreux commerces et services.

Sommaire

1. Caractéristiques techniques générales de l'immeuble
2. Locaux privatifs et leurs équipements
3. Annexes privatives
4. Parties communes intérieures à l'immeuble
5. Equipements généraux de l'immeuble
6. Parties communes extérieures à l'immeuble et leurs équipements

Architecte concepteur : **R.Lescure - rue Banc-Léger - Limoges**

Bureau de contrôle : **DEKRA**

Tous les intervenants et prestataires impliqués dans la réalisation du projet, s'engagent à répondre à toutes les normes et DTU en vigueur, ainsi qu'aux règles de l'art, rendues obligatoires par les divers textes réglementaires.

Il est expressément entendu que le maître d'œuvre pourra, avec l'accord du Maître de l'Ouvrage, accepter des entreprises ou proposer de lui-même le remplacement des prestations qu'il jugera au moins similaires, c'est-à-dire, de caractéristiques équivalentes ou supérieures notamment si des impératifs techniques, esthétiques, d'approvisionnement ou autre cas de force majeure, l'exigeaient.Les surfaces relevées après exécution des travaux pourront varier de ±5% par rapport aux plans de vente.

AKERYS PROMOTION

1. Caractéristiques générales de l'immeuble

1.1 Infrastructure

- Terrassement et fouilles par tout moyen approprié, fondations en béton armé, suivant préconisations de l'étude géotechnique, notes de calculs du bureau d'études Béton Armé et avis du bureau de contrôle.

1.2 Murs et ossature

- **Elévations,** refends et séparatifs en briques creuses, blocs agglomérés de ciment, ou béton banché, compris linteaux, chainages verticaux et horizontaux, raidisseurs et joints de dilatation pour stabilité de l'ouvrage. Epaisseurs des voiles et diamètres des ferraillages suivant préconisations et notes de calculs du bureau d'études Béton Armé, de l'étude géotechnique et de l'avis du Bureau de Contrôle.

- **Doublages intérieurs :** séparatifs entre logements, suivant recommandations du bureau d'études acoustiques pour déterminer les épaisseurs minimales de la structure et la nature des doublages isophoniques (Nouvelle Règlementation Acoustique). L'épaisseur des doublages thermiques, du type Placomur ou similaire, sera déterminé par le Bureau d'études thermiques, et suivant avis du Bureau de Contrôle.

- **Finitions,** extérieures par enduit hydraulique teinté dans la masse sur les volumes principaux, suivant concertation avec l'architecte conseil de la commune ou l'Architecte des Bâtiments de France et en conformité avec plans annexés au permis de construire : modénature des épidermes, spécificités régionales par tout élément architectural complémentaire : béton matricé, pliolite, parement, corniche.

1.3 Planchers

- **Premier plancher :** dalle de béton armé pour le premier plancher, épaisseur suivant étude BA et avis du Bureau de contrôle.

- **Rez-de-chaussée habitable :** isolant thermique de nature et d'épaisseur conforme aux recommandations de l'Etude thermique (RT 2005)

- **Planchers sur étages courants :** dalles pleines ou pré dalles en béton armé, épaisseurs suivant notes de calcul béton et Règlementation acoustique en vigueur.

- **Plancher haut sous-sol :** Sans objet

- **Plancher haut dernier niveau :** faux plafond en plaques de plâtre. Isolation thermique par matelas de laine minérale déroulée, croisée ou soufflée en combles. Epaisseur suivant calcul du thermicien et avis bureau de contrôle.

1.4 Cloisons de distribution

- **Entre pièces sèches :** distribution des pièces par structure alvéolaire parée de deux plaques de plâtre, du type Placoplâtre (PPAN 50) ou similaire.

- **Pièces humides et de services :** même complexe de qualité hydrofuge, avec une pose sur semelles plastique U.

- **Gaines techniques, soffites et trainasses :** en plaques de plâtre avec doublage phonique selon localisation.

1.5 Escalier

- Escalier en béton préfabriqué ou coulé en place, caractéristiques dimensionnelles conformes aux normes handicapées et passage brancard. Main courante débillardée et continue de part et d'autre, en tube métal à peindre.

1.6 Conduits de fumée et de ventilation

- **Conduits de fumée :** Conduit d'évacuation des gaz brulés des chaudiéres y compris tout accessoire et conforme à la réglementation en vigueur.
- **Conduits de ventilation :** en tôle galvanisée reliée à l'extracteur pour la desserte de tous les logements.

1.7 Chutes et grosses canalisations

- **Chutes d'eaux pluviales :**descentes en zinc, aluminium laqué ou PVC, tel que défini au permis de construire. Boites à eau dans le cas de toitures terrasses.
- **Chutes d'eaux usées :** tuyau PVC type « chutunic » dans gaine vers collecteur principal
- **Canalisations en sous-sol :** Sans objet
- **Branchements aux égouts :** raccordement aux réseaux publics séparatifs suivant recommandations des services techniques locaux. Les PVC enterrés seront de la série « assainissement ».

1.8 Toitures

- **Locaux annexes :** Toiture, du local vélo extérieur et stationnements, métallique de type bac acier.
- **Bâtiments collectifs :** charpente industrialisée, et couverture par tuiles compris tous accessoires, tel que définit au permis de construire.
  - Panneaux solaires : Mise en place de panneaux photovoltaïques suivant calepinage de l'architecte et recommandations du bureau d'études thermiques.
  Le réservant se réserve la faculté d'installer et d'exploiter pour son compte ces panneaux photovoltaïques sur la toiture de la résidence.
- **Etanchéité et accessoires :** ouvrage zinc pour toutes sujétions d'étanchéité (noue, solin, couvertine...) Avant-toit en PVC, selon procédé MEP ou similaire : bandeaux en pvc rigide de 25 mm, cloutés sur pièces de charpente, compris planche de rive et tout accessoire.
- **Ventilations et conduits divers :** sortie VMC sous conduit type Poujoulat ou similaire.

2. Locaux privatifs et leurs équipements

2.1 Sols et plinthes

- **Dans les pièces de jour et les pièces humides ou de service :** Carrelage grès émaillé, format courant 30x30cm, classement U3S P3 posé sur chape avec sous-couche isophonique. Plinthes assorties avec joint périphérique à la pompe.
- **Dans chambres et placards attenants :** revêtement sol souple (moquette ou PVC) de classement U2S P3, et plinthe bois à peindre sur la périphérie.
- **Finitions :** Profilé d'arrêt ou barre de seuil à chaque changement de nature de sol.
- **Sols des terrasses et balcons :** Sol des balcons du rez de chaussée et étages : béton lissé

2.2 Revêtements muraux (autres que enduits, peintures, papiers peints, tentures)

- **Faïence :** format mini 15x15cm, carreaux unis et combinaison 2 tons sur grandes surfaces, pose au mortier-colle.
  - > **Cuisine :** sur tout le panneau recevant les équipements, compris retours de 0,60m et sur une hauteur de 0,60m.

AKERYS PROMOTION

> **Salle de bains, salle d'eau :** sur une hauteur de 2,00 m depuis le fond et en pourtour de la baignoire ou du bac à douche ou de la douche à l'italienne, compris retours éventuels selon configuration de la pièce et position vasque. Dito pour habillage du tablier de baignoire, avec trappe de visite sur pivot.

2.3 Plafonds (saufs peintures, tentures)

- **Plafonds des pièces intérieures :** enduit pelliculaire garnissant du type « Gouttelette» blanche, projetée fine.
- **Plafonds des loggias :** Sans objet
- **Sous-face des balcons :** Peinture pliolite

2.4 Menuiseries extérieures

- **Menuiseries extérieures des pièces principales :** fenêtre ou porte-fenêtre, selon plans de l'architecte, en PVC rigide blanc, classement approprié, avec réglette d'entrée d'air incorporée. Ouvrants à la française et double vitrage 4/16/4 mini certifié CEKAL (modifiable, suivant exigences thermiques et/ou acoustiques liées au site ou à l'exposition)
- **Menuiseries extérieures des pièces de service :** Sans objet

2.5 Fermetures extérieures et occultations, protection antisolaire

- **Pièces principales :** volets roulants intégrés à la menuiserie, coffre à débordement intérieur et manœuvre manuelle sur les fenêtres et portes-fenêtres.
- **Pièces de service :** Sans objet

2.6 Menuiseries intérieures

- **Huisseries et bâtis :** Cadre métallique pour la porte palière, métallique ou bois pour les blocs portes intérieurs, selon fournisseur.
- **Portes intérieures :** portes alvéolaires à recouvrement 2040 x 830 mm, pré peintes ou laquées avec garniture en alu ou laiton suivant parti pris de l'architecte ou du maître d'œuvre sur la décoration.
- **Portes palières :** Porte isoplane et prépeinte, dimensions normalisées, âme acoustique et feu, sur 4 paumelles avec système anti-dégondage. Serrure à larder 3 points de sécurité, béquillage alu ou laiton suivant parti pris de l'architecte ou du maître d'œuvre sur la décoration.
- **Portes des placards et rangements :** ensemble coulissant sur rails haut et bas, ou battant, selon longueur façade et plans. Panneau en mélaminé dans montants laqués, gamme 1 de chez Sogal ou similaire. Couleur suivant parti pris de l'architecte ou du maître d'œuvre sur la décoration.

2.7 Serrurerie et garde-corps

- **Garde-corps et barres d'appui :** ouvrage façonné, suivant dessin de l'architecte sur élévations du permis de construire, en métal galvanisé ou pré-laqué.
- **Grilles de protection des baies :** Sans objet
- **Ouvrages divers :** pare-vue entre vis-à-vis, selon modénature prévu par l'architecte au permis de construire.

2.8 Peintures, lasures et autres revêtements

- **Peintures extérieures :** revêtement synthétique microporeux type Pliolite sur les bétons, peinture laquée sur les serrureries.
- **Peintures intérieures :** peinture satinée 2 couches sur menuiserie bois.

- **Autres revêtement de murs :** papier peint 150gr minimum, sans raccord et/ou gouttelette fine, selon parti pris de l'architecte ou du maître d'œuvre.

- **Revêtement de finition sur plafonds :** § 2.3

- **Sur canalisations, tuyaux, chutes :** 2 couches de peinture satinée en phase aqueuse sur tout organe de réseau apparent.

2.9 Equipements intérieurs

- **Equipements des cuisines :** aménagement standard spécifique à la configuration de la pièce et à de la typologie du logement. Teinte des meubles selon parti pris de l'architecte ou du maître d'œuvre, en accord avec les choix de faïence et de finition des sols et murs.
  Robinetterie mitigeuse série Victoria de chez Porcher ou équivalent, tête à cartouche de 2 disques en céramique.

  Cuisine ouvert sur séjour :

  > **Du studio au T2Bis :** Plan de travail, comprenant un bac inox avec robinetterie mitigeuse ou mélangeuse, vidange, plaque vitrocéramique deux feux, un meuble bas sous évier, un meuble haut avec rangement.

  > **A partir du T3 :** Plan de travail, comprenant un bac inox avec robinetterie mitigeuse ou mélangeuse, vidange, un meuble sous évier et un meuble haut avec rangement.

  Cuisine ou coin cuisine indépendant : (volume dissocié du séjour, avec ou sans porte)

  > **Du studio au T2Bis :** Sans objet

  > **A partir du T3 :** Sans objet

- **Equipements sanitaires et plomberie :**
  Distribution d'eau froide depuis la gaine palière avec départ équipé de manchette et robinet d'arrêt individuel. Réseau intérieur en tube de cuivre et PER sous gaine noyée dans la dalle et localement en apparent.

  Distribution eau chaude collective et comptage : sans-objet

  Production et distribution d'eau chaude individuelle : Production d'eau chaude sanitaire par chaudière à ventouse.

  Evacuations : réseau PVC ramené sur la gaine technique abritant le dispositif « CHUTUNIC » (tubes hélicoïdaux, culottes doubles à quadruples et colliers isophoniques).

  Distribution du gaz : Installation conforme à la réglementaion.

  Branchements en attente : alimentation et évacuation pour le lave linge et le lave vaisselle dans chaque logement ; Localisation suivant plans (cuisine, bains et/ou cellier)

- **Appareils sanitaires :** dans séries standards de la marque Porcher ou similaire.
  Localisation suivant plans de l'architecte.
  - Baignoire acier émaillé embouti de classe A et de marque NF
  - Receveur de douche en grès émaillé ou douche à l'italienne, format 80x80 cm
  - Vasque céramique, encastrée dans meuble en 75cm. Mélaminé 16 mm hydrofuge de marque Tartrou ou similaire, compris bandeau lumineux, miroir et plinthe.
  - Cuvette de wc en porcelaine blanche, avec réservoir adossé à économiseur d'eau, compris double abattant PVC rigide.

- **Equipements électriques :** Tous les travaux répondront qualitativement et quantitativement aux dispositions fixées par la norme NF C15-100, ainsi qu'aux prescriptions spécifiques du dernier référentiel technique d'EDF Bleu Ciel. Installation en monophasé 230 W, encastrée avec tableau d'abonné et compteur électronique normalisé dans colonne dédiée (localisation suivant plan). Puissance à desservir : déterminé par EDF, soit de 6 KW à 12 KW, suivant type de logement.

  Equipement minimum pour chaque pièce : appareillage Legrand, série Mozaïc ou équivalent

	Eclairage		Prises		
	Plafonnier	Applique	16A + T	+ PMR 16A + T	Spécialisées
Séjour	1		5*		
Cuisine	1		6		4**
Chambre	1		3	1	
Salle de bains, d'eau	1 ou	1	1	1	
WC	1 ou	1		1	

Entrée et locaux >=4 m²	1 ou	1	1		
Extérieur (matériel étanche)		1			

* Au-delà de 20 m² de surface, + une prise par tranche de 4m²

** 32 A pour appareil de cuisson et 10-16 A pour machines à laver et sèche-linge

Sonnerie de porte palière : Ronfleur ou carillon, avec poussoir lumineux.

- **Chauffage, ventilation :** Par chaudière à ventouse gaz conforme à la réglementation.

  Type d'émetteurs : Par radiateur

- **Equipement des placards et rangements :** aménagement mini en panneaux mélaminés 18mm, par étagère chapelière sur toute la longueur du placard. Recoupement vertical sur ½ ou (selon envergure) pour série 2 étagères et tringle de penderie sur le solde.

- **Ventilation :** De marque ALDES ou similaire – matériel adapté aux préconisations des Bureaux d'études thermiques et acoustiques (RT 2005 et NRA). Gaines d'extraction spiralées dans les pièces de service raccordées aux bouches hygroréglables de type B pour évacuation de l'air vicié. Renouvellement d'air frais par réglettes hygroréglables intégrées à la menuiserie ou suivant plans, en prise directe sur les façades.

- **Equipement de télécommunications :** Selon dispositions fixées par NF C15-100, chaque logement sera équipé à minima :

  > **Téléphone :** socle de communication du type RJ45 par piéce principale et une dans la cuisine.

  > **Radio / TV :** Chaque logement disposera de deux prises : une dans le séjour et une dans la chambre principale (dans la pièce à vivre pour les studios ou T1)

3. Annexes privatives

3.1 Caves, celliers Sans objet

3.2 Box et parkings couverts Sans objet

3.3 Parkings extérieurs

- **Voies de circulation internes et stationnements :** Terrassement, empierrement et cylindrage pour assise et finition par revêtement en enrobé bitumineux noir de type Stabex ou similaire.

- **Délimitation :** Peinture routière au sol pour démarcation des parkings et numérotation générale, conforme aux plans de VRD.

4. Parties communes intérieures à l'immeuble

4.1 Sas et hall d'entrée

- **Portes d'accès :** ensembles en aluminium laqué, grand vitrage feuilleté type Stadip ou similaire, signalé conformément au DTU 39, avec contrôle d'accès par ventouse sur la première porte. Dimensions et localisation suivant plans de l'architecte.

- **Finitions intérieures :** Fonction des choix de l'architecte ou du maître d'œuvre, en matière de décoration, les prestations seront réfléchies pour garantir l'accessibilité et le confort d'usage pour tous, dans le respect des règlementations thermiques, acoustiques et handicapées. Carrelage U3P3 en sol avec tapis de sol encastré, et modénature des revêtements verticaux et des plafonds suivant aire d'absorption définit par la norme NF en Iso 11 654.

- **Equipements électriques et contrôle d'accès :** ouverture porte hall sur cylindre européen et sur combinaison d'immeuble, doublé d'un portier avec visiophone. Clavier rétro-éclairé sur platine en alu.

- **Eléments de décoration :** selon parti pris de l'architecte ou du maître d'œuvre, miroir latéral, format adapté au volume général du SAS.

- **Boîtes aux lettres, tableau d'affichage et poubelle :** ensemble normalisé, en batterie, anti vandalisme. Porte individuelle à condamnation (2 clés plates) sur chaque alvéole, avec porte étiquette et porte générale sur serrure PTT. Tableau d'affichage en alu anodisé, format adapté aux besoins du syndic et corbeille à papiers assortie. Localisation suivant plans.

4.2 Circulations du rez-de-chaussée, couloirs et étages

- **Revêtement des sols, murs et plafonds :** A harmoniser sur les prestations du § 4.1, avec les mêmes contraintes liées aux normes thermiques, acoustiques et handicapées. Carrelage U3P3 en rdc, et modénature des revêtements verticaux et des plafonds suivant aire d'absorption définie par la norme NF en Iso 11 654, revêtement souple aux étages (moquette ou PVC).

- **Eléments de décoration :** éléments optionnels laissés à l'initiative de l'architecte ou du maître d'œuvre, en phase travaux.

- **Equipements électriques :** matériel de marque NF, spots encastrés ou appliques, commande sur détecteurs de présence temporisés, garantissant pour restitution de 100 lux.

- **Sécurité :** signalisation normalisé des consignes de sécurité-incendie selon classement de l'immeuble.

4.3 Circulations du sous-sol

- **Revêtement des sols, murs et plafonds :** Sans objet

- **Rampe d'accès pour véhicules :** Sans objet

- **Equipements électrique :** Sans objet

- **Sécurité incendie :** Sans objet

4.4 Cages d'escaliers

- **Portes d'accès :** porte à âme pleine PF ½ heure ou porte métallique avec ferme porte.

- **Finitions :** peinture ou revêtement enduit déco sur les murs et le fût, au sol, peinture de sol, avec nez de marche contrastés suivant parti pris de l'architecte ou du maitre d'œuvre.

- **Equipements électriques :** Hublots en applique, pour restitution de 150 lux en tout point des cages, commande sur détecteurs de présence temporisés.

AKERYS PROMOTION

- **Sécurité :** mise en place d'une trappe de désemfumage.

4.5 Locaux communs

- **Local vélos, voitures d'enfants :** Equipé d'une barre métallique scellée, porte métallique munie d'une serrure sur organigramme, d'un béquillage standard et d'un ferme-porte.
- **Local entretien, ménage :** Ventilé, porte d'accès peinte et serrure sur organigramme. Carrelage en sol, peinture glycéro sur murs et plafond. Volume équipé d'un lavabo, d'une cuvette de wc, d'une prise de courant 16A+T, d'un convecteur 500W et éclairé par un hublot étanche.
- **Autre** Sans objet

4.6 Autres sociaux

- Sans-objet

4.7 Locaux techniques

- **Local de collecte des ordures ménagères :** Porte métallique, munie d'un ferme-porte pour accès. Finition béton surfacé en sol et rejointoiement des maçonneries en mur. Equipé d'un siphon de sol et d'un robinet de puisage pour entretien. Eclairage 100 lux par hublot étanche sur détecteur de présence temporisé.
- **Local transformateur EDF :** suivant indications du concessionnaire.
- **Local machinerie ascenseur :** Voir § 5.1
- **Local ventilation mécanique :** Sans objet

4.8 Conciergerie, loge gardien

- Sans-objet

5. Equipement généraux de l'immeuble

5.1 Ascenseurs

- **Nombre par immeuble :** une cabine par cage d'escalier desservant tous les niveaux.

  Descriptif des équipements :
  gamme GeN2 de chez OTIS ou équivalent, système de machinerie embarquée, énergie électrique, cabine de type 1 (6 pers - 630 kg), conforme à la norme EN 81-70 au design signe et élégant avec télésurveillance.

- Sans-objet

5.2 Chauffage, eau chaude collective

- Sans-objet

5.3 Télécommunications

- **Téléphone :** alimentation sous fourreaux depuis le domaine public jusqu'en pied des colonnes montantes, travaux exécutés en concertation avec le concessionnaire.
- **Réception TV et radio :** Installation collective conforme aux nouvelles dispositions du Code de la Construction et de l'habitation, par tous réseaux de communications électroniques, en mode numérique. La réception se fera par le réseau hertzien et satellitaire ou par le câble sur les zones urbaines équipées. L'installation permettra de capter au moins le réseau TNT ainsi que la FM (certificat COSAEL). Chaque logement disposera de deux prises : une dans le séjour et une

dans la chambre principale (dans la pièce à vivre pour les studios ou T1)

5.4 Réception, stockage et évacuation des ordures ménagères

- **Stockage :** renvoi § 4.7

5.5 Ventilation mécanique des locaux

- sans objet

5.6 Alimentation en eau

- **Alimentation en eau potable :** comptage général au plus proche du domaine public et distribution jusqu'en pied de colonne en PVC pression, compris tout matériel supplémentaire pour assurer à l'ensemble des logements une pression d'eau de 3 bar. Dispositif de comptage individuel suivant concessionnaire.

5.7 Alimentation en gaz

- Colonnes montantes, branchements et comptages particuliers : réalisés conformément à la norme en vigueur.

5.8 Alimentation en électricité

- **Comptage des services généraux :** Comptage des services généraux : compteur dédié sur tableau situé dans la colonne montante du rez-de-chaussée.
- **Colonnes montantes :** Colonnes montantes : réalisées conformément à la NF C 14-100, sur chaque palier, pour recevoir les tableaux divisionnaires. Les trémies seront rebouchées pour atteindre le degré coupe-feu requis par le SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours), les fourreaux ou tuyauteries désolidarisés pour le confort acoustique
- **Branchements et comptages particuliers :** Branchements et comptages particuliers : tableau d'abonné individuel dans chaque logement (gaine EDF) comprenant le comptage électronique avec télé report et disjoncteur différentiel.

6. Parties communes extérieurs à l'immeuble et leurs équipements

6.1 Voiries et parkings

- **Voies de circulations :** § 3.3

6.2 Circulations des piétons

- **Chemin d'accès :** revêtement stable type enrobé à chaud ou béton balayé selon plans.

6.3 Espaces verts

- **Plantations d'arbres, d'arbustes et de haies :** suivant plans du paysagiste ou de l'architecte, les essences seront sélectionnées en fonction de la nature du sous-sol et de la zone climatique. Toutes les plantations bénéficieront d'un délai de garantie d'un an par l'entreprise titulaire du marché qui en assurera la première taille.
- **Engazonnement :** Après régalage, ratissage et dépierrage des terres, semis de gazon type prairie à raison de 4 kg de graines à l'are. Localisation suivant plans.
- **Jardins privatifs :** Sans objet
- **Arrosage :** Système goutte à goutte sur les massifs, plantes tapissantes et haies des parties communes asservi à un programmateur, ou bouches incongelables situées en sol dans les espaces verts..
- **Bassins d'orage :** Sans objet

6.4 Aire de jeux et équipements sportifs

- Sans-objet

6.5 Eclairage extérieur

- candélabres et bornes de la marque DISANO ou similaire, localisation suivant plan du BET VRD pour restitution de 20 lux en tout point du parc de stationnement et de 50 lux sur les piétonniers.

6.6 Clôtures

- **Portails et portillons :** Portail basculant automatique métallique, actionné par radiocommande ou autres dispositifs y compris toutes sujétions.
- **Clôture sur rue :** Sans objet
- **Clôtures sur mitoyens** Si besoin est, grillage simple torsion ou soudé, en rouleau, fixation par agrafage sur poteau, finition plastifiée vert - Hauteur moyenne 1,60m (doublé d'une haie), en complément des murets existants.
- **Entre jardins privatifs :** Sans objet

Réglementation Thermique

RT 2005

Labels éventuels

Eligible au label BBC - EFFINERGIE

Date et Visa Direction Regionale	Date et Visa Réservataire

AKERYS PROMOTION