



NOTICE DESCRIPTIVE

---

RESIDENCE ETUDIANTE

STUDENT FACTORY ANGERS MONTAIGNE

1	PRESENTATION DU PROJET.....	9
1.1	Présentation du programme .....	9
1.1.1	Site.....	9
1.1.2	Programme .....	9
1.2	Exigences performanciennes.....	9
1.2.1	Label et certification.....	9
1.2.2	Exigences habitat .....	9
1.2.3	Electricité.....	10
2	CARACTERISTIQUES TECHNIQUES ET GÉNÉRALES DES IMMEUBLES .....	10
2.1	Infrastructures .....	10
2.1.1	Fouilles.....	10
2.1.2	Fondations .....	10
2.2	Murs et Ossature.....	10
2.2.1	Murs des sous-sols.....	11
2.2.2	Murs et façades (aux divers niveaux) .....	11
2.2.3	Murs extérieurs divers .....	11
2.2.4	Murs mitoyens.....	11
2.2.5	Murs porteurs à l'intérieur des locaux (refends) .....	11
2.2.6	Murs ou cloisons séparatifs .....	12
2.3	Planchers .....	12
2.3.1	Planchers sur étage courant.....	12
2.3.2	Planchers sur locaux collectifs, techniques, entrées, circulations et locaux divers chauffés	13
2.3.3	Planchers sur locaux NON-CHAUFFES ou ouverts.....	13
2.3.4	Planchers de toiture.....	13
2.4	Cloisons de distribution .....	13
2.4.1	Cloisons de distribution des logements.....	13
2.4.2	Cloisons de distribution des locaux communs et techniques .....	13
2.5	Escaliers.....	14
2.5.1	Escaliers des parties communes .....	14
2.6	Conduits de désenfumage et de ventilation .....	14
2.6.1	Conduits de désenfumage des locaux de l'immeuble .....	14
2.6.2	Conduits de ventilation des locaux des immeubles collectifs .....	14
2.7	Chutes et Grosses canalisations .....	15
2.7.1	Chutes d'eaux pluviales.....	15

2.7.2	Chutes d'eau usees, eaux vannes et d'urine .....	15
2.7.3	branchement à l'égout .....	15
2.8	toiture .....	15
2.8.1	Charpentes, couvertures et accessoires .....	15
2.8.2	Etanchéité et accessoires .....	15
2.8.3	Souches de cheminées, ventilations et conduits divers .....	15
3	LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS .....	16
3.1	Sols et plinthes .....	16
3.1.1	Sols et plinthes des pièces principales .....	16
3.1.2	sols et plinthes des pièces humides .....	16
3.1.3	Barres de seuils .....	16
3.2	Revêtements muraux (autres que enduits, peintures, papiers peints, et tentures) ..	16
3.2.1	Revêtements muraux des pièces de service .....	16
3.2.2	Revêtements muraux dans autres pièces .....	17
3.3	Plafonds (sauf peintures et tentures) .....	17
3.4	Menuiseries extérieures .....	17
3.4.1	Menuiseries extérieures des studios .....	17
3.4.2	Menuiseries extérieures du logement manager .....	17
3.5	Fermetures extérieures et occultations .....	18
3.5.1	Pièces principales .....	18
3.5.2	Pièces de service .....	18
3.6	Menuiseries intérieures .....	18
3.6.1	huisseries et bâtis .....	18
3.6.2	Portes intérieures .....	18
3.6.3	Impostes en menuiseries .....	18
3.6.4	Portes palières .....	19
3.6.5	Portes et équipements de placards .....	19
3.6.6	Ensembles kitchenette .....	19
3.6.7	Porte valise et étagères .....	20
3.6.8	Ouvrages divers .....	20
3.7	Peinture, Papiers, Tentures .....	20
3.7.1	Peintures intérieures .....	20
3.8	Equipements intérieurs .....	21

3.8.1	Equipements ménagers.....	21
3.8.2	Equipements sanitaires et plomberie.....	21
3.8.3	Equipements électriques .....	23
3.8.4	Chauffage, Cheminées, Ventilations.....	24
3.8.5	Equipements de télécommunications .....	25
3.9	Logement du manager .....	25
3.9.1	Sols des pièces sèches .....	25
3.9.2	sols et plinthes des pièces humides .....	25
3.9.3	Murs et plafonds.....	25
3.9.4	porte.....	26
3.9.5	Equipements ménagers.....	26
4	PARTIES COMMUNES DE LA RESIDENCE .....	27
4.1	Circulations du rez-de-chaussée, couloirs et halls d'étage.....	27
4.1.1	Sols .....	27
4.1.2	Murs .....	28
4.1.3	Plafonds .....	28
4.1.4	Eléments de décoration .....	28
4.1.5	Equipement électrique .....	28
4.1.6	Serrurerie et garde-corps.....	29
4.1.7	Peinture extérieure et vernis.....	29
4.1.8	Signalétique .....	29
4.2	Locaux communs .....	29
4.2.1	Local vélos .....	29
4.2.2	Laverie .....	30
4.2.3	Local ménage.....	31
4.2.4	Locaux sanitaires .....	31
4.2.5	Locaux linges sales linges propres .....	32
4.3	Locaux.....	32
4.3.1	Hall d'entrée .....	32
4.3.2	Espace coworking rez-de-chaussee et cafeteria.....	34
4.3.3	Bureau Manager.....	36
5	LOCAUX TECHNIQUES .....	37
5.1	local Sous-station .....	37

5.2	local TGBT .....	37
5.3	local Fibre.....	38
5.4	local Serveur informatique .....	38
5.5	local Stockage .....	38
5.6	Poste transformateur .....	39
6	EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE.....	39
6.1	Ascenseurs et Monte-charges .....	39
6.2	Escalier d'issue de secours .....	39
6.3	Chauffage, eau chaude .....	39
6.4	Réception - Stockage et Evacuation des ordures ménagères.....	39
6.5	Alimentation en eau.....	40
6.5.1	comptage général.....	40
6.5.2	Surpresseurs, Réducteurs et Régulateurs de pression, Traitement de l'eau ....	40
6.5.3	Colonnes montantes.....	40
6.6	Alimentation en électricité.....	40
6.6.1	Comptage des services généraux .....	40
6.7	Alarmes .....	40
6.7.1	Alarmes logements étudiants .....	40
6.8	Réseau TV .....	40
6.9	Contrôle d'accès.....	40
6.10	WIFI.....	41
	La résidence sera équipée en borne WIFI Très Haut débit (Implantation selon étude de couverture réalisée par opérateur partenaire de l'exploitant STUDENT FACTORY). ....	41
6.11	Vidéosurveillance .....	41
7	PARTIES COMMUNES EXTERIEURES AUX LOGEMENTS COLLECTIFS ET LEURS EQUIPEMENTS .....	41
7.1	Circulations des piétons.....	41
7.2	Espaces verts.....	41
7.2.1	Plantations d'arbres, arbustes, fleurs.....	41
7.2.2	Engazonnement .....	42
7.2.3	Arrosage.....	42
7.3	Eclairage extérieur.....	42
7.3.1	Signalisation des entrées d'immeubles.....	42

7.3.2	Eclairage des circulations piétonnes principales.....	42
7.4	Clôtures et portail en périphérie de la résidence.....	42

# GENERALITES

---

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

- Aux lois et réglementations en vigueur à la date d'obtention du dernier Permis de construire.
- Aux prescriptions des Documents Techniques Unifiés à caractère obligatoire, établis par le Centre Scientifique Technique du Bâtiment.
- Aux règles de construction et de sécurité.
- Aux prescriptions visant l'accessibilité aux personnes en situation de handicap

En particulier, la construction sera conforme à la Nouvelle Réglementation Acoustique (NRA), et la nouvelle Réglementation Thermique (RE 2020 seuil 2025) et à la Nouvelle réglementation handicapés. Pour la compréhension de cette dernière, les plans peuvent faire apparaître les zones réglementaires permettant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite dans une chambre (représentation graphique d'un lit non fourni), une salle de bains, un WC, un espace cuisine ou les circulations communes.

La résidence étudiante sera constituée de logements étudiants classés en 3<sup>ème</sup> famille B et de locaux commun (espace coworking et cafétéria) assimilés à de l'ERP.

La conformité de la construction sera tout au long de sa mise en œuvre vérifiée par un bureau de contrôle agréé. Les missions confiées au bureau de contrôle sont : LP / Th / SH / Phh / Hand / Brd / F / PV / Av / PS ainsi que les attestations Hand pour les logements concernés.

Un Dossier d'Intervention Ulérieure sur l'Ouvrage (D.I.U.O) sera réalisé par un coordonnateur sécurité et protection de la santé agréé, désigné par le Maître d'Ouvrage, et sera remis à l'acquéreur et à l'exploitant 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 révéleraient impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres et ce, pour un motif quelconque (exemple : réglementation administrative, respect de la RE2020, retards d'approvisionnements, défauts de fabrication, difficultés d'importation, impératifs techniques ou en cas d'apparition de matériel nouveau), le Maître d'Ouvrage proposera à l'acquéreur de remplacer ces matériaux, équipements ou appareils, par d'autres de qualité au moins équivalente ou supérieurs. Ces remplacements devront faire l'objet d'un accord formel de l'acquéreur.

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

La hauteur libre à l'intérieur des logements sera de 2,50 m minimum dans les étages à l'exception des zones de soffite ou retombées de poutre en dessous desquelles cette hauteur sera inférieure - sans toutefois pouvoir être inférieure à 2m20. La hauteur des logements en RDC pourra être plus haute et ponctuellement atteindre 3 m environ.

L'implantation des équipements ou appareils ainsi que les retombées, soffites, côtes, et faux-plafonds, peuvent y être figurés à titre indicatif ainsi que les gaines et les canalisations.

Dans le parking, il pourra être constaté de l'humidité, des suintements, voire des infiltrations d'eau sur certaine paroi.

Du reste, il pourra y avoir dans certains placards ou en salle de bains la présence d'équipements techniques au sol ou de coffres servant à la distribution du chauffage et de l'eau chaude sanitaire avec emplacement du comptage.

Les marques, modèles et dimensions des appareils, matériaux et équipements fournis définissent un niveau de qualité des finitions. Le Maître d'Ouvrage pourra, sur demande du Maître d'Œuvre, et acceptation de l'exploitant, proposer de les remplacer par des équivalents, notamment dans le cas de force majeure tel que la défaillance des fournisseurs, la cessation de fabrication, les délais non compatibles avec l'avancement du chantier, après accord formel de l'acquéreur.

Les teintes, coloris et finitions des revêtements intérieurs et des parties communes (sols, murs et portes), des façades, la décoration des parties communes en général, l'aménagement des abords et le choix des plantations, seront proposés par l'architecte, le décorateur et le Maître d'Œuvre d'exécution, après accord du Maître d'ouvrage, en coordination avec l'exploitant, marquant une identité unique de la Résidence réalisée.



## **1 PRESENTATION DU PROJET**

### **1.1 PRESENTATION DU PROGRAMME**

#### **1.1.1 SITE**

La présente opération immobilière est située à ANGERS sur l'ancien site de filature SOFICA aux intersections des rues Cussonneau, Larevellière et Avenue Montaigne.

#### **1.1.2 PROGRAMME**

Le projet d'ensemble immobilier correspond à l'ilot 03 et consiste en la construction d'un bâtiment R+5, édifié sur un sous-sol de 35 places de parking. Le projet comprend :

- 197 logements répartis sur 6 niveaux et 2 escaliers et 1 ascenseur,
- 35 places de stationnement au sous-sol,
- des espaces communs intérieurs et extérieurs.
- un espace vert extérieur.

L'ensemble du projet est relié aux rues Cussonneau, Larevellière et avenue Montaigne par un nouveau réseau viaire au sein de la parcelle.

L'ilot 3 sera directement relié sur la voie future principale.

### **1.2 EXIGENCES PERFORMANCIELLES**

#### **1.2.1 LABEL ET CERTIFICATION**

Sans objet.

#### **1.2.2 EXIGENCES HABITAT**

Les réseaux d'eau chaude sanitaires seront apparents dans le bâtiment, en polyéthylène sous tube IRO. La distribution d'ECS sera assurée par des colonnes maintenues en température par un bouclage et le réseau sera calorifugé avec un isolant thermique au sens de la RE 2020.

La résidence est reliée au réseau de chaleur urbain. La sous-station, localisée dans le sous-sol permettra d'alimenter les logements en chauffage et ECS.

La pression hydraulique sera limitée à 3 bars avec un réducteur de pression NF Robinetterie de réglage et de sécurité. En présence d'un réducteur de pression, celui-ci fera l'objet du marquage NF Robinetterie bâtiment.

Il sera prévu un robinet d'arrêt accessible permettant d'isoler les arrivées EF et EC dans les gaines palières communes à deux logements et parfois dans les logements.

Pour tous les appareils sanitaires, mise en place de mitigeurs ayant un classement ECAU dont la classe d'usure est au moins U3.

### 1.2.3 STATIONNEMENT EN SOUS-SOL ET EN RDC

Les places de stationnement seront conformes à la norme NF P 91-120.

### 1.2.4 ELECTRICITE

Le projet sera conforme à la Norme C15-100.

## 2 CARACTERISTIQUES TECHNIQUES ET GÉNÉRALES DES IMMEUBLES

### 2.1 INFRASTRUCTURES

#### 2.1.1 FOUILLES

Décapage et terrassements réalisés en pleine masse, en trous et en rigoles pour système de fondations. Evacuation des terres excédentaires en centres de traitements adaptés.

#### 2.1.2 FONDATIONS

Les fondations sont réalisées suivant les prescriptions du rapport d'étude de sol et recommandations du Bureau de Contrôle, en respectant les éventuelles prescriptions contenues dans les attendus du permis de construire.

### 2.2 MURS ET OSSATURE

Le sous-sol et le rez-de-chaussée seront construits en béton.

A partir du niveau R+1, la structure horizontale sera réalisée en béton type prédalles ou dalles pleines.

Les dimensions des éléments de structure seront déterminées par le bureau d'études d'exécution de structure, et validées par le bureau de contrôle.

L'isolation acoustique des logements tiendra compte de l'environnement du projet, notamment de la ligne de train à l'est de l'îlot, et respectera la réglementation acoustique à la date du PC.

### 2.2.1 MURS DES SOUS-SOLS

#### 2.2.1.1 Murs périphériques

Les murs périphériques seront réalisés en béton armé, maçonnerie d'agglomérés ou pieux sécants.

Structure relativement étanche selon NFP 11-221-1 avec cunette de récupération des éventuelles eaux de suintement si nécessaire, sous-sol inondable au-delà de la cote de crue décennale.

Finition brute de parement.

#### 2.2.1.2 Murs de refends

Les murs de refends seront réalisés en voiles de béton armé banché ou maçonnerie de parpaings rejointoyés.

Finition brute de parement

### 2.2.2 MURS ET FAÇADES (AUX DIVERS NIVEAUX)

Les murs des façades extérieures du bâtiment seront en béton ou maçonneries de briques ou parpaing selon les zones. Les façades du socle à rez-de-chaussée seront réalisées en béton, finition au choix de l'Architecte.

Type et coloris de revêtement de façade selon les plans du permis de construire et choix de l'architecte.

Les façades pourront être traitées partiellement avec des finitions ou matériaux différents, selon la localisation prévue aux plans d'Architecte.

Nota Général :

Doublage thermique et acoustique en façades sur face intérieure ou extérieure des parois, par complexe de nature et d'épaisseur conformes à l'étude thermique et acoustique de la présente opération.

### 2.2.3 MURS EXTERIEURS DIVERS

Non concerné

### 2.2.4 MURS MITOYENS

Sans objet.

### 2.2.5 MURS PORTEURS A L'INTERIEUR DES LOCAUX (REFENDS)

Les murs porteurs seront réalisés en voile de béton armé banché et / ou en structure

poteaux/poutres béton, mur préfabriqué, ou maçonnerie de briques, de parpaings, isolation thermique et acoustique suivant nécessité et imposition des études techniques.

### 2.2.6 MURS OU CLOISONS SEPARATIFS

Tous ces murs respecteront l'isolement acoustique réglementaire.

#### Entre locaux privés contigus :

Les murs séparatifs entre logements seront réalisés en béton armé de 18 cm minimal d'épaisseur, et/ou maçonnerie de parpaings ou en cloison placostyl de 160 mm d'épaisseur ou équivalent adapté aux hauteurs entre étage, suivant étude de structure et avec doublage de nature et d'épaisseur conformes à l'étude thermique et acoustique de la présente opération.

#### Entre locaux privés et autres locaux (escaliers, ascenseurs, halls et locaux divers) :

Les murs séparatifs entre circulations communes et logements seront réalisés en béton armé de 18 cm d'épaisseur minimale et/ou maçonnerie de parpaings ou en cloison placostyl de 100 à 200 mm d'épaisseur suivant les plans ou équivalent adapté aux hauteurs d'étage, suivant étude de structure avec doublage de nature et d'épaisseur conformes à l'étude thermique et acoustique de la présente opération.

Dans le cas d'un mur séparatif entre logement et ascenseur, celui-ci sera doublé d'un complexe isolant acoustique.

## 2.3 PLANCHERS

Les dimensions des éléments de structure seront déterminées par le bureau d'études d'exécution de structure et acoustique, et validées par le bureau de contrôle.

### 2.3.1 PLANCHERS SUR ETAGE COURANT

Les planchers d'étage courant seront des planchers béton type prédalles ou dalles pleines. Leur épaisseur sera déterminée par l'étude de structure, respectera l'isolement acoustique réglementaire entre logements. L'épaisseur minimale sera de 20 cm.

La résistance d'exploitation de ces planchers sera au minimum de 150 kg/m<sup>2</sup>.

Les structures de plancher seront complétées des isolants et matériaux permettant de répondre aux exigences d'isolation acoustique de l'exploitant, si nécessaire.

### 2.3.2 PLANCHERS SUR LOCAUX COLLECTIFS, TECHNIQUES, ENTREES, CIRCULATIONS ET LOCAUX DIVERS CHAUFFES

Les planchers sur locaux collectifs seront constitués d'une dalle pleine en béton armé, fabriquée traditionnellement ou au moyen de prédalles. Leur épaisseur sera déterminée par l'étude de structure et sera suffisante pour assurer l'isolement acoustique requis complété éventuellement d'un isolant rapporté.

L'épaisseur minimale sera de 20 cm.

### 2.3.3 PLANCHERS SUR LOCAUX NON-CHAUFFES OU OUVERTS

Les planchers sur locaux non chauffés seront exécutés en béton armé d'épaisseur suffisante pour assurer l'isolement acoustique requis. Ils recevront en sous-face des parties habitables une isolation thermique suivant les prescriptions de l'étude thermique.

La résistance d'exploitation de ces planchers sera au minimum de 150 kg/m<sup>2</sup>

### 2.3.4 PLANCHERS DE TOITURE

Les planchers de toiture (planchers hauts du dernier niveau habitable) seront fabriqués traditionnellement au moyen de prédalles ou dalles pleines, et recevront côté extérieur un complexe isolant/étanchéité conforme aux résultats de l'étude thermique. Une zone sera en charpente type fermette avec une toiture métallique.

La résistance d'exploitation de ces planchers sera conforme à son usage.

Pourront être prévus en toiture des socles béton posés avec interposition de plots anti vibratils pour recevoir les éventuels équipements techniques (VMC, Extracteurs, Groupes froids, Antennes, etc.).

Des lanterneaux d'accès à ces toitures sont prévus, accessible depuis les parties communes.

## 2.4 CLOISONS DE DISTRIBUTION

### 2.4.1 CLOISONS DE DISTRIBUTION DES LOGEMENTS

Cloisons de type placostyl de 72 mm d'épaisseur.

Cloisons et doublages de salles de bains seront constituées d'un parement en plaques de plâtre hydrofuge toute hauteur.

### 2.4.2 CLOISONS DE DISTRIBUTION DES LOCAUX COMMUNS ET TECHNIQUES

Cloisons sèches à ossature métallique comportant une simple ossature métallique constituée de rails, deux parements constitués d'une plaque de plâtre cartonné, de panneaux semi-rigides de laine minérale mis en place dans le vide entre parements.

Dans les circulations, la plaque externe coté circulations sera constituée :

D'une plaque de plâtre haute dureté.

Ou

Selon les études, murs porteurs constitué de béton ou autre matériau assurant la stabilité du bâtiment.

Prestations suivant le projet de décoration intérieure.

Dans le cas de locaux humides, le parement côté pièce humide sera constitué d'une plaque de plâtre de qualité hydrofuge.

Ces cloisons pourront être habillées de revêtements divers en fonction du projet de l'architecte et du décorateur.

## 2.5 ESCALIERS

### 2.5.1 ESCALIERS DES PARTIES COMMUNES

Les escaliers des parties communes intérieures seront de type hélicoïdal, tournant simple ou à volée droite (accès au sous-sol) suivant plans architecte.

Ils seront réalisés en béton armé préfabriqué ou coulé en place.

Ils seront désolidarisés de la structure porteuse et peints selon le carnet de détail du décorateur.

## 2.6 CONDUITS DE DESENFUMAGE ET DE VENTILATION

### 2.6.1 CONDUITS DE DESENFUMAGE DES LOCAUX DE L'IMMEUBLE

Il sera prévu dans la hauteur du bâtiment des conduits maçonnés, ou préfabriqués, de désenfumage avec volets d'obturation commandés par détecteur de fumée pour les paliers d'étage, conformément aux dispositions de la Règlementation Incendie, avec doublage de nature et d'épaisseur conformes à l'étude thermique et acoustique de la présente opération.

### 2.6.2 CONDUITS DE VENTILATION DES LOCAUX DES IMMEUBLES COLLECTIFS

Des conduits métalliques galvanisés seront prévus pour assurer la ventilation des logements dans les gaines techniques maçonnées et/ou cloisonnées.

Ils seront reliés aux extracteurs assurant la ventilation mécanique contrôlée de l'immeuble, avec doublage de nature et d'épaisseur conformes à l'étude thermique et acoustique de la présente opération.

## 2.7 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

### 2.7.1 CHUTES D'EAUX PLUVIALES

Les chutes d'eaux pluviales et gouttières seront en PVC ou zinc ou Aluminium laqué, localisées en façade ou dans des gaines intérieures, selon plans architecte. Toutes les chutes seront raccordées au réseau d'eaux pluviales, après récupération en partie haute.

### 2.7.2 CHUTES D'EAU USEES, EAUX VANNES ET D'URINE

Chutes en PVC de type Chutunic ou équivalent, disposées dans les gaines techniques intérieures des logements, avec sorties des ventilations primaires en terrasse.

Pour les espaces espace co-working et cafétéria, les réseaux seront cachés dans le plénum de faux plafonds.

### 2.7.3 BRANCHEMENT A L'EGOUT

Raccordement au réseau public conforme aux spécifications de la Ville.

## 2.8 TOITURE

### 2.8.1 CHARPENTES, COUVERTURES ET ACCESSOIRES

Charpente type fermette et couverture métallique.

### 2.8.2 ETANCHEITE ET ACCESSOIRES

Espaces Non accessibles :

Toitures terrasses non accessibles et destinées à recevoir les éléments techniques.

Etanchéité avec une protection auto-protégé.

Relevés d'étanchéité et protection des relevés correspondants, suivant destination des terrasses.

Certaines zones seront traitées avec de la végétation de type extensive.

### 2.8.3 SOUCHES DE CHEMINEES, VENTILATIONS ET CONDUITS DIVERS

Eléments en maçonnerie ou en tôle galvanisée.

### 3 LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

Les harmonies de matériaux et de coloris seront proposées par le décorateur et l'architecte, validé par l'exploitant, et le Maître d'Ouvrage.

#### 3.1 SOLS ET PLINTHES

Le coefficient delta w sera conforme aux prescriptions de l'étude acoustique.

##### 3.1.1 SOLS ET PLINTHES DES PIÈCES PRINCIPALES

Toutes les zones entrées chambres et salle de bains des studios ainsi que toutes pièces séjour seront vêtues d'un revêtement de sol PVC en lès de Marque « TX HABITAT de chez Tarkett U2SP3 » ou équivalent.

Des plinthes type MEDIUM ou sapin peintes.

Les coloris de ces revêtements de sol et des plinthes seront validés par l'exploitant, et le Maître d'Ouvrage.

##### 3.1.2 SOLS ET PLINTHES DES PIÈCES HUMIDES

###### 3.1.2.1 Sols et plinthes des pièces humides (kitchenettes)

Dito 3.1.1

###### 3.1.2.2 Sols et plinthes des salles d'eau

Les pièces d'eau seront vêtues d'un revêtement de sol PVC en lès de marque « TX HABITAT de chez Tarkett U2SP3 » ou équivalent.

Des plinthes type MEDIUM ou sapin peintes. Les salles d'eau des logements PMR seront réalisés en carrelages sur l'ensemble de la surface de la salle d'eau avec douche à l'italienne carrelée ou revêtement type Taradouche (sol+mur).

##### 3.1.3 BARRES DE SEUILS

Sans objet

#### 3.2 REVETEMENTS MURAUX (AUTRES QUE ENDUITS, PEINTURES, PAPIERS PEINTS, ET TENTURES)

##### 3.2.1 REVETEMENTS MURAUX DES PIÈCES DE SERVICE

###### 3.2.1.1 Kitchenette

Faïence ou panneau mélaminé en dossier de l'évier, compris retours latéraux sur 60cm de



hauteur.

Les coloris et matériaux seront validés par l'exploitant et le Maître d'Ouvrage.

#### **3.2.1.2 Salles d'eau**

Faïence 20x20 toute hauteur en périphérie de la douche.

Au niveau du meuble vasque, faïence sur les côtés d'une hauteur de 40 cm, si le meuble vasque est collé au mur latéral.

#### **3.2.2 REVETEMENTS MURAUX DANS AUTRES PIÈCES**

Sans objet.

#### **3.3 PLAFONDS (SAUF PEINTURES ET TENTURES)**

Sous face des planchers béton ragrée par enduit de surfacage.

Ou faux plafond en BA13 avec laine minérale sauf au dernier niveau si charpente bois.

Localement, suivant les dispositions techniques, faux plafonds ou soffites en plaques de plâtre surfacées.

#### **3.4 MENUISERIES EXTERIEURES**

##### **3.4.1 MENUISERIES EXTERIEURES DES STUDIOS**

Au rez-de-chaussée, fenêtres (avec allège), ouvrant à la française et oscillo battant.

Dans les étages, fenêtres avec allèges, ouvrant à la française. Selon demande du Bureau de Contrôle, mise en place de limiteur d'ouverture pour les ouvrants situés à moins de 60 cm du lit, suivant plans de l'Architecte.

Portes-fenêtres ouvrant à la française pour les logements ayant un accès à une terrasse, suivant plans de l'Architecte.

Menuiseries en PVC, selon plans de l'Architecte.

Toutes les menuiseries sont équipées de double vitrage isolant clair à performance thermique et acoustique suivant réglementation et études techniques.

##### **3.4.2 MENUISERIES EXTERIEURES DU LOGEMENT MANAGER**

Sans objet.

### 3.5 FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS

#### 3.5.1 PIECES PRINCIPALES

Toutes les baies des logements seront équipées de volets roulants manuels.

#### 3.5.2 PIECES DE SERVICE

Sans objet.

### 3.6 MENUISERIES INTERIEURES

#### 3.6.1 HUISSERIES ET BATIS

Les huisseries prévues sont des huisseries métalliques ou bois.

#### 3.6.2 PORTES INTERIEURES

##### 3.6.2.1 Portes intérieures

Les portes intérieures seront en vantail bois âme alvéolaire,  
Finition laquée ou peinte.

##### 3.6.2.2 Fermeture

Serrure bec de cane à condamnation.

##### 3.6.2.3 Quincaillerie

Selon choix architecte, avec condamnation à verrou pour les salles d'eau.

##### 3.6.2.4 Butée de porte

Butoirs de porte fixés au sol de préférence ou mural.

#### 3.6.3 IMPOSTES EN MENUISERIES

Sans objet.

### 3.6.4 PORTES PALIERES

#### 3.6.4.1 Portes palières intérieures

Les portes d'entrée seront du type vantail bois à âme isolante, de chez KEYOR ou MALERBA ou équivalent, dimensions suivant plans. Performance thermique et acoustique suivant réglementation.

Finition peinture. Huisserie métallique ou bois.

#### 3.6.4.2 Fermeture de porte palière

Les portes palières seront équipées de canons sur organigrammes et commandé par passes généraux et partiels. Serrure de sureté 3 points de chez BRICARD ou équivalent.

#### 3.6.4.3 Quincaillerie

Béquilles selon choix architecte

### 3.6.5 PORTES ET EQUIPEMENTS DE PLACARDS

#### 3.6.5.1 Placards

- Séjour ou entrée : 2/3 penderie, 1/3 étagère avec une tablette chapelière sur toute la largeur à 1.50 m de haut. Pour les placards de faible largeur (<0,90m) : tablette chapelière
- Entrée : une étagère « porte-valise » à l'entrée du logement (positionnée au-dessus de la porte palière ou à une hauteur de 180 cm dans le placard dans le cas où celle-ci n'est pas positionnable au-dessus de la porte palière)
- Salle de bain : sans objet.

#### 3.6.5.2 Gaines techniques des logements

Tableau électrique avec porte métallique.

### 3.6.6 ENSEMBLES KITCHENETTE

Un ensemble kitchenette sera réalisé suivant les plans et détails du décorateur pour chaque typologie de logement et logements PMR, soumis à l'approbation préalable de l'exploitant, du maître d'ouvrage. Le mobilier comportera à minima :

- Plan de travail avec un évier résine ou inox 1 bac sans égouttoir, recouvrant le réfrigérateur y compris dans les cuisines de logements dits « PMR ». L'évier sera équipé d'une robinetterie de type mitigeur
- Placards bas suivant linéaire
- Placards haut suivant linéaire avec une niche pour le Four Micro-Ondes

Le linéaire de cuisine sera de 120 cm pour les logements de type T1, à minima de 180 cm de T1 PMR.

L'équipement en électroménager comportera :

Une plaque de cuisson vitrocéramique 2 feux à commande tactile,

Un réfrigérateur (table top en pose libre ou combiné en pose libre selon configuration du logement

Une hotte,

Un micro-onde fourni par l'exploitant.

### 3.6.7 PORTE VALISE ET ETAGERES

Dito 3.6.5.1.

### 3.6.8 OUVRAGES DIVERS

Sans objet.

## 3.7 PEINTURE, PAPIERS, TENTURES

### 3.7.1 PEINTURES INTERIEURES

#### 3.7.1.1 Sur menuiseries

Sur les menuiseries bois et huisseries métalliques, il sera appliqué une peinture acrylique d'aspect velours ou satiné.

Les teintes seront définies sur proposition de l'architecte ou du décorateur au choix de l'exploitant et du Maître d'Ouvrage dans la gamme du fabricant « La Seigneurie » ou équivalent.

#### 3.7.1.2 Sur Murs

Sur les murs, il sera appliqué une peinture acrylique d'aspect velours ou mat ou satiné selon cahier des charges de l'exploitant.

Les teintes seront définies sur proposition de l'architecte ou du décorateur au choix de l'exploitant et du Maître d'Ouvrage de type « La Seigneurie » ou équivalent.

#### 3.7.1.3 Sur Plafonds

Sur les plafonds, il sera appliqué une peinture acrylique d'aspect mat ou velours ou satiné.

Les teintes seront définies sur proposition de l'architecte ou du décorateur au choix de

l'exploitant et du Maître d'Ouvrage de type « La Seigneurie » ou équivalent.

#### 3.7.1.4 Sur Canalisations, tuyauteries chutes, éléments de chauffage et divers

Si des canalisations sont apparentes, il sera appliqué une peinture acrylique d'aspect mat ou satiné. Les teintes seront définies sur proposition de l'architecte ou du décorateur au choix de l'exploitant et du Maître d'Ouvrage dans la gamme « La Seigneurie » ou équivalent.

### 3.8 EQUIPEMENTS INTERIEURS

#### 3.8.1 EQUIPEMENTS MENAGERS

##### 3.8.1.1 Bloc évier robinetterie

Les kitchenettes seront équipées d'un meuble évier comprenant un évier simple bac sans égouttoir de type FRANKE MARIS ou équivalent ou en inox et d'un mitigeur évier de type OKYRIS de chez PORCHER.

##### 3.8.1.2 Equipements électroménagers

Les kitchenettes comprennent des espaces permettant d'accueillir un réfrigérateur 60 cm pose libre finition silver, un micro-onde), une hotte casquette ainsi que deux plaques vitrocéramiques 2 foyers à commandes tactiles suivant les plans de l'architecte.

Les éléments sont fournis par le maître d'ouvrage à l'exception du micro-onde à la charge de l'exploitant.

#### 3.8.2 EQUIPEMENTS SANITAIRES ET PLOMBERIE

##### 3.8.2.1 Distribution d'eau froide

L'alimentation générale s'effectuera par colonne montante en tube PVC pression ou multicouche, disposée dans des gaines techniques. La distribution s'effectuera pour partie par canalisations PER (polyéthylène réticulé) sous fourreaux en dalle, et pour partie par canalisations apparentes en tube cuivre, multicouches ou PER.

Les manchettes individuelles (laiton) seront disposées en gaine palière ou sous évier pour comptage futur de l'eau froide.

A partir de l'arrivée eau froide dans le logement, distribution de l'eau froide aux appareils sanitaires.

Ces travaux comprennent :

- Les nourrices en PER avec vanne de coupure générale par logement. La vanne de coupure générale est située dans la gaine palière et ponctuellement dans les gaines logements (exemple ; logement PMR)

- Les canalisations encastrées en PER,
- Les canalisations apparentes en tube cuivre ou PER avec protection mécanique,
- Les raccordements,

Les diamètres des canalisations sont déterminés suivant calculs. Les débits de base instantanés ne sont pas inférieurs à ceux définis par la norme, Clapets anti-retour suivant recommandations du Service des Eaux.

### 3.8.2.2 Production d'eau chaude sanitaire

L'ensemble des équipements de production de chaleur est placé dans le local sous-station, situé au sous-sol.

Le réseau de chaleur urbain (RCU) est raccordé sur un échangeur à plaques, installé par le gestionnaire du réseau urbain.

La puissance de cet échangeur est dimensionnée en fonction des besoins de chauffage, déterminés par la note de calculs thermiques du bâtiment.

### 3.8.2.3 Distribution d'eau chaude collective et comptage

Depuis le local sous-station, la distribution ECS est réalisée par un circuit bouclé sur le ballon de stockage.

Les réseaux cheminent en plénum du sous-sol et du rez-de-chaussée ou en apparent en plancher haut du sous-sol et du rez-de-chaussée pour rejoindre les gaines techniques, qui alimentent ensuite tous les niveaux de la résidence étudiante.

Pour chaque logement, il est prévu la mise en place de 2 manchettes en laiton (EF et ECS) en gaine technique, afin de permettre ultérieurement la mise en place de compteur d'énergie

La distribution dans les logements s'effectuera pour partie par canalisations PER (polyéthylène réticulé) sous fourreaux en dalle ou multicouche, et pour partie par canalisations apparentes en tube cuivre, ou multicouche ou PER sous tube IRO.

### 3.8.2.4 Evacuations

Réalisées par tuyaux PVC séparés ou type Chutunik jusqu'aux chutes verticales situées dans les gaines techniques.

Elles sont prolongées en ventilation primaire par des tuyaux de section conforme à la norme, les ventilations de chutes sont sorties en toitures,

### 3.8.2.5 Appareils sanitaires

#### 3.8.2.5.1 Douche

La douche est composée d'un receveur en céramique ou acrylique de dimensions suivants les plans. Les douches des logements PMR sont réalisées à l'italienne ou en Taradouche dans les logements étudiants.

#### 3.8.2.5.2 WC

WC sur pied avec réservoir 3/6L avec abattant.

### 3.8.2.5.3 Meubles vasques

#### Vasque

Meuble sous vasque comportant 2 portes suivant dimensions, un miroir, un éclairage Led au-dessus du plan vasque, sauf dans logements PMR (vasque en applique avec caisson amovible).

### 3.8.2.6 Robinetterie

#### 3.8.2.6.1 Sur douches :

Barre de douche intégrant flexible, pommeau.

Mitigeur de douche chromé.

#### 3.8.2.6.2 Sur plans vasques :

Mitigeur chromé avec tirette.

#### 3.8.2.6.3 Sur évier kitchenette

Mitigeur de cuisine chromé.

### 3.8.3 EQUIPEMENTS ELECTRIQUES

#### 3.8.3.1 Distribution électrique et comptage

La résidence sera alimentée depuis le réseau de distribution public ENEDIS.

Des colonnes montantes ENEDIS seront disposées dans chaque bâtiment, chaque logement disposera d'une GTL intégrant le tableau électrique ainsi que le compteur.

Un compteur sera prévu pour l'ensemble des équipements Services Généraux (ascenseurs, ventilation, production eau chaude et locaux communs du RDC).

Distribution principale sur chemin de câble et sous fourreaux.

#### 3.8.3.2 Equipement des logements

Equipement électrique minimum :

- 1 prise de courant 32 A pour l'alimentation des plaques de cuisson.
- 1 prise de courant pour la hotte.
- 1 prise de courant pour le micro-onde.
- 1 prise de courant pour le réfrigérateur table top.
- Une prise RJ45 dans le séjour.

Il sera prévu un système de vidéophonie de type INTRATONE.

VMC à fonctionnement mécanique par cordelette.

#### **3.8.3.3 Sonnerie de porte palière**

Sans objet

#### **3.8.3.4 Réseaux de communication**

Mise en place d'un réseau de communication issue du local Fibre et desservant chaque logement depuis les gaines palières d'orange.

Un fourreau sera mis en place entre la colonne et le DTIO en gaine GTL pour la desserte par l'opérateur de la fibre.

En complément du réseau public (DTIO), un câble ethernet cat.6A reliera chaque GTL à la baie de brassage principale pour le réseau internet de l'exploitant. Chaque départ et arrivée sera repéré, testé et recetté avant Livraison.

#### **3.8.3.5 Détecteur de Fumées**

Pose en plafond d'un DAAF (Détecteur Autonome Avertisseur de Fumée).

### **3.8.4 CHAUFFAGE, CHEMINEES, VENTILATIONS**

#### **3.8.4.1 Type d'Installation**

Sur réseau de chaleur urbain.

#### **3.8.4.2 Appareils d'émission de chaleur**

Tous les logements de la résidence Student Factory sont chauffés par des émetteurs à eau chaude de type radiateur, et de type sèche-serviette électrique ou à eau chaude pour les salles de bain.

#### **3.8.4.3 Conduits et prises de ventilation**

La ventilation des logements s'effectuera par simple flux au moyen d'une VMC hygroréglable (ventilation mécanique contrôlée), les bouches d'extraction seront disposées dans les pièces humides (cuisine, salle de bains, salle d'eau, et WC).



#### 3.8.4.4 Climatisation

Sans objet.

#### 3.8.4.5 Rafrâichissement

Les locaux communs (espace coworking et cafétéria), le bureau du manager disposeront d'un rafraîchissement.

### 3.8.5 EQUIPEMENTS DE TELECOMMUNICATIONS

#### 3.8.5.1 Téléphone

Sans objet

#### 3.8.5.2 Commande d'ouverture de la porte principale d'entrée de l'immeuble

L'accès au hall principal sera contrôlé par une porte équipée de portier électronique du type vidéophone relié au tableau d'appel ainsi qu'un lecteur de badge, digicode, serrure connectée type SALTO ou équivalent.

### 3.9 LOGEMENT DU MANAGER

Sans objet.

#### 3.9.1 SOLS DES PIECES SECHES

#### 3.9.2 SOLS ET PLINTHES DES PIECES HUMIDES

##### 3.9.2.1 Sols et plinthes des pièces humides (kitchenettes)

##### 3.9.2.2 Sols et plinthes des salles d'eau

#### 3.9.3 MURS ET PLAFONDS

##### 3.9.3.1 Pièces sèches

##### 3.9.3.2 Pièces humides

###### 3.9.3.2.1 Kitchenette :

###### 3.9.3.2.2 Salle d'eau :

### 3.9.4 PORTE

#### 3.9.4.1 Porte palière

#### 3.9.4.2 Portes de distribution

##### 3.9.4.2.1 Chambre

##### 3.9.4.2.2 Salle de bains

##### 3.9.4.2.3 Séjour

### 3.9.5 EQUIPEMENTS MENAGERS

#### 3.9.5.1 Cuisine

#### 3.9.5.2 Salle de bains

## 4 PARTIES COMMUNES DE LA RESIDENCE

Les harmonies de matériaux et de coloris seront définies par le projet de décoration.

Le Maître d'Ouvrage équipera la résidence de serrures connectées de type SALTO ou équivalent et d'un système de vidéophonie (fonction digicode incluse) au niveau de l'accès principal.

Le contrôle couvrira à minima tous les accès au site (piétons et véhicule) ainsi que les espaces communs suivants : SAS d'entrées (portes intérieure et extérieure), Couloir des logements du RDC, Espace Coworking, Espace cafétéria, Bureau du Manager, Local vélos, Laverie, Parkings, Escaliers rez-de-chaussée et sous-sol, Ascenseurs.

**SYSTEME SALTO** ou équivalent via lecteur de badge déporté ou serrure électronique (le type de porte définit l'équipement).

Système OFFLINE non connecté (solution autonome non reliée à un serveur salto)

- **Entrée principale côté STUDENT FACTORY** : contrôle SALTO ou équivalent + platine d'appel vers logements et bureau manager avec fonction digicode.
- **Entrée secondaire côté terrasse** : contrôle SALTO ou équivalent
- **Accès sous-sol véhicules** : lecteur SALTO ou équivalent + digicode ou équivalent + Bip parking
- **Ascenseurs** : Appel rez-de-chaussée et sous-sol, lecteur SALTO ou équivalent
- **Autres portes** : clés sur organigramme (pass général et pass partiel technique)

### 4.1 CIRCULATIONS DU REZ-DE-CHAUSSEE, COULOIRS ET HALLS D'ETAGE

#### 4.1.1 SOLS

##### 4.1.1.1 Circulations du rez-de-chaussée

Revêtement de sol suivant projet de décoration intérieure.

Tapis encastrés devant les portes principales donnant sur l'extérieur

##### 4.1.1.2 Circulations des parties communes étages

Le sol des circulations sera en sol souple ou suivant prescriptions du décorateur intérieur.

Plinthes type MEDIUM ou équivalent, à peindre.

Les paliers d'étages, les escaliers : marches et contres marches seront peints. Peinture intégrant l'éveil à la vigilance de la réglementation des personnes à mobilités réduites. Le choix

des peintures sera conforme au cahier du décorateur et / ou de l'architecte.

#### 4.1.1.3 Revêtement zones ascenseurs

Sans objet, dito sol circulations communes.

#### 4.1.2 MURS

Circulations du rez-de-chaussée et d'étages- accès aux chambres :

- Peinture de finition d'aspect velours ou satinée dans la gamme Seigneurerie ou équivalent ou tous autre revêtements conformes au carnet de détails du décorateur.

#### 4.1.3 PLAFONDS

Circulations du rez-de-chaussée et d'étages- accès aux chambres :

- Peinture d'aspect mat sur faux-plafond acoustique en panneaux de plâtre perforés, ou en panneaux de plâtre pleins sur toutes les circulations et suivant l'étude acoustique.
- Ou faux plafonds démontables de dimensions rectangulaires

Localisation : selon plans architecte.

#### 4.1.4 ELEMENTS DE DECORATION

Sans objet.

#### 4.1.5 EQUIPEMENT ELECTRIQUE

##### 4.1.5.1 Circulations du rez-de-chaussée et d'étages – accès aux chambres :

Eclairage selon besoins réglementaire

Type de luminaire suivant projet de décoration intérieure

Une prise de courant tous les 25 mètres linéaires à chaque niveau pour le ménage.

##### 4.1.5.2 Circulations du rez-de-chaussée– partie espace commun :

1 prise de courant 10/16A+T répartie en circulation pour le personnel de ménage marque LEGRAND ou équivalent

#### 4.1.6 SERRURERIE ET GARDE-CORPS

##### 4.1.6.1 Garde-corps des terrasses

Garde-corps métallique

##### 4.1.6.2 Garde-corps escaliers des parties communes intérieures

Garde-corps métallique suivant le carnet de détails de l'architecte

#### 4.1.7 PEINTURE EXTERIEURE ET VERNIS

##### 4.1.7.1 Sur menuiseries

Sans objet

##### 4.1.7.2 Sur fermetures et protections

Sans objet.

##### 4.1.7.3 Sur serrurerie

Peinture Alkyde pour les accessoires de serrurerie courante ou brut galva suivant choix architecte. Les teintes seront définies sur proposition de l'architecte, de l'exploitant et du Maître d'Ouvrage dans la gamme « Tolens » ou équivalent.

#### 4.1.8 SIGNALÉTIQUE

Plans de sécurité sur plaques en plexiglass sérigraphié, pictogrammes sur chaque porte des parties communes, numéro de porte sur chaque logement, numéros d'étage à chaque palier d'ascenseur et d'escalier et signalétique directionnelle, suivant projet de décoration.

Signalisation par plaques en PVC gravé ou de type autocollantes de tous les réseaux aérauliques et hydrauliques, y compris les évacuations.

#### 4.2 LOCAUX COMMUNS

##### 4.2.1 LOCAL VELOS

##### 4.2.1.1 Sols

Brut de béton

#### 4.2.1.2 Murs et plafonds

En éléments de serrurerie et mur béton.

Plafonds béton éventuellement revêtu d'un isolant suivant étude thermique.

#### 4.2.1.3 Eclairage

Eclairage commandé par détecteur de présence et minuterie.

Equipements nécessaires au rangement et à l'accroche des vélos en nombre conforme avec les exigences règlementaires.

Le local sera également équipé de 10 prises de courants réparties dans tout le local.

### **4.2.2 LAVERIE**

Plan de travail avec un évier selon décorateur et architecte.

#### 4.2.2.1 Sols

Sol en carrelage grès cérame, teinte selon décorateur et architecte.

#### 4.2.2.2 Murs et plafonds

Faïence sur une hauteur de 1.2m au droit des lave-linges et sèche-linges, peinture en dehors de cette zone, suivant carnet déco.

Le plafond sera en plaque de plâtre ou en dalles acoustiques et sera conforme aux préconisations de l'étude acoustique.

#### 4.2.2.3 Porte

Porte d'accès : de type vantail bois à âme pleine, finition laquée ou à peindre, contrôlé par SALTO ou équivalent.

#### 4.2.2.4 Equipement électrique

Eclairage commandés par détecteur de présence et minuterie.

Il sera prévu pour la laverie des prises de type LEGRAND encastrée ou équivalent, selon les besoins de l'exploitant.

#### 4.2.2.5 Equipement plomberie

Le local est équipé de sorte à recevoir 3 combinés lave-linges / sèche-linges, 1 lave-linge

indépendant et 1 sèche-linge indépendant.

Le local sera équipé des alimentations et évacuations nécessaires, d'un siphon de sol et d'un évier simple vasque. VMC simple flux.

#### 4.2.3 LOCAL MENAGE

##### 4.2.3.1 Sols

Sol en carrelage grès cérame ou tous autre type de revêtement adéquate suivant le projet du décorateur et de l'architecte.

##### 4.2.3.2 Murs et plafonds

Peinture suivant le projet de décoration.

##### 4.2.3.3 Porte

Porte à un vantail en bois âme pleine, huisserie métallique équipée d'une serrure de sûreté un point, d'une béquille double en aluminium sur plaques identiques aux autres portes.

##### 4.2.3.4 Equipements

1 prise de courant et une VMC.

Prévoir également la mise en place d'un vidoir avec porte seaux et robinet EF/ECS ainsi que la mise en place d'une crédence en carreaux de grès émaillé au droit du vidoir.

#### 4.2.4 LOCAUX SANITAIRES

##### 4.2.4.1 Sols

Carrelage grès cérame ou sol souple, suivant carnet décoration.

##### 4.2.4.2 Murs et plafonds

Peinture murale teinte selon carnet de détails du décorateur.

Le pourtour des sanitaires et plans vasque sera carrelé en carreaux de grès émaillé jusqu'à 1m20 de haut selon le carnet de détails de du décorateur.

Plafond en plâtre ou dalle acoustique ou béton, performance acoustique selon étude à respecter.

##### 4.2.4.3 Porte

Porte à un vantail en bois âme pleine, équipée d'une serrure bec de cane à condamnation, d'une béquille double en aluminium plaques identiques aux autres portes

#### 4.2.4.4 Equipement plomberie

WC, lavabo et robinetterie selon le carnet de détails du décorateur et du maître d'œuvre.

#### 4.2.4.5 Miroir

La pose d'un miroir au-dessus du lavabo.

### 4.2.5 LOCAUX LINGES SALES LINGES PROPRES

#### 4.2.5.1 Sols

Sol en carrelage grès cérame ou sol souple. Tout autre type de revêtement adéquate suivant le projet du décorateur et de l'architecte.

#### 4.2.5.2 Murs et plafonds

Peinture suivant le projet de décoration.

#### 4.2.5.3 Porte

Porte à un vantail en bois âme pleine, huisserie métallique équipée d'une serrure de sûreté un point, d'une béquille double en aluminium sur plaques identiques aux autres portes.

#### 4.2.3.4 Equipements

1 prise de courant, 1 éclairage et une VMC.

### 4.3 LOCAUX

#### 4.3.1 HALL D'ENTREE

##### 4.3.1.1 Sols

Conformément aux plans, le sol du hall d'entrée sera traité à l'identique des circulations de RDC, et d'un tapis encastré.

##### 4.3.1.2 Parois

Les parois sont vitrées ou pleine en fonction du plan de l'architecte.

##### 4.3.1.3 Plafonds

Il sera prévu une sous face apparente avec finition soignée du plancher béton ou un faux plafond constitué de plaques de plâtre ou dalles.

Les réseaux techniques pourront être apparents.



#### 4.3.1.4 Eléments de décoration

Sans objet.

#### 4.3.1.5 Menuiseries extérieures

Menuiseries alu avec parties vitrées.

Porte vitrée à deux vantaux, dimensions selon plans architectes.

Baie vitrée sur Hall et sur Bureau de l'intendant, définie selon plans Architecte.

Toutes les menuiseries sont équipées d'un double vitrage isolant à performance thermique et acoustique suivant réglementation.

L'ensemble des vitrages donnant sur l'espace public sera de type retardateur d'effraction

#### Caractéristiques des portes extérieures du Hall d'accueil :

Le hall d'accueil sera doté d'une porte sur l'extérieur et de portes intérieures vers les parties communes.

Chaque porte sera constituée de deux ensembles en aluminium, avec vitrage sécurit et ferme porte. Ces portes sont des portes pivotantes sur charnières.

Les portes disposeront d'un contrôle d'accès.

Une platine vidéophone permettra l'appel vers le poste téléphonique du bureau du manager et sera installée sur la porte extérieure.

Le système de contrôle d'accès et les dispositifs de commande manuelle répondront aux exigences de la réglementation sur l'accessibilité des personnes handicapées.

Conformément à la réglementation sur l'accessibilité des personnes handicapées, ces portes présenteront des caractéristiques permettant un contraste visuel.

#### 4.3.1.6 Boîtes aux lettres et à paquets

La résidence sera équipée d'un ensemble de boîtes aux lettres à raison d'une boîte aux lettres par appartement et d'une boîte aux lettres de grande taille pour l'accueil STUDENT FACTORY.

La résidence sera équipée d'une colis box.

#### 4.3.1.7 Equipement électrique

Eclairage avec source LED selon projet et réglementations

#### 4.3.1.8 Signalétique

Signalétique comprenant enseigne, chiffres, lettres, ou symboles, graphisme selon projet de décoration.

#### 4.3.2 ESPACE COWORKING REZ-DE-CHAUSSEE ET CAFETERIA

##### 4.3.2.1 Sols

Suivant projet de décoration d'intérieur

##### 4.3.2.2 Murs, Cloisons et Plafonds

###### 4.3.2.2.1 Murs et cloisons

Sur les murs de ces espaces une peinture acrylique murale est appliquée, les cloisons sont également revêtues par différents matériaux suivant le carnet de détails du décorateur et plans de l'architecte.

Certaines cloisons intérieures sont composées de parties vitrées, localisation suivant plans de l'architecte

L'enveloppe extérieure de ces espaces est constituée de menuiseries en aluminium thermo laqué ou pvc.

###### 4.3.2.2.2 Plafonds

Plafonds traités en dalles acoustiques ou en faux plafond acoustique perforé ou en faux plafond non acoustique avec peinture de finition d'aspect mat ou sous face apparente du plancher béton.

Divers éléments sont suspendus à ce plancher :

- éléments d'éclairage,
- et autres éléments techniques : ventilation, chauffage ...

##### 4.3.2.3 Portes

Plusieurs portes vitrées battantes avec cadre en aluminium constituent l'accès aux terrasses et espaces extérieurs.

##### 4.3.2.4 Menuiseries intérieures

###### 4.3.2.4.1 Espace Cafétéria à RDC

L'espace cuisine comprendra un ensemble de meuble cuisine, selon projet du décorateur.

###### 4.3.2.4.2 Espace coworking au RDC

L'espace coworking comprendra un ensemble de meubles, selon projet du décorateur.

#### 4.3.2.5 Electricité

##### Eclairage des espaces Cafétéria et coworking au RDC :

Eclairage des espaces selon plan d'aménagement, de faux plafond et carnet du décorateur.

La commande d'éclairage se situe sur tableau depuis l'accueil.

Les commandes et les prises seront de marque LEGRAND ou équivalent, selon le carnet de détails du décorateur.

##### Equipement électrique de l'espace Cafétéria au RDC :

- de prises de courant réparties dans la salle
- de prises RJ45 selon prescriptions de l'Exploitant
- de prises de courant selon besoin en cuisine

L'implantation des prises est réalisée selon le carnet de détail du décorateur.

Commande et prises marque LEGRAND ou équivalent, selon le carnet de détails du décorateur.

##### Equipement électrique de l'espace Co-working au RDC :

- de prises de courant réparties dans la salle (selon besoin : Centre de reprographie connecté...)
- de prises RJ45 selon prescriptions de l'exploitant

#### 4.3.2.6 Equipements

L'aménagement de l'espace cafétaria comprend la fourniture et la mise en place du ou des réfrigérateurs encastrés dans le meuble central, dont les caractéristiques seront conformes aux plans du décorateur.

Le mobilier de l'espace coworking est à la charge de l'exploitant.

Les micro-ondes sont à fournir par l'exploitant.

Il comprend les réseaux nécessaires à l'installation future de matériel informatique et/ou télévisuel, d'automate et/ou distributeur (non fournis)

#### 4.3.2.7 Ventilation et chauffage

Les espaces seront ventilés, chauffés selon besoins thermiques et bilan aéraulique.

Des Unités gainables plafonnières seront disposées en plafond ou suspendues dans les différents locaux. Les unités extérieures seront positionnées en toiture des différents bâtiments.

Les réseaux de ventilations, sont en acier galvanisés et en fonction du projet sont apparents ou chemineront en plenum des faux plafonds selon carnet de détail du décorateur.

#### 4.3.3 BUREAU MANAGER

##### 4.3.3.1 Sols

Idem 4.3.2.1

##### 4.3.3.2 Murs et Plafonds

Peinture murale, aspect de finition mat ou velours ou satinée, teinte définie au carnet du décorateur.

Faux plafond en dalle ou plaque de plâtre perforée ou non avec peinture de finition d'aspect mat, teinte définie au carnet du décorateur.

##### 4.3.3.3 Portes

Porte vitrée de degré CF conforme à la réglementation incendie, porte équipée de cylindre, poignées, gâche plate et cylindre condamnable par clé et d'un ferme-porte.

##### 4.3.3.4 Menuiseries intérieures

En fonction du carnet de détail du décorateur.

##### 4.3.3.5 Electricité

Il sera équipé à minima de six prises réseau informatique, d'une prise FTTH et de cinq prises électriques. Il réceptionnera également les équipements relatifs à la vidéosurveillance (enregistreur, moniteurs)

##### 4.3.3.6 Ventilation et chauffage

Le bureau d'accueil sera ventilé, chauffé et rafraîchi selon besoins thermiques et bilan aéraulique.

## 5 LOCAUX TECHNIQUES

### 5.1.1.1 Porte d'accès

Dimensions 1.00m mini selon plan Architecte.

Porte battante en bois à peindre, huisserie métallique ou bois. Equipée d'une serrure de sûreté 1point, d'une béquille double en aluminium sur plaques et d'un ferme-porte.

### 5.1.1.2 Sols et murs

Béton brut.

### 5.1.1.3 Electricité

Eclairage avec source led commandé par détection de présence.

### 5.1.1.4 Plomberie

Robinet de puisage, siphon de sol à cloche en fonte 20X20

Il sera ventilé naturellement.

## 5.2 LOCAL SOUS-STATION

### Porte d'accès

Porte bois à peindre ou métallique selon demande concessionnaires

### Sols et murs

Béton brut et siphon de sol.

### Electricité

Eclairage avec source led commandé par détection de présence ou interrupteur.

### Ventilations

Ventilations haute et basse, avec prise d'air sur l'extérieur si nécessaire.

Autres

Le local sera conforme aux suggestions de l'Aménageur.

## 5.3 LOCAL TGBT

### Porte d'accès

Porte bois à peindre.

### Sols et murs

Sol en béton brut.

Murs bruts

Electricité

Eclairage avec source led commandé par détection de présence ou interrupteur.

**5.4 LOCAL FIBRE**Porte d'accès

Porte bois

Sols et murs

Sol en béton brut.

Murs en béton brut.

Electricité

Eclairage avec source led commandé par détection de présence ou interrupteur.

**5.5 LOCAL SERVEUR INFORMATIQUE**Porte d'accès

Porte bois. Finition peinture suivant carnet de décoration.

Sols et murs

Sol en béton peint.

Murs béton finition peinture vinylique antipoussière

Electricité

Eclairage avec source led commandé par détection de présence ou interrupteur.

Local recevant la baie de brassage informatique avec une RJ45 pour chaque logement ainsi que pour les locaux communs du RDC.

Il est prévu également des fourreaux avec câblage de catégorie 6A en partie commune et vers chaque logement pour l'installation ultérieure de borne WIFI selon prescriptions de l'Exploitant (bornes à charge du gestionnaire).

Ce local sera climatisé par une cassette plafonnrière ou en applique.

**5.6 LOCAL STOCKAGE**Porte d'accès

Porte bois. Finition peinture.

Sols et murs

Sol en béton brut.

Murs bruts

### Electricité

Eclairage avec source led commandé par détection de présence ou interrupteur.

## **5.7 POSTE TRANSFORMATEUR**

Le poste transformateur respectera les prescriptions d'ENEDIS.

# **6 EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE**

## **6.1 ASCENSEURS ET MONTE-CHARGES**

1 ascenseur de 650 kg desservira l'ensemble des niveaux de la résidence.

Les parois des cabines seront en inox brossé ou «peau de buffle».

Leurs sols seront revêtus en fonction du projet décoration.

Le plafond suspendu recevra un éclairage intégré.

Une liaison téléphonique permanente sera installée entre les cabines et la société de maintenance.

Les façades palières seront en finition inox brossé ou équivalent, conformément au choix du maître d'ouvrage et de l'exploitant.

## **6.2 ESCALIER D'ISSUE DE SECOURS**

Escalier en béton préfabriqué ou coulé en place.

## **6.3 CHAUFFAGE, EAU CHAUDE**

Le système de chauffage est détaillé au chapitre 3.8.4.

Le système de production d'eau chaude collective est détaillé au chapitre 3.8.2

## **6.4 RECEPTION - STOCKAGE ET EVACUATION DES ORDURES MENAGERES**

Les ordures ménagères seront déposées par les utilisateurs dans les bornes d'apports volontaires prévues à cet effet à proximité de la résidence sur le domaine public. La résidence ne prévoit pas de local ordures ménagères.

## 6.5 ALIMENTATION EN EAU

### 6.5.1 COMPTAGE GENERAL

Le compteur général est situé dans la fosse d'alimentation de l'ensemble immobilier, situé sur le porche du bâtiment.

### 6.5.2 SURPRESSEURS, REDUCTEURS ET REGULATEURS DE PRESSION, TRAITEMENT DE L'EAU

Equipements selon nécessité technique.

### 6.5.3 COLONNES MONTANTES

Colonnes montantes implantées suivant réglementation en gaines palières.

## 6.6 ALIMENTATION EN ELECTRICITE

### 6.6.1 COMPTAGE DES SERVICES GENERAUX

Compteur général situé dans le local technique en RDC et distribution vers chaque étage de chaque plot depuis les colonnes montantes suivant réglementation.

## 6.7 ALARMES

### 6.7.1 ALARMES LOGEMENTS ETUDIANTS

Une alarme technique est installée, elle reprendra les éléments suivants :

- Défaut pressostat VMC
- Défaut production ECS
- Défaut pompe de relevage extérieure le cas échéant

Le report des alarmes se fait dans le bureau du manager.

## 6.8 RESEAU TV

L'antenne se situe en toiture.

## 6.9 CONTROLE D'ACCES

Il sera installé un système de contrôle d'accès de type SALTO ou équivalent par lecteur de



badges.

#### 6.10 WIFI

La résidence sera équipée en borne WIFI Très Haut débit (Implantation selon étude de couverture réalisée par opérateur partenaire de l'exploitant STUDENT FACTORY).

#### 6.11 VIDEOSURVEILLANCE

Système permettant le visionnage via le Cloud de la marque HIKVISION :

Caméras IP et une résolution minimum en « FULL HD / 4MP ».

Enregistreur capable de traiter des images 4K.

Enregistreur équipé d'un système RAID 1 avec 2 disques minimum (tolérance de panne).

Stockage (capacité disque dur) suffisant pour 1 mois de rétention.

Ecran de visualisation avec souris déportée sera positionné dans le bureau manager en complément de l'écran positionné dans la baie.

Les cameras permettent de surveiller uniquement les halls d'entrée, l'accès secondaire a la résidence, le coworking, la cafeteria le parking, les différents sas escalier de l'infra et a priori la terrasse du R+1.

## **7 PARTIES COMMUNES EXTERIEURES AUX LOGEMENTS COLLECTIFS ET LEURS EQUIPEMENTS**

### 7.1 CIRCULATIONS DES PIETONS

Chemin d'accès aux entrées, emmarchements, rampes et terrasses seront aménagés suivant le plan d'aménagement extérieur.

### 7.2 ESPACES VERTS

#### 7.2.1 PLANTATIONS D'ARBRES, ARBUSTES, FLEURS

Plantations d'arbres selon plan d'aménagement paysager.

### 7.2.2 ENGAZONNEMENT

Selon plan d'aménagement paysager.

### 7.2.3 ARROSAGE

Robinet de puisage judicieusement repartis, avec sous-comptage.

## 7.3 ECLAIRAGE EXTERIEUR

### 7.3.1 SIGNALISATION DES ENTREES D'IMMEUBLES

Eclairage par appliques et/ou bornes et/ou candélabres commandés par interrupteur crépusculaire ou horloge, selon projet de l'aménageur.

### 7.3.2 ECLAIRAGE DES CIRCULATIONS PIETONNES PRINCIPALES

Eclairage par appliques et/ou bornes et/ou candélabres à LED commandés par interrupteur crépusculaire ou horloge, selon projet.

## 7.4 CLOTURES ET PORTAIL EN PERIPHERIE DE LA RESIDENCE

Clôture du jardin par maille soudée de 1,50 m de hauteur.