

NOTICE DESCRIPTIVE
Résidence étudiante Student Factory
58 rue de Ribeauvillé – 67100 STRASBOURG (NEUDORF)

Document conforme à l'annexe 2 de l'arrêté du 10 mai 1968 et prévu par l'article R261-13 du C.C.H.

(Version définitive du 15 octobre 2025)



SOMMAIRE

0. PRÉSENTATION DU PROJET	5
0.1 PRESENTATION DU PROGRAMME	5
0.2 EXIGENCES PERFORMANCIELLES	5
1. CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES ET GÉNÉRALES DES IMMEUBLES	6
1.1 INFRASTRUCTURE	6
1.2 MURS ET OSSATURE	6
1.3 PLANCHERS	8
ISOLATION COMPLEMENTAIRE SUR LE DESSUS SUIVANT CALCULS THERMIQUES A L'APLOMB DES PARTIES HABITABLES.	8
DALLE PLEINE EN BETON ARME, EPAISSEUR SELON CALCUL DE L'INGENIEUR CONSEIL, CALCULS THERMIQUES ET ACOUSTIQUES, ISOLATION COMPLEMENTAIRE EN SOUS-FACE, OU SUR LE DESSUS, SELON NECESSITE.	8
1.4 CLOISONS DE DISTRIBUTION	9
1.5 ESCALIERS	9
1.6 CONDUITS DE FUMEE ET DE VENTILATION	10
1.7 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS	11
1.8 TOITURES	11
2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS	13
2.1 SOLS ET PLINTHES	13
2.2 REVETEMENTS MURAUX (AUTRES QUE ENDUITS, PEINTURES, PAPIERS PEINTS)	13
2.3 PLAFONDS (SAUF PEINTURES ET TENTURES)	14
2.4 MENUISERIES EXTERIEURES	14
2.5 FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS, PROTECTION ANTISOLAIRE	14
2.6 MENUISERIES INTERIEURES	14
2.7 SERRURERIE ET GARDE-CORPS	16
2.8 PEINTURE	16
2.8.2.4. SUR CANALISATIONS, TUYAUTERIES, CHUTES, ELEMENTS DE CHAUFFAGE ET DIVERS	17
2.9 EQUIPEMENTS INTERIEURS	17
MITIGEUR THERMOSTATIQUE MURAL EQUIPE D'UN ENSEMBLE DE DOUCHE AVEC BARRE MURALE ET FLEXIBLE AVEC DOUCHETTE ET RENFORTS DANS CLOISON POUR SDB PMR (POUR RECEPTION APPAREILLAGE PMR).	18
3. ANNEXES PRIVATIVES	24
3.1 CAVES, CELLIERS, GRENIERS	24
3.2 PARKINGS COUVERTS NON BOXES	24
3.3 PARKINGS EXTERIEURS	24
3.4 JARDIN PRIVATIF	25
4. PARTIES COMMUNES INTERIEURES AUX IMMEUBLES	26
4.1 HALLS D'ENTREE DES IMMEUBLES	26
4.2 CIRCULATIONS DU REZ-DE-CHAUSSEE ET DES ETAGES	27
4.3 CIRCULATION DU SOUS-SOL	28
4.4 CAGES D'ESCALIERS	29
4.5 LOCAUX COMMUNS	30
4.6 LOCAUX DIVERS	31
4.7 LOCAUX TECHNIQUES	32
LOCAL LINGE PROPRE ET LOCAL LINGE SALE, LOCAUX MENAGES, LOCAL DE STOCKAGE ET LOCAL ENTRETIEN : CARRELAGE, PEINTURE ET FAUX-PLAFOND DANS CES LOCAUX. VIDOIR POUR LOCAUX MENAGE.	32
SELON CAHIER DES CHARGES DE STUDENT FACTORY DU 01/03/21.	32
5. EQUIPEMENTS GENERAUX DES IMMEUBLES	33

5.1 ASCENSEURS ET MONTE-CHARGES.....	33
5.2 TELECOMMUNICATIONS.....	33
5.3 RECEPTION – STOCKAGE ET EVACUATION DES ORDURES MENAGERES.....	33
5.4 VENTILATION MECANIQUE DES LOCAUX.....	33
5.5 ALIMENTATION EN EAU.....	34
5.6 ALIMENTATION EN GAZ.....	34
5.7 ALIMENTATION EN ELECTRICITE	34
5.8 COMPTAGES ELECTRIQUES.....	34
6. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES AUX LOGEMENTS COLLECTIFS ET LEURS EQUIPEMENTS	35
6.1 VOIRIE ET PARKING	35
6.2 CIRCULATIONS DES PIETONS.....	35
6.3 ESPACES VERTS.....	35
6.4 ECLAIRAGE EXTERIEUR	35
6.5 CLOTURES	36
6.6 RESEAUX DIVERS.....	36
6.7 ORGANIGRAMME	36
7. OBSERVATIONS	37

CHAPITRE A : GÉNÉRALITÉS

La présente notice descriptive a été établie avant la mise en œuvre des différents matériaux ou matériels énoncés.

Les noms de marque et les références concernant les éléments d'équipements ou les matériaux ne sont indiqués que pour en définir la nature et le niveau de qualité. La Société peut y apporter des modifications en cas de force majeure, de contraintes liées à la réglementation administrative, faillite d'entreprise ou de fournisseur, défaut d'approvisionnement, qualité insuffisante des matériaux, si des impératifs techniques la mettaient dans l'obligation de renoncer à telle ou telle disposition ou en cas d'apparition d'un matériel nouveau en cours de chantier.

Toutefois, les matériaux ou matériels de remplacement devront toujours être de qualité équivalente et être soumis à l'approbation du Maître d'Ouvrage.

De même, il est précisé que les cotes et les surfaces mentionnées dans la présente notice et sur les plans sont indiquées sous réserve de tolérance de construction, et que la société pourrait être amenée à les modifier dans les mêmes conditions que ci-dessus. L'implantation des équipements ou appareils y est par ailleurs figurée à titre indicatif et les retombées, soffites et canalisations n'y sont pas toutes figurées.

Les travaux de construction seront soigneusement vérifiés par un bureau de contrôle agréé avec entre autres les missions suivantes :

- Solidité des ouvrages,
- Sécurité des personnes,
- Isolation acoustique,
- Isolation thermique,
- Réglementation personnes à mobilité réduite.

Les hauteurs d'allèges portées sur les plans sont susceptibles de légères variations.

Les matériaux naturels tels que les revêtements extérieurs bois, le carrelage et autres peuvent présenter des aspects et des couleurs différents selon les approvisionnements.

Les teintes, coloris et finitions des façades, des revêtements des parties communes de l'immeuble et de ses dépendances seront choisis par l'Architecte et le Maître d'Ouvrage accompagnés par le décorateur d'intérieur.

Les appartements seront réalisés conformément à la Nouvelle Réglementation Acoustique, la Nouvelle Réglementation Énergétique 2020 et la norme électrique C 15-100.

Les prestations seront intégralement soumises aux dispositions des DTU (Documents Techniques Unifiés), règlements et normes d'application obligatoires en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

0. PRÉSENTATION DU PROJET

0.1 PRÉSENTATION DU PROGRAMME

0.1.1 SITE

L'opération immobilière est située à l'angle des rues de Ribeauvillé et d'Orbey à STRASBOURG. Elle comporte une résidence STUDENT FACTORY et une surface commerciale implantées le long d'une ligne de tramway.

0.1.2 PROGRAMME

Construction d'un ensemble immobilier comprenant 1 bâtiment de 6 niveaux en superstructure sur un RDC (comprenant un supermarché AUCHAN) et sur un niveau de sous-sol.

- Nb logements : 256 (dont 236 studios, 12 T2 et 8 T3) et 1 logement pour le responsable de résidence sur les étages supérieurs,
- 14 places de stationnement pour véhicules et des locaux vélos au sous-sol,
- Des parties communes pour les résidents,
- Des locaux d'exploitation pour le gestionnaire.

La résidence de services pour étudiants sera agrémentée :

- d'espaces communs : halls d'entrée de la résidence, circulations intérieures, ascenseurs, espace coworking, cafétéria, laverie, locaux vélos, locaux poubelles et techniques,
- de locaux d'exploitation et de services nécessaires au bon fonctionnement de la résidence : zone accueil, bureau manager, atelier, lingerie, rangements, locaux techniques.

0.2 EXIGENCES PERFORMANCIELLES

0.2.1 LABEL

Cette opération dans son ensemble devra respecter la réglementation RE2020.

0.2.2 ELECTRICITE

Conforme à la Norme NF C15-100.

0.2.3 STATIONNEMENT EN SOUS-SOL

Conforme à la Norme NF P91-120.

1. CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES ET GÉNÉRALES DES IMMEUBLES

1.1 INFRASTRUCTURE

1.1.1 FOUILLES

Réalisées en pleine masse avec soutènements éventuels.
Evacuation des terres excédentaires en décharge agréée.

1.1.2 FONDATIONS

Les fondations sont réalisées suivant les prescriptions du rapport d'étude de sol et recommandations du Bureau de Contrôle.

1.1.3 DEPOLLUTION

Sans objet.

1.2 MURS ET OSSATURE

1.2.1 MURS DES SOUS-SOLS

Réalisés en voiles de béton armé banché. Protection par blindage des terres selon impératif d'exécution.

Concerne murs périmétriques et murs de refends.

Réalisés en voiles de béton armé, épaisseur selon impératif du bureau d'étude structures.

1.2.2 MURS ET FAÇADES (AUX DIVERS NIVEAUX)

En béton armé coulé en place et/ou pose de panneaux préfabriqués en béton de 200 mm d'épaisseur.

Isolation thermique extérieure par panneaux isolants, l'épaisseur exacte de l'isolant sera définie par le Bureau d'Etudes Thermique, conformément aux normes d'isolation en vigueur.

Le revêtement extérieur sera constitué :

- d'un enduit pour les bâtiments B, C et D (couleur et implantations suivant plans des façades),
- d'un bardage isolé rapporté pour le socle (bâtiment A) ou équivalent.
- d'éléments de serrurerie au choix de l'architecte et suivant plans.

1.2.3 MURS PIGNONS

Idem 1.2.2

1.2.4 MURS MITOYENS

Sans objet.

1.2.5 MURS EXTERIEURS DIVERS (LOGGIAS)

Idem 1.2.2

1.2.6 MURS PORTEURS A L'INTERIEUR DES LOCAUX (REFENDS)

Béton armé épaisseur selon prescription des bureaux d'étude structures.

1.2.7 MURS OU CLOISONS SEPARATIFS

1.2.7.1 Murs intérieurs et poteaux en infrastructure

Les murs et poteaux intérieurs porteurs seront réalisés en béton armé banché.

Les murs intérieurs non porteurs pourront être réalisés en béton armé banché ou en maçonneries de parpaings ou en cloisons plâtres sur ossatures, suivant la localisation.

1.2.7.2 Murs séparatifs entre logement

Entre locaux privatifs contigus, selon indications graphiques, voiles en béton banché recevant une préparation pour débullage selon nécessité sur les deux faces, épaisseur selon plans et isolation acoustique requise,

Le cas échéant, cloisonnement acoustique en plaques de plâtre sur ossature acier avec laine minérale, ou maçonneries d'agglomérés avec finition enduit ciment ou plaques de plâtre ou plâtre projeté et complément d'isolation acoustique par complexe plaque de plâtre et isolant selon nécessité.

Entre locaux privatifs et autres locaux (escaliers, ascenseurs, halls et divers), selon indications graphiques :

- Murs en béton recevant une préparation pour débullage selon nécessité sur les faces restant apparentes, épaisseur selon plans, isolation complémentaire selon situation en panneaux composites comprenant une plaque de finition en plâtre et une couche de laine minérale,

ou

- Maçonnerie d'agglomérés avec finition enduit plâtre ou plaque de plâtre, isolation complémentaire, selon situation, composition dito ci-dessus

ou

- Cloisonnement acoustique en plaques de plâtre sur ossature acier avec laine minérale.

1.2.7.3 Murs séparatifs entre logement et circulation palière

Entre locaux privatifs et autres locaux (escaliers, ascenseurs, halls et divers), selon indications graphiques :

- Murs en béton recevant une préparation pour débullage selon nécessité sur les faces restant apparentes, épaisseur selon plans, isolation complémentaire selon situation en panneaux composites comprenant une plaque de finition en plâtre et une couche de laine minérale,

ou

- Maçonnerie d'agglomérés avec finition enduit plâtre ou plaque de plâtre, isolation complémentaire, selon situation, composition dito ci-dessus

ou

- Cloisonnement acoustique en plaques de plâtre sur ossature acier avec laine minérale.

1.2.7.4 Murs séparatifs entre logement et escalier commun

Idem 1.2.7.3

1.2.7.5 Murs séparatifs entre logement et ascenseur

Idem 1.2.7.3. Doublage : type CALIBEL, épaisseur selon notice des BET, sur toutes les pièces de vie et à tous les niveaux.

1.3 PLANCHERS

1.3.1 PLANCHERS SUR ETAGE COURANT

Dalle constituée d'une dalle béton armé coulée en place ou sur prédalle, épaisseur selon calcul de l'ingénieur béton, sous-face lisse recevant, dans les parties habitables, une peinture finition lisse ou projection type Praya (fines gouttelettes).

Dans la mesure où la pièce habitable est située au-dessus d'une pièce non chauffée, la dalle pourra recevoir en sous face un isolant dont la nature et l'épaisseur seront déterminées par l'étude thermique.

1.3.2 PLANCHERS SOUS TERRASSE ET SOUS TOITURE

Dalle constituée d'une dalle béton armé coulée en place ou sur prédalle, épaisseur selon calcul de l'ingénieur béton, sous-face lisse recevant, dans les parties habitables, une préparation selon nécessité et une peinture finition lisse dans les parties habitables.

Isolation complémentaire sur le dessus suivant calculs thermiques à l'aplomb des parties habitables.

1.3.3 PLANCHERS SUR LOCAUX COLLECTIFS, SOCIAUX, TECHNIQUES, ENTREES, CIRCULATIONS ET LOCAUX DIVERS CHAUFFES

Dalle pleine en béton armé, épaisseur selon calcul de l'ingénieur conseil, calculs thermiques et acoustiques, isolation complémentaire en sous-face, ou sur le dessus, selon nécessité.

1.3.4 PLANCHERS SUR LOCAUX NON CHAUFFES OU OUVERTS

Idem 1.3.3.

1.3.5 PLANCHERS DES BALCONS ET LOGGIA

Dalle pleine en béton armé suivant étude BET structure, avec dalles béton ou équivalent sur plots en PVC suivant détails et choix de l'Architecte.

1.3.6 ACCESSIBILITE AUX BALCONS ET TERRASSES PRIVATIVES

L'accès aux personnes à mobilité réduite à un balcon ou une terrasse donnant sur un séjour et/ou sur la chambre, est obligatoire selon la réglementation relative aux personnes à mobilité réduite. Les règles d'accessibilité seront soumises à validation auprès du bureau de contrôle et respecteront les dispositions réglementaires en vigueur.

1.3.7 PLANCHERS BAS DU REZ-DE-CHAUSSEE

Dalle pleine, épaisseur selon prescription des bureaux d'études (assurant par sa constitution le coupe-feu requis entre le parking et le commerce).

Selon prescription du BET thermique, isolation thermique si nécessaire.

1.3.8 PLANCHER ENTRE COMMERCES/ACTIVITES ET LOGEMENTS

Dalle pleine, épaisseur selon prescriptions thermiques et acoustiques des bureaux d'études (assurant par sa constitution le coupe-feu requis entre le commerce et les logements).

Selon prescription du BET thermique, isolation thermique si nécessaire.

1.4 CLOISONS DE DISTRIBUTION

1.4.1 ENTRE PIECES PRINCIPALES

Cloisons en plaques de plâtre à ossature métallique de 72 mm d'épaisseur type Placostil avec isolation en laine minérale interposée.

Cloisons isolantes pour la fermeture des gaines techniques intérieures de logements, selon réglementation en vigueur.

1.4.2 ENTRE PIECES PRINCIPALES ET PIECES DE SERVICE

Cloisons en plaques de plâtre à ossature métallique de 72 mm d'épaisseur type Placostil.

Cloisons isolantes pour la fermeture des gaines techniques intérieures de logements, selon réglementation en vigueur.

Les cloisons et doublages de salles de bains et salles d'eau sont constitués d'un parement en plaque de plâtre hydrofuge dans les pièces d'eau, localisation selon réglementation.

1.4.3 GAINES TECHNIQUES LOGEMENTS

Cloisons de distribution intérieure des logements réalisées en cloisons sèches.

Cloisons en plaques de plâtre à ossature métallique de 72 mm d'épaisseur avec incorporation de laine minérale type Placostil ou 98 mm suivant l'emplacement ou le nombre de faces visibles dans les pièces concernées.

1.5 ESCALIERS

A l'intérieur des cages encloisonnées en béton armé, les escaliers sont en béton armé préfabriqué ou coulés en place. Les murs seront revêtus d'une couche de peinture blanche ou projection type Praya. Les marches et contres marches seront revêtues d'une couche de peinture de sol selon prescription technique de l'architecte. Couleur au choix de l'architecte.

1.6 CONDUITS DE FUMEE ET DE VENTILATION

1.6.1 CONDUITS DE FUMEE DES LOCAUX DE L'IMMEUBLE

La cage d'escaliers dispose d'un système de désenfumage situé en partie haute, commandé depuis le rez-de-chaussée.

Désenfumage des circulations horizontales selon arrêté du 31.01.1986.

Des conduits de ventilation statique desservent certains locaux techniques ou de service.

1.6.2 CONDUITS DE VENTILATION DES LOCAUX DE L'IMMEUBLE

Amenée et ventilation par convection naturelle d'air dans les locaux techniques par gaines de section suivant calcul, selon exigences réglementaires.

Evacuation de l'air vicié des logements par ventilation mécanique contrôlée dans les pièces de service, par l'intermédiaire de conduits métalliques disposés dans les gaines techniques des logements.

Ventilation double flux dans les logements C 107 à C110 et D105 à D109 au R+1, C207 à C210 et D205 à D209 au R+2, C307 à C310 et D305 à D309 au R+3, C407 à C410 et D405 à D409 au R+4, C507 à C510 et D505 à D509 au R+5, C607 à C610 et D605 à D609 au R+6 avec insufflation d'air neuf dans les pièces principales et extraction d'air vicié dans les pièces humides, caissons de ventilation double flux avec échangeur statique collectif en toitures-terrasses.

Ventilation simple flux dans tous les logements non cités ci-dessus.

1.6.3 CONDUITS D'AIR FRAIS

Amenée et ventilation par convection naturelle d'air dans les locaux techniques par gaines de section suivant calcul, selon exigences réglementaires.

1.6.4 CONDUITS DE FUMEE DE CHAUFFERIE

Suivant plans du BET Fluides.

1.6.5 VENTILATION HAUTE DE CHAUFFERIE

Suivant plans du BET Fluides.

1.6.6 CONDUITS DE VENTILATION DES PARKINGS

Admission d'air naturelle et évacuation par extraction naturelle ou mécanique conforme à la réglementation sécurité incendie. Conduits en béton armé banché ou préfabriqués suivant la localisation. Rejet à distances réglementaires.

1.6.7 COLONNES SECHES

Suivant arrêté du 31 Janvier 1986 et recommandations éventuelles du SDIS.

1.7 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

1.7.1 CHUTES D'EAUX PLUVIALES

Chutes en zinc ou en acier pour les descentes en façade. Dauphin ou coude en fonte pour les pieds qui se situeraient, le cas échéant, dans les aires de manœuvre des véhicules ou sur le domaine public. Chutes en PVC dans les gaines techniques, le cas échéant. Evacuation des balcons par barbacanes ou autres dispositifs, selon localisation.

1.7.2 CHUTES D'EAU USEES

Chutes en PVC disposées dans les gaines techniques intérieures des logements, jusqu'aux réseaux horizontaux en sous-sol. Certaines canalisations pourront cheminer au droit de certains emplacements de stationnement.

1.7.3 CANALISATIONS EN SOUS-SOL

En PVC ou fonte pour les évacuations apparentes et pour les canalisations enterrées, selon plans du Bureau d'études et prescriptions du service de la Ville. Les canalisations chemineront en apparent, horizontalement ou verticalement au droit des places privatives et dans les aires de manœuvre de circulation.

1.7.4 BRANCHEMENT A L'EGOUT

Raccordement au réseau public conforme aux spécifications de la Ville.

1.7.5 BASSIN DE RETENTION/INFILTRATION

Infiltration des eaux pluviales de toiture dans les espaces verts extérieurs par noue superficielle, puits d'infiltration au SAUL, selon exigences du service de l'assainissement de l'EMS.

1.8 TOITURES

1.8.1 CHARPENTES, COUVERTURES ET ACCESSOIRES

Sans objet

1.8.2 ETANCHEITE ET ACCESSOIRES

Terrasses Accessibles :

Les terrasses accessibles sont recouvertes d'une étanchéité sur isolation thermique lorsque nécessaire (selon calcul thermique), avec protection lourde par dalles sur plots ou équivalent. Leur accès respectera les dispositions réglementaires en vigueur. Les règles d'accessibilité PMR seront soumises à validation auprès du bureau de contrôle.

Terrasses Non accessibles :

Les toitures terrasses inaccessibles sont recouvertes d'une étanchéité, sur isolation thermique (selon situation et calculs thermiques) selon nécessité, avec une terre végétalisée ou substrat ou auto protégée ou avec protection lourde par graviers selon situation et plan.

1.8.3 SOUCHES DE CHEMINEES, VENTILATIONS ET CONDUITS DIVERS

Eléments en maçonnerie ou en tôle galvanisée, ou moignons de l'étancheur.

1.8.4 COURONNEMENT

Selon localisation. Couvertine en aluminium ou en acier laqué ou en zinc sur les acrotères et garde-corps en béton revêtus d'enduit monocouche ou arrêt technique selon préconisations de l'architecte.

2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

2.1 SOLS ET PLINTHES

De façon générale, la nature et la composition des revêtements de sols pouvant différer d'une pièce à l'autre, un décalage des niveaux finis respectifs est possible. Il est en particulier situé au droit des portes et de la jonction sol souple et carrelage.

2.1.1 SOLS ET PLINTHES DES PIECES SECHES

Pièces de vie, entrée, dégagement, placards :

La dalle brute reçoit une chape flottante sur isolant thermique et/ou acoustique.

Revêtement de sol souple (et plinthes médium revêtues blanches finies) suivant préconisations établies par le décorateur d'intérieur et dans la gamme choisie par le MO, posé sur résilient acoustique.

Logement gardien : parquet stratifié.

2.1.2 SOLS ET PLINTHES DES PIECES HUMIDES

Salle d'eau :

La dalle brute reçoit une chape flottante sur isolant thermique et/ou acoustique.

Revêtement de sol souple (et plinthes PVC) ou carrelage en cas des douches à l'italienne suivant préconisations établies par le décorateur d'intérieur et dans la gamme choisie par le MO, posé sur résilient acoustique.

Logement gardien : carrelage au sol.

2.1.3 SOL DES BALCONS, LOGGIAS

Dalles béton sur plots.

2.1.4 BARRES DE SEUILS

Arrêt de matériaux par profil adapté à chaque changement de matériaux si nécessaire.

2.2 REVETEMENTS MURAUX (AUTRES QUE ENDUITS, PEINTURES, PAPIERS PEINTS)

2.2.1 REVETEMENTS MURAUX DES PIECES DE SERVICE (CUISINE, SALLE D'EAU)

Cuisines – Kitchenettes :

Peinture murale (partie supérieure) et panneaux de crédence en faïence ou mélaminé sur hauteur 60 cm au droit du plan de travail sur ses 3 côtés et suivant choix du décorateur d'intérieur.

Salles d'eau :

Faïence dans la gamme suivant préconisations établies par le décorateur d'intérieur et posée toute hauteur, dans le volume de la douche.

2.2.2 REVETEMENTS MURAUX DANS AUTRES PIECES

Sans objet.

2.3 PLAFONDS (SAUF PEINTURES ET TENTURES)

2.3.1 PLAFONDS DES PIECES INTERIEURES

Sous-face des planchers béton ragréé par enduit de surfacage. Localement, suivant les dispositions techniques, faux-plafonds ou soffites en plaques de plâtre surfacées.

2.3.2 SOUS-FACES DES BALCONS

Béton armé avant mise en place d'une peinture coloris au choix de l'architecte.

2.4 MENUISERIES EXTERIEURES

PIECES PRINCIPALES (ET PIECES DE SERVICE)

Fenêtres et portes fenêtres double vitrage clair (pièces de vie) et opaque (salle d'eau) en PVC suivant choix de l'architecte, et selon plans de façade, ouverture à la française avec oscillo-battant avec partie fixe le cas échéant.

A performance thermique et acoustique suivant réglementation thermique et acoustique.

2.5 FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS, PROTECTION ANTISOLAIRE

Les fermetures extérieures et occultations sont réparties selon la localisation prévue aux plans.

PIECES PRINCIPALES (PIECES DE VIE, CUISINES) :

Occultations par volets roulants à lames PVC ou aluminium selon dimensionnement, à commande manuelle.

Manœuvre par treuils ou par sangle selon taille des ouvertures.

2.6 MENUISERIES INTERIEURES

Un organigramme des clefs sera mis en œuvre.

2.6.1 HUISSERIES ET BATIS

Chambranle et ébrasement bois pour les portes intérieures de distribution selon prescriptions du décorateur d'intérieur.

Portes palières : huisserie métallique, incorporation d'un joint isophonique et d'une pièce ou barre de seuil, finition extérieure selon choix de l'architecte.

2.6.2 PORTES INTERIEURES

Portes alvéolaire ferrées sur 2 ou 3 paumelles, selon leurs dimensions et poids.

En partie basse de toutes les portes, il sera réservé un jeu pour permettre la ventilation des pièces.

Garniture plaques et béquilles solidarisées, butées murales ou au sol, si nécessaire.

Coffres et serrures à mortaiser avec pêne dormant et pêne 1/2 tours en zamac.

Décondamnation extérieure pour les salles de bains et WC.

Serrures à clé sur organigramme pour les chambres des logements T3.

Quincaillerie métallique, aspect inox.

Finition à peindre ou laquée (chambranles ébrasement et battant)

2.6.3 IMPOSTES EN MENUISERIES

Sans objet.

2.6.4 PORTES PALIERES

Porte palière à peindre et caractéristique techniques selon thermique et acoustique.

Ferrée par quatre paumelles réglables dans 3 directions et non dégonflables.

Seuil à la suisse.

Garniture complète en aluminium anodisé sur plaque fondue, butée au sol ou en plinthe,

Judas optique grand angle, porte étiquette implantée conformément aux normes d'accessibilité des PMR.

Porte-valise au-dessus de la porte palière d'entrée du logement.

2.6.5 PORTES DE PLACARDS

Nombre et dimensions selon plans.

Façades de placards : en mélaminé blanc à portes coulissantes glissant sur rails acier laqué ou battante selon dimensions et plan architecte.

Equipement intérieur :

Pour tous les placards : une tablette « chapelière » sur toute la largeur du placard à hauteur 1,50 m. Réalisation d'étagères sur 1/3 largeur et d'une partie penderie sur 2/3 largeur avec une tringle penderie en acier chromé.

2.6.6 MOULURES ET HABILLAGES

Sans objet.

2.6.7 OUVRAGES DIVERS

Une trappe de visite dans les gaines techniques intérieures aux logements suivant localisation du BET Fluides.

Trappes de visite comprenant :

- Un bâti acier galvanisé ou bois à peindre,
- Un remplissage en panneau de particules médium de 40 mm d'épaisseur avec isolation phonique par 30 mm de laine de roche collée sur la face intérieure, finition peinte,
- Ferrage par deux batteuses.

2.7 SERRURERIE ET GARDE-CORPS

2.7.1 GARDE-CORPS ET BARRES D'APPUI

Pour les balcons, terrasses et fenêtres, suivant plans du Permis de Construire de façade de l'Architecte, garde-corps sur profilé métallique, fixé au sol ou en applique.

2.7.2 GRILLES DE PROTECTION DES BAIES

Sans objet.

2.7.3 OUVRAGES DIVERS

Pour les balcons situés sur le pignon au droit du carrefour des rues d'Orbey et de Ribeauvillé, mise en place de vitrages coulissants et pivotants sur rails aluminium de type Proline ou équivalent.

2.8 PEINTURE

2.8.1 PEINTURES EXTERIEURES

2.8.1.1 Sur Menuiseries

Sans objet, les menuiseries extérieures sont en PVC ou Alu.

2.8.1.2. SUR FERMETURES ET PROTECTIONS

Sans objet, les volets roulants sont en PVC ou Alu

2.8.1.3. SUR SERRURERIE

Sans objet

2.8.1.4. SUR ENDUITS, HABILLAGES EN BOIS, STAFFS OU AUTRES, MURS ET PLAFOND DES LOGGIAS, SOUS-FACE ET RIVES DES BALCONS

Rives des balcons (le cas échéant) : ces surfaces seront revêtues d'une peinture minérale ou similaire.

2.8.2 PEINTURES INTERIEURES

2.8.2.1. SUR MENUISERIES

Rebouchage, ponçage, une couche d'impression et deux couches de peinture acrylique satinée.

2.8.2.2. SUR MURS

Pièces sèches : peinture finition satinée sur l'ensemble des murs, selon projet de décoration.

Pièces humides : peinture acrylique satinée spéciale pièces humides.

2.8.2.3. SUR PLAFONDS

Une couche d'impression et deux couches de peinture finition satinée.

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

Nettoyage, application de deux couches de peinture glycérophtalique.

2.8.3 PAPIERS PEINTS ET TENTURES

Sans objet.

2.9 EQUIPEMENTS INTERIEURS

2.9.1 EQUIPEMENTS MENAGERS

2.9.1.1 Bloc évier, robinetterie

Suivant prescriptions cahier des charges de Student Factory du 01/03/2021.

Evier en inox avec, selon plan, un bac, un égouttoir, équipé d'un mitigeur, vidage par bonde à tampon et chaînette, siphon.

2.9.1.2 Appareils et mobiliers

Suivant prescriptions cahier des charges de Student Factory du 01/03/21 (Micro-ondes et four fournis par le gestionnaire).

Cuisine intégrée et équipée :

- Evier inox 1 bac avec mitigeur
- Plaque de cuisson 2 foyers vitrocéramique - contrôle touches sensibles
- Hotte aspirante de type visière
- Meubles hauts avec niche pour micro-ondes, éclairage par bandeau led ou équivalent,
- Meubles bas suivant linéaire de plan de travail et selon plan avec réfrigérateur incorporé (taille suivant typologie d'appartement : frigo « top » sauf pour logement gardien).

Soit un linéaire de cuisine de 120 cm pour les T1 (ou plus selon plans architecte), 180 cm pour les T1 PMR, 180 cm pour les T3 (avec réfrigérateur de 210 L minimum et plaque vitro 4 feux) et 240 cm pour le logement gardien (avec four, combiné réfrigérateur de 210 L minimum et plaque vitro 4 feux).

2.9.1.3. EVACUATION DES DECHETS

Dans les containers situés dans le local poubelles, situé au rez-de-chaussée.

2.9.2 EQUIPEMENTS SANITAIRES ET PLOMBERIE

2.9.2.1 Distribution d'eau froide

Colonnes montantes en tube PVC pression ou multicouches ou cuivre, disposées dans la gaine technique palière ou en gaine logement avec départ vers chaque logement.

Chaque départ sera équipé d'une manchette laiton pour mise en place ultérieure d'un compteur individuel.

Distribution incorporée dans les dalles en tube PER sous fourreaux.

Raccordement des appareils à l'intérieur de chaque pièce en tube cuivre ou multicouche apparent ou PER sous fourreau.

2.9.2.2 Distribution d'eau chaude collective et comptage

Distribution eau chaude chauffage collective en acier, départ par logement avec manchette laiton pour compteur d'énergie, distribution encastrée dans les dalles jusqu'aux collecteurs logements.

Distribution collective eau chaude sanitaire dito 2.9.2.1.

2.9.2.3 Production et distribution d'eau chaude individuelle

Distribution d'eau chaude sanitaire individuelle dito 2.9.2.1.

2.9.2.4 Evacuations

Réalisées par tuyaux PVC apparents, jusqu'aux chutes verticales situées dans les gaines techniques.

2.9.2.5 Branchements en attente

Tous les logements étudiants : absence de LL et de LV.

Logement de fonction : attentes pour machines à LV et LL disposées en cuisine ou en salle de bains avec siphon PVC sur l'évacuation.

Nous portons une attention particulière au niveau du volume de sécurité dans les salles de bains.

2.9.2.6 Appareils sanitaires

Les appareils sanitaires sont de couleur blanche.

Receveur de douche acrylique ou céramique 90 x 90 équipé d'un mitigeur, d'une douchette et flexible fixé sur barre de douche réglable. Suivant plans.

Douche à l'italienne 90x120 dans les logements PMR.

Mitigeur Thermostatique mural équipé d'un ensemble de douche avec barre murale et flexible avec douchette et renforts dans cloison pour SDB PMR (pour réception appareillage PMR).

Pour tous les logements sauf si raison réglementaire : pose d'une tringle (fourniture et pose du rideau de douche à charge du maître d'ouvrage).

Paroi de douche fixe selon plans architecte.

Paroi de douche avec porte dans les logements PMR selon nécessité réglementaire.

Meuble vasque avec miroir, largeur 60 ou 70 cm avec portes et tablette intérieure, en panneaux stratifié et applique lumineuse LED. Mitigeur sur plage.

Meuble PMR spécifique pour logements PMR.

Cuvette de WC sur pied (pour les logements courants) en porcelaine ou cuvette WC surélevée sur pied (pour les logements PMR) en porcelaine, à double chasse 3/6L et double abattant de siège thermo-rigide.

Barre de maintien pour SDB PMR.

Lave-mains dans WC séparé pour le logement du manager.

2.9.2.7 Accessoires divers : robinets de puisage extérieurs

Sans objet.

2.9.3 EQUIPEMENTS ELECTRIQUES

2.9.3.1 Type d'installation

L'installation est conforme à la norme C 15-100 et du type encastré.

Alimentation d'abonné : monophasé 220 V, puissance desservie selon étude technique.

Tableau d'abonné dans logement (ETEL) avec disjoncteur général, disjoncteurs, protections différentielles, compteur électronique du concessionnaire.

Distribution, implantation et nombres d'équipements électriques selon norme C-15100, règles « PMR » et plans électriques.

Alimentation des appareils par canalisations électriques encastrées dans la structure et les cloisons. Tableau électrique dans bac encastré permettant la mise en place d'une box interne.

Appareillage :

- Points lumineux (appliques et plafonniers) livrés avec un dispositif de connexion pour luminaires (D.C.L.),
- Câblage téléphonique à partir du coffret de communication du logement situé dans l'ETEL,
- Les prises « communication » sont équipées d'un connecteur de type RJ45 pouvant être dédié soit à la téléphonie / informatique, soit à la TV.
- Appareillage type LEGRAND ou équivalent.
- Pose en plafond d'un DAAF (Détecteur Autonome Avertisseur de Fumée – sur pile -) dans chaque logement.

2.9.3.2 Puissance à desservir

Elle comprend la puissance nécessaire aux besoins domestiques ainsi que la puissance installée pour le chauffage, calculée en fonction des déperditions de chaque pièce.

2.9.3.3 Equipement de chaque pièce

Ceux-ci seront positionnés selon les hypothèses de composition des espaces de vie des pièces et les contraintes techniques et réglementaires et suivant plan d'implantation du mobilier.

Entrée :

- 1 tableau "abonné" avec disjoncteur général et disjoncteurs divisionnaires disposé en gaine technique logement.
- 1 Combiné vidéophone couleur placé à 40 cm de tout angle et entre 90 cm et 130 cm du sol, équipé d'une commande d'ouverture en lien avec la platine de la porte du hall d'entrée au RDC.
ou dans le cas d'un système de vidéophonie de type INTRATONE, prise en charge des 10èmes années d'abonnement par le Maître d'Ouvrage.
- 1 PC (prise de courant) 10/16 A+T.
- 1 thermostat par logement.

Séjour et pièce principale des studios :

- 1 point d'éclairage en plafond commandé par interrupteur simple allumage ou va et vient ou télérupteurs avec boutons poussoirs à chaque accès selon les cas.
- Suivant plans, prises de courant 10/16A+T réparties en périphérie du local, le nombre de prises de courant sera déterminé suivant les règles suivantes : 1 prise par tranche de 4m² avec un minimum de 5 prises pour conformité à la NF C15-100.
- Dans les logements « PMR » une des prises de courant 10/16A+T doit être placée à proximité immédiate du dispositif de commande d'éclairage.
- 2 prises communication équipées d'un connecteur de type RJ 45 pouvant être dédié soit à la téléphonie – informatique, soit à la TV avec fourniture des câbles BALUN et du cahier de recette (+ numérotation de toutes les prises).

Cuisine des studios :

- 1 point d'éclairage en plafond + 1 point d'éclairage en applique au-dessus de l'évier commandés par interrupteurs double allumage ou interrupteurs simple allumage selon les cas.
- 3 prises de courant 10/16A+T dont 2 prises disposées au-dessus du plan de travail + 1 pour réfrigérateur.
- 1 prise de courant 10/16A+T pour la hotte.
- Prises spécialisées selon équipement fourni.

Cuisine des 2P et des 3P :

- 1 point d'éclairage en plafond + 1 point d'éclairage en applique au-dessus de l'évier commandés par interrupteurs double allumage ou interrupteurs simple allumage selon les cas.
- 3 prises de courant 10/16A+T dont 2 disposées au-dessus du plan de travail + 1 pour réfrigérateur.
- 1 prise de courant 10/16A+T pour la hotte.
- 1 alimentation spécialisée cuisson en attente sur boîte de connexion.
- Prises spécialisées selon équipement fourni.
- Dans les logements PMR, une des prises de courant 10/16A+T sera placée en hauteur à proximité immédiate du dispositif de commande d'éclairage.

WC (si indépendant) :

- Dans les logements PMR uniquement, 1 prise de courant 10/16A+T à proximité immédiate du dispositif de commande d'éclairage.
- 1 point d'éclairage en plafond commandé par interrupteur simple allumage.

Salle d'eau :

- 1 prise de courant 10/16A+T implantée à hauteur du plan vasque.
- 1 prise de courant 10/16A+T implantée complémentaire à proximité immédiate du dispositif de commande d'éclairage.
- 1 point d'éclairage en plafond + 1 alimentation en attente pour le bandeau lumineux du meuble vasque.
- 1 alimentation sur sortie de câble 16A+T pour sèche serviette (dans le cas d'un sèche-serviettes électrique).

Chambre T2/T3 :

- 3 prises de courant 10/16A+T.
- 1 point d'éclairage en plafond commandé par interrupteur simple allumage ou va-et-vient (suivant plan technique).
- 1 prise (T2) ou 2 prises (T3 sauf logement gardien) communication équipée d'un connecteur de type RJ 45 pouvant être dédié soit à la téléphonie – informatique, soit à la TV avec fourniture des câbles BALUN et du cahier de recette (+ numérotation de toutes les prises).

2.9.3.4 Sonnerie de porte palière

Sans objet, solution type Intratone (appel sur smartphone depuis la platine de rue).

2.9.3.5 Réseaux de communication à très haut débit en fibre optique (obligatoire pour les permis déposés après le 01 avril 2012)

Dispositions prises permettant le raccordement de l'immeuble à un réseau de fibre optique conformément à la loi N° 2008-776 de modernisation de l'économie (LME), si le réseau est disponible dans la commune considérée,

- Le raccordement du logement à ce réseau se fera par la souscription d'un contrat d'abonnement par et à la charge de l'occupant.
- Raccordement des DTIO logement à la fibre (suivant préconisations cahier des charges Student Factory du 01/03/21).

2.9.4 CHAUFFAGE, CHEMINEES, VENTILATIONS :

Emission de chaleur par plancher chauffant sur l'ensemble des logements / rafraîchissant (uniquement les espaces coworking, salle de réunion, cafétéria, bureau accueil RDC, bureau du manager R+1 et les logements en R+5 et R+6 du bâtiment B), basse température par système réversible.

Pas d'autre système hormis local qui aurait besoin de froid toute l'année (concerne le local serveur).

2.9.4.1 Type d'Installation

Production d'eau chaude chauffage collective par pompe à chaleur collective eau/eau avec appoint gaz.

Production d'eau chaude sanitaire collective par capteurs solaires thermiques en toiture-terrasse, appoint par chaudière gaz.

Chaque module d'appartement comprendra une manchette laiton pour le compteur d'énergie individuel, ce dernier sera posé ultérieurement par l'exploitant dans le logement ou placard technique des communs.

2.9.4.2 Températures garanties dans les diverses pièces par température minima extérieure de -15°C

- Salles de bains : 21°C
- Autres pièces : 19°C

2.9.4.3 Appareils d'émission de chaleur2.9.4.3.1 Sèche-serviettes :

Puissance définie selon étude thermique.

Salles de bains ou salles d'eau : sèche serviette électrique.

2.9.4.3.2 Radiateurs :

Sans objet.

2.9.4.3.3 Plancher Chauffant

Emission de chaleur par plancher chauffant (et rafraichissant uniquement les espaces coworking, salle de réunion, cafétéria, bureau accueil RDC, bureau du manager R+1 et les logements en R+5 et R+6 du bâtiment B).

2.9.4.4 Conduits de fumée

Sans objet.

2.9.4.5 Conduits et prises de ventilation

Prestation décrite à l'article 1.6.2.

2.9.4.6 Conduits et prises d'air frais

Prestation décrite à l'article 1.6.2.

2.9.5 EQUIPEMENT INTERIEUR DES PLACARD ET PIECES DE RANGEMENT :

2.9.5.1 Placards

Prestation décrite aux articles 2.6.5.1 et 2.6.5.2.

2.9.5.2 Pièces de rangement

Prestation décrite aux articles 2.6.5.3.

2.9.6 EQUIPEMENTS DE TELECOMMUNICATIONS

Respect du cahier des charges de Student Factory du 01/03/21.

Pré-équipement de chaque logement avec baie de brassage dans local commun VDI et câble Ethernet avec RJ45 dans chaque logement.

Ce qui est réglementairement dû :

- DTIO avec 4 fibres par logement (le projet est dans une zone dense) depuis le PMI dans le local fibre optique.
- Brassage des RJ45 dans la GTL avec tableau VDI grade 2TV (câblage de catégorie 6).
- 2 RJ45 dans le séjour.

2.9.6.1. TV-RADIO

Par antenne collective comprenant les chaînes terrestres TNT et les radios de la bande FM.

Descente des câbles et amplificateurs, séparateurs, répartiteurs nécessaires dans les gaines de télécommunication.

Raccordements aux tableaux de communication situés dans les entrées des logements.

Une prise TV/FM de type RJ45 dans séjour (+ 1 prise en chambre 1) raccordée sur le réseau câblé permettant la réception des programmes de télévision et de radio FM.

Câblage « multimédia » en grade 2 TV, distribution des chaînes TV sur prise RJ45

2.9.6.2. TELEPHONE

Tous les logements seront équipés d'une installation de distribution permettant le raccordement à la téléphonie et à l'internet.

Raccordement du téléphone au réseau ORANGE ou fibre optique si le site est en zone 100% fibre.

Chaque logement sera repris depuis le répartiteur téléphonique et/ou fibre optique dans les gaines techniques où passera la colonne montante. Raccordement sur tableaux situés dans les entrées des logements.

Un local technique « opérateurs » sera prévu au sous-sol pour le raccordement futur de la copropriété en fibre optique (si le site est hors zone 100% fibre).

Les logements seront équipés d'une installation de distribution grade 2 TV permettant le raccordement de points d'accès polyvalents et banalisés de type prise RJ 45 catégorie 6 écrantée sur câble grade 2 TV.

Cet équipement permettra essentiellement les raccordements à : Téléphonie, Accès Internet et TV.

2.9.6.3. INTERPHONIE ET PORTIER ELECTRONIQUE

Depuis le vidéophone du logement ou le téléphone ou la tablette en cas de système INTRATONE en lien avec le portier électronique équipé d'une platine anti-vandalisme de rue à défilements de noms et positionné à l'entrée de la résidence, possibilité d'ouverture à distance de la porte d'entrée de la résidence.

2.9.7 AUTRES EQUIPEMENTS

Des serrures connectées de type SALTO avec lecteurs de carte et/ou jeton déportés seront installées pour les accès suivants et suivant plan technique de contrôle d'accès fourni par le gestionnaire :

- ❖ Sas d'accès depuis parc de stationnement vers ascenseur (côté circulation), accès depuis la rampe.
- ❖ Accès aux locaux vélos et aux 2 locaux poubelles.
- ❖ Portes d'entrées extérieures des 3 halls d'entrée.
- ❖ Escaliers d'accès aux étages depuis le RDC.
- ❖ Ascenseurs au RDC (en intérieur de cabine).
- ❖ Coworking, salle de réunion, cafétéria, laverie et salle de jeux/TV.
- ❖ Portes palières des logements (situés au 5^e et 6^e étage du bâtiment B).

Platines d'appel avec digicode vers les logements pour les 3 halls d'entrée dont 2 comportant un ascenseur.

Vidéosurveillance positionnée, suivant plan de repérage du gestionnaire et comprenant moniteurs, enregistreur et tous accessoires (Matériel de type HIKVISION) :

- Dans la rampe d'accès véhicules vers sous-sol,
- Dans les dégagements devant ascenseur au sous-sol,
- Au droit des entrées des locaux vélos,
- Dans les 2 escaliers venant du sous-sol et débouchant à l'extérieur au RDC,
- Dans les 3 halls d'entrée,
- Au niveau portail d'accès hall B côté rue d'Orbey
- Dans l'escalier à l'air libre de l'étage vers le RDC.
- Sur la coursière extérieure à l'étage et sur la terrasse accessible depuis la salle coworking et la cafétéria.
- Dans les locaux : coworking, salle de réunion, cafétéria, laverie et salle TV/jeux (et sa circulation).

3. ANNEXES PRIVATIVES

3.1 CAVES, CELLIERS, GRENIERS

Sans objet.

3.2 PARKINGS COUVERTS NON BOXES

3.2.1 MURS OU CLOISONS

Murs et ossature en béton armé ou en maçonnerie de parpaings rejointoyés.

3.2.2 PLAFONDS

Dalle pleine de béton armé avec ponctuellement isolant thermique en sous-face si nécessaire.

3.2.3 SOLS

Dalle ou dallage en béton armé surfacé.

Délimitation des emplacements par bandes peintes avec numérotation des places par peinture.

3.2.4 PORTES D'ACCES

Depuis la rue (accès véhicule) : porte métallique basculante avec commande par lecteur de badges de type SALTO (serrure connectée) ou une télécommande par stationnement et digicode déporté. Sortie libre par boucle magnétique au sol permettant l'ouverture de la porte ou bouton déporté. Balisage réglementaire au droit du débattement de la porte d'accès au parking.

Depuis la rue (accès piéton) : porte d'accès intégrée dans la porte basculante métallique avec barillet sur organigramme.

3.2.5 VENTILATION NATURELLE

Amenée d'air neuf et évacuation d'air vicié par conduits de ventilation en béton armé avec admission mécanique d'air neuf et évacuation par extraction mécanique au besoin.

3.2.6 EQUIPEMENT ELECTRIQUE

Emplacement privatif : néant

Eclairage des circulations suivant études BET électricité.

Alimentation par canalisations encastrées ou en applique suivant la localisation.

Eclairage de secours par blocs autonomes (haut et bas) suivant réglementation.

3.3 PARKINGS EXTERIEURS

Sans objet.

3.4 JARDIN PRIVATIF

Sans objet.

4. PARTIES COMMUNES INTERIEURES AUX IMMEUBLES

4.1 HALLS D'ENTREE DES IMMEUBLES

4.1.1 SOLS

Suivant projet de décoration.

4.1.2 PAROIS

Suivant projet de décoration.

4.1.3 PLAFONDS

Suivant projet de décoration.

4.1.4 ELEMENTS DE DECORATION

Suivant projet de décoration.

4.1.5 PORTES D'ACCES ET SYSTEME DE FERMETURE, APPEL DES OCCUPANTS DE L'IMMEUBLE

En fermeture des halls formant sas d'entrée, double ensemble en acier ou Aluminium thermolaqué et en vitrage SECURIT ou double ensemble menuisé comprenant pour partie du vitrage. Fermeture électrique par système de ventouses ou gâche électrique. Ferme-porte à bras coulissant sur tous les vantaux ouvrants ou pivots encastrés (uniquement sur l'ouvrant principal).

La porte intérieure du sas, donnant accès au palier du RDC de chaque bâtiment, est condamnée par combiné vidéophone modulaire avec caméra, système à défilement de noms permettant l'appel des logements, accessible aux concessionnaires et aux résidents par badges de type SALTO ou équivalent.

Platine d'appel avec fonction digicode sur la porte côté extérieur du sas.

Fourniture de :

- Pour les logements du 1^{er} au 4 étage : 1 jeton par logement (T1 et T2), 2 jetons par logement (T3) et 10 jetons pour le personnel
- Pour les logements du bâtiment B au 5^e et 6^e étage : 2 cartes SALTO et 50 cartes de secours pour le personnel.

Si système INTRATONE alors prise en charge des 10^{èmes} années d'abonnement.

Finition suivant choix du Décorateur.

4.1.6 BOITES AUX LETTRES ET A PAQUETS

Dans les halls principaux d'entrée, ensemble de petites boites aux lettres individuelles (1 par logement), ensemble positionné suivant plan d'implantation du décorateur d'intérieur.

Ouverture des boîtes individuelles par 2 clés plates.

Dans le hall principal Colibox et emplacement boîte à clés selon le carnet de détails du décorateur et le cahier des charges de Student Factory du 01/03/21.

4.1.7 CHAUFFAGE

Sans objet.

4.1.8 EQUIPEMENT ELECTRIQUE

Eclairage LED selon prescription du décorateur d'intérieur et normes en vigueur.

4.1.9 PORTES D'ACCES AUX LOCAUX ET ESCALIERS

Pour les portes donnant sur le hall (escaliers, locaux, ...) huisserie et porte bois à âme pleine à peindre ou stratifié selon prescription du décorateur d'intérieur.

Pour les locaux fermés : serrure de sûreté avec pêne dormant commandée par la clé sur organigramme.

Ferme-porte automatique.

4.1.10 SIGNALÉTIQUE

Selon prescription de l'architecte d'intérieur avec numérotation des logements et des niveaux d'étages, désignation des locaux avec plaques directionnelles selon le carnet de détail du décorateur et les prescriptions de Student Factory.

1 à 2 attentes (à définir par le gestionnaire) pour une enseigne lumineuse en façade selon réglementation locale (à charge du Maître d'Ouvrage).

4.2 CIRCULATIONS DU REZ-DE-CHAUSSEE ET DES ETAGES

Suivant projet de décoration.

4.2.1 SOLS

Circulations du rez-de-chaussée :

Revêtement de sol en PVC dito hall suivant projet de décoration.

Circulations d'étages :

Sol PVC avec plinthes en bois peinte ou finies suivant propositions du Décorateur.

4.2.2 MURS

Revêtement mural suivant propositions du Décorateur.

4.2.3 PLAFONDS

Peinture satinée blanche sur plafond béton ou faux-plafond décoratif en panneaux de laine de bois et/ou plaques de plâtre suivant la localisation, le projet de décoration et la réglementation acoustique.

4.2.4 ELEMENTS DE DECORATION

Suivant projet de décoration.

4.2.5 CHAUFFAGE

Sans objet.

4.2.6 PORTES

Portes d'accès aux locaux et escaliers : huisserie métallique ou bois et porte bois à âme pleine assurant le degré pare flamme réglementaire avec parements isoplanes sans moulures revêtus de peinture glycérophtalique satinée.

Si existence de locaux fermés : serrure de sûreté, avec pêne dormant, commandée par la clé sur combinaison et suivant organigramme.

Ferme-porte.

Portes de recoupement par bloc-porte bois 1 ou 2 vantaux à ventouses avec pivots linteau encastrés et battement chant droit, EI30, sur huisserie bois. Avec oculus selon réglementation sécurité incendie.

4.2.7 EQUIPEMENT ELECTRIQUE

Eclairage LED, Commande d'éclairage par détecteur.

4.2.8 SIGNALÉTIQUE

Mêmes dispositions que pour le hall (article 4.1.10.).

4.3 CIRCULATION DU SOUS-SOL

Concerne tous les sas desservant les parkings, paliers d'ascenseurs desservant les sous-sols.

4.3.1 SOLS

Revêtement PVC selon plan de décoration ou peinture au sol (sas piétons).

4.3.2 MURS

Béton armé ou maçonnerie de parpaings.

4.3.3 PLAFONDS

Béton armé.

4.3.4 PORTES D'ACCES

Pour les Véhicules :

L'accès au garage depuis la voie publique se fait par une rampe et fermée par une porte basculante métallique commandée par des émetteurs individuels.

Mise en place d'un digicode et d'un lecteur de jeton ou-carte SALTO ou une télécommande par stationnement.

Télécommande pour les propriétaires de parkings extérieurs à la résidence.

Pour les Piétons :

Accès à partir des circulations communes de la résidence et par la porte piétonne intégrée dans la porte basculante.

Issues de secours :

Menant directement à l'extérieur, pas de contrôle d'accès.

Porte munie d'une béquille intérieure, d'une poignée fixe extérieure, d'un bouton moleté côté intérieur et d'un ferme-porte.

4.3.5 RAMPES D'ACCES POUR VEHICULES

Béton armé balayé.

4.3.6 EQUIPEMENT ELECTRIQUE

Éclairage suivant prescriptions du BET électricité.

4.4 CAGES D'ESCALIERS

Concerne : Les escaliers communs desservant les étages et les sous-sols.

4.4.1 SOLS DES PALIERS

Sol des paliers en béton surfacé ou revêtement de sol PVC ou peinture au sol.

Peinture de sol pour les paliers d'étages ou revêtement PVC.

4.4.2 MURS

Béton armé. Finition par peinture suivant exigences réglementaires incendie.

4.4.3 PLAFONDS

Béton armé ou revêtu d'un isolant rapporté selon exigences thermiques. Finition par peinture suivant exigences réglementaires incendie.

4.4.4 ESCALIERS (MARCHES, CONTREMARCHES), LIMONS, PLINTHES, GARDE-CORPS, SOUS-FACE DE LA PAILLASSE

Sol des escaliers en béton surfacé avec bandes PVC texturées (podotactiles) d'environ 15 cm de large situées sur chaque palier de départ et d'arrivée, ainsi que des nez de marches contrastés et antidérapants conformément à la réglementation des personnes à mobilité réduite.

Mains-courantes tubulaires sur cavaliers et garde-corps sur paliers et trémies en acier à peindre ou aluminium laqué, selon plan de détails de l'architecte.

4.4.5 CHAUFFAGE, VENTILATION

Sans objet

4.4.6 ECLAIRAGE

Plaques d'appareillage :

- Eclairage par hublot sur détecteur.
- Éclairage de secours par blocs autonomes et suivant réglementation.

4.5 LOCAUX COMMUNS

LOCAL COWORKING

- Sols : Revêtement de sol PVC.
- Murs : Peinture.
- Plafonds : Faux-plafond en panneaux laine de bois et/ou plaque de plâtre et démontable en dalles suivant projet de décoration.
- Plancher chauffant rafraîchissant
- Porte d'accès en bois à âme pleine + serrure connectée.
- Eclairage et équipement électrique : suivant plan électrique.
- L'espace de Coworking sera ventilé par une installation de type double flux.
- Aménagement menuisé et attentes électriques selon prescriptions de l'architecte d'intérieur et cahier des charges de Student Factory du 01/03/21.

LOCAL CAFETERIA

- Sols : Revêtement de sol PVC.
- Murs : Peinture et/ou brique de parement ponctuellement.
- Plafonds : Faux-plafond en panneaux laine de bois et/ou plaque de plâtre suivant projet de décoration.
- Plancher chauffant rafraîchissant
- Porte d'accès en bois à âme pleine + serrure connectée.
- Eclairage et équipement électrique : suivant plan électrique.
- L'espace de Cafétéria sera ventilé par une installation de type double flux.
- Aménagement menuisé et attentes électriques et sanitaires selon prescriptions de l'architecte d'intérieur et cahier des charges de Student Factory du 01/03/21.

TERRASSE ACCESSIBLE

- Platelage bois sur lambourdes ou dalles sur plots.
- 2 PC étanches et éclairage extérieur sur détection de présence.

LOCAL LAVERIE

- Sols : Revêtement carrelage avec siphon de sol.
- Murs : Revêtement carrelage sur une hauteur de 120 cm environ puis peinture au-dessus.
- Plafonds : Faux-plafond en panneaux laine de bois et/ou plaque de plâtre suivant projet de décoration.
- Porte d'accès + Ferme-porte + serrure connectée.
- Eclairage et équipement électrique (dont 1 RJ 45 par machine) : suivant plan électrique.
- Equipement sanitaire : évier et plan de travail et attentes pour 4 machines à laver et 4 sèche-linges.

- Ventilation par extraction VMC réglementaire, en aluminium ou acier galvanisé selon cahier des charges du prestataire laverie. Evacuations de chaque séchoir se rejoindront par un collecteur général pour évacuation sur l'extérieur.
- Chauffage : sans objet.
- Aménagement suivant prescriptions du décorateur.

4.6 LOCAUX DIVERS

LOCAUX SANITAIRES COMMUNS

- Sols : Revêtement sol PVC (selon prescriptions du décorateur)
- Murs : Revêtement carrelage sur une hauteur de 120 cm environ puis peinture au-dessus.
- Plafonds : Faux-plafond plaque de plâtre et démontable en dalle.
- Chauffage : sans objet.
- Porte d'accès + Ferme-porte
- Eclairage et équipements électriques : suivant plan électrique.
- Équipements sanitaires : WC suspendu (à bâti support) « PMR » mixte + barre de maintien, avec lave-mains ; WC suspendu (à bâti support) mixte, lavabo ou plan vasque.
- Ventilation par extraction VMC réglementaire.
- Aménagement suivant prescriptions du décorateur.

LOCAUX VELOS

- Murs et plafonds : Béton armé ragréé. Isolant thermique en sous-face, selon nécessité.
- Cloisons séparatives grillagées et portes d'accès grillagées de largeur 1.00 ou 1.20 selon indications sur plan.
- Sols : Béton surfacé ou carrelage.
- Portes : Porte grillagées. Serrure connectée SALTO ou équivalent à bec de cane, Ferme-porte.
- Eclairage : Eclairage LED sur détecteur de présence ou minuterie.

BUREAU MANAGER

- Sols : Revêtement de sol PVC.
- Murs : Peinture.
- Plafonds : Faux-plafond en panneaux de laine de bois et/ou plaque de plâtre suivant projet de décoration.
- Chauffage et rafraîchissement : selon étude BE Fluides.
- Porte d'accès en bois à âme pleine.
- Eclairage et équipement électrique : suivant plan électrique.
- PC et RJ 45 en nombre suffisant pour bureau d'accueil au RDC et bureau manager au R+1.
- Ventilation par extraction VMC réglementaire.

4.7 LOCAUX TECHNIQUES

LOCAL DE RECEPTION DES ORDURES MENAGERES

- Sol : Dalle en béton armé surfacé recevant un revêtement en grès cérame
- Murs et plafonds : Béton armé ragréé ou maçonnerie proprement jointoyée. Isolant thermique en sous-face sous les locaux chauffés, selon nécessité et configuration.
- Murs recevant un revêtement en grès cérame ou faïence sur une hauteur de 1,50 m.
- Equipement plomberie : Robinet pour puisage d'eau et siphon de sol.
- Equipement électrique : Eclairage LED sur détecteur de présence et minuterie.
- VMC : Les locaux poubelles seront équipés d'une extraction réglementaire. Ventilation naturelle ou reliée à la VMC (gaine indépendante des logements).
- Porte : Porte métallique dans huisserie métallique, finition par peinture satinée. Serrure connectée SALTO ou équivalent à bec de cane, Ferme-porte automatique.

LOCAL CHAUFFERIE GAZ

- Sols : béton brut – forme de pente et siphon de sol.
- Murs : maçonnerie (béton, blocs bétons ou briques) en finition brute.
- Plafonds : Les plafonds seront constitués d'une dalle béton surfacée en finition brute.
- Portes d'accès : Porte tierce coupe-feu avec ferme-porte.
- Eclairage commandé par détecteur de mouvement sur minuterie.
- Equipements sanitaires : Robinet pour puisage d'eau et siphon de sol.
- Ventilation naturelle.
- Conduit de fumée cheminant jusqu'en toiture.

LOCAL DES SURPRESSEURS

Sans objet.

LOCAL TRANSFORMATEUR SER

Aménagement selon prescriptions de SER.

- Sols : Dalle brute.
- Murs : en finition brute.
- Plafonds : Les plafonds béton en finition brute ou avec isolant si nécessaire.
- Portes d'accès métallique réglementaire avec signalétique.
- Eclairage commandé par détecteur de mouvement sur minuterie.
- Ventilation vers l'extérieur.

LOCAL VENTILATION MECANIQUE

Les blocs de ventilations mécaniques seront situés sur les toitures terrasses, selon la configuration de la ventilation.

STATION DE RELEVAGE :

Relevage des réseaux sous dallage sous-sol selon exigences de l'EMS.

AUTRES LOCAUX :

Local linge propre et local linge sale, locaux ménages, local de stockage et local entretien : carrelage, peinture et faux-plafond dans ces locaux. Vidoir pour locaux ménage.
Selon cahier des charges de Student Factory du 01/03/21.

5. EQUIPEMENTS GENERAUX DES IMMEUBLES

5.1 ASCENSEURS ET MONTE-CHARGES

Appareils desservant les niveaux d'accès aux logements : le Rez-de-chaussée, les niveaux supérieurs et le parking (et les locaux vélos) au sous-sol. Ces appareils sont conformes aux normes européennes de sécurité et aux normes handicapés physiques. Machinerie embarquée sur cabine.

- Charge : 630 kg dans le bâtiment C et 1000 kg dans le bâtiment B,
- Vitesse : 1,60 m/s pour tous les bâtiments,
- Appareil à motorisation électrique, entraînement et armoire de contrôle située dans la gaine,
- Les portes de cabine et palières sont coulissantes à effacement latéral,
- Appel de l'ascenseur à tous les niveaux par lecteur SALTO ou équivalent. Descente vers ces niveaux commandée en cabine par la même clé ou par digicode ou système Vigik résident.
- Les façades palières du hall au rez-de-chaussée et les portes de la cabine sont en finition suivant projet de l'Architecte. Celles des étages sont en acier revêtues d'une peinture glycérophtalique satinée.

Equipement intérieur et décoration :

- Eclairage en plafond ou dans le panneau de commande, miroir, main-courante, parois par panneaux de finition dans la gamme de l'ascensoriste et au choix du MO,
- Alarme par téléphone intérieur main libre, avec ligne téléphonique reliée au centre de dépannage de l'installateur permettant une télésurveillance selon l'abonnement à la charge et au choix de la Copropriété,
- Revêtement de sol par le même matériau que dans les halls desservis,
- Indicateur position d'étage sur chaque palier extérieur,
- Les boutons d'appel seront placés conformément aux règles PMR.

5.2 TELECOMMUNICATIONS

Raccordement des logements à un réseau de fibre optique conformément à la loi N°2008-776 de modernisation de l'économie (LME).

5.3 RECEPTION – STOCKAGE ET EVACUATION DES ORDURES MENAGERES

Collecte sélective des déchets sur domaine public.

5.4 VENTILATION MECANIQUE DES LOCAUX

Ventilation mécanique de chaque logement, par des caissons de ventilation communs.

5.5 ALIMENTATION EN EAU

5.5.1 COMPTAGES GENERAUX

Placé sur l'arrivée générale eau.

5.5.2 SURPRESSEURS, REDUCTEURS ET REGULATEURS DE PRESSION, TRAITEMENT DE L'EAU

Surpresseur, selon nécessité technique.

5.5.3 COLONNES MONTANTES

Colonne montante en tube multicouche ou tube cuivre dans les gaines palières.

5.5.4 BRANCHEMENTS PARTICULIERS

Sans objet.

5.6 ALIMENTATION EN GAZ

5.6.1 COLONNES MONTANTES

Sans objet, alimentation uniquement pour la chaufferie collective.

5.6.2 BRANCHEMENTS ET COMPTAGES PARTICULIERS

Sans objet

5.7 ALIMENTATION EN ELECTRICITE

5.7.1 COMPTAGE DES SERVICES GENERAUX

Il sera prévu un comptage des services généraux depuis le coffret prévu à cet effet.

5.7.2 COLONNES MONTANTES

Colonnes montantes en PVC ou aluminium, suivant réglementation implantée dans les gaines palières.

Branchements et comptages particuliers.

Compteurs individuels et disjoncteurs d'abonnés suivant normes SER dans les entrées des logements.

5.8 COMPTAGES ELECTRIQUES

Le système d'abonnement et de comptage des services généraux comprendra préférentiellement et pour une configuration d'immeuble classique 1 abonnement pour la totalité des logements de la résidence étudiante (à l'exception du sous-sol et de la surface commerciale).

6. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES AUX LOGEMENTS COLLECTIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

6.1 VOIRIE ET PARKING

Suivant plan aménagement extérieur du Permis de Construire.

6.1.1 VOIRIE D'ACCES

Revêtements drainants.

Selon plan d'aménagement extérieur du paysagiste au Permis de Construire.

6.1.2 TROTTOIRS

Sans objet.

6.1.3 PARKINGS EXTERIEURS

Sant objet.

6.2 CIRCULATIONS DES PIETONS

CHEMIN D'ACCES AUX ENTREES, EMMARCHEMENTS, RAMPES, COURS

Revêtements drainants :

- Rampes et cheminements d'accès aux entrées des bâtiments
- Platelage bois ou en béton balayé ou pavés ou dalles en béton pour l'accès au jardin,
- Type Evergreen pour les emplacements de stationnement vélos.

Selon plan d'aménagement paysager du Permis de Construire.

6.3 ESPACES VERTS

6.3.1 PLANTATIONS D'ARBRES, ARBUSTES, FLEURS

Selon plan d'aménagement paysager du Permis de Construire.

Points d'eau pour arrosage des 2 jardins selon plan BET.

6.3.2 ENGAZONNEMENT

Selon plan d'aménagement paysager du Permis de Construire.

6.4 ECLAIRAGE EXTERIEUR

6.4.1 SIGNALISATION DE L'ENTREE DE L'IMMEUBLE

Appliques led au droit des entrées de halls.

1 à 2 attentes (à définir par le gestionnaire) pour une enseigne lumineuse en façade selon réglementation locale (à charge du Maître d'Ouvrage).

6.4.2 ECLAIRAGE DES VOIRIES, ESPACES VERTS, JEUX ET AUTRES

- En sous-face du porte-à-faux sur la voie d'accès,
- Par projecteurs en applique sur les cheminements piétons principaux,
- Par mâts d'éclairage pour l'espace vert,
- Projecteurs orientables pour mise en valeur des plantations du jardin contemplatif.

Selon étude d'éclairement.

6.5 CLOTURES

6.5.1 SUR RUE

Portail hauteur 2.00m toute largeur (environ 3.00m) à barreaudage vertical.

6.5.2 AVEC LES PROPRIETES VOISINES

Clôtures à barreaudage vertical sur muret selon plan de masse et détails du permis de construire (en complément des clôtures existantes).

6.5.3 ENTRE JARDIN PRIVATIF

Sans objet.

6.6 RESEAUX DIVERS

6.6.1 EAU

Raccordement en limite de propriété au réseau public.

6.6.2 RESEAU DE CHALEUR

Sans objet.

6.6.3 ELECTRICITE (POSTE DE TRANSFORMATION EXTERIEUR)

Le raccordement est prévu exécuté par SER à partir du réseau de distribution public.
Poste de transformation en cas d'imposition SER en rez-de-chaussée.

6.6.4 POSTES D'INCENDIE, EXTINCTEURS

Bouches d'incendie ou bornes selon demande des services de sécurité incendie.

6.6.5 EGOUTS

Raccordement séparatif au réseau public, eaux usées.

6.6.6 EPURATION DES EAUX

Sans objet.

6.6.7 TELECOMMUNICATIONS

Raccordement au réseau ORANGE.

6.6.8 DRAINAGE DU TERRAIN

Sans objet.

6.6.9 EVACUATION DES EAUX DE PLUIE ET DE RUISSELLEMENT SUR LE TERRAIN, ESPACES VERTS, CHEMINS, AIRES, COURS ET JEUX

Revêtements drainants pour tous les cheminements extérieurs, infiltration directe.

6.7 ORGANIGRAMME

4 pass Général selon organigramme gestionnaire.

4 pass Technique selon organigramme gestionnaire.

3 clés par logement sur les logements.

1 carte SALTO sur les logements du 5^e et 6^e étage du bâtiment B.

Contrôle des accès suivant organigramme et plan de repérage du gestionnaire.

7. OBSERVATIONS

La présente Notice Descriptive a été établie avant la mise en œuvre des différents matériaux et matériels énoncés.

La société peut y apporter des modifications en cas de force majeure (réglementation administrative, faillite de fournisseurs ou d'entreprises, qualité insuffisante des matériaux...) ou si les impératifs techniques la mettaient dans l'obligation de renoncer à telle ou telle disposition.

Les matériaux et matériels de remplacement devront toujours être de qualité au moins équivalente.
