

0	AVANT PROPOS : PRESENTATION DES DOCUMENTS	2
1	PREAMBULE	2
2.	PROGRAMME	2
2.1	Conception du plan de masse.....	2
2.1.1	Spécificité de l'individuel	2
2.1.2	Spécificités du collectif	3
2.2.	Conception des bâtiments	3
2.2.1	Spécificités du collectif	4
2.3	Conception du logement	5
2.3.1	Surface des logements	5
2.3.2	Schémas d'organisation des pièces	6
2.3.3	Principes de conception et de fonctionnement	7
3	PRESCRIPTIONS PAR CORPS D'ETAT	10
3.1	Gros œuvre – Voiries et Réseaux Divers (VRD)	10
3.1.1	Infrastructure	10
3.1.2.	Superstructure	10
3.1.3	Voirie et réseaux divers.....	11
3.2	Ravalement	11
3.3	Charpente-couverture	12
3.4	Etanchéité	13
3.5	Menuiseries extérieures	13
3.6	Menuiseries intérieures	14
3.7	Serrurerie	15
3.7.1	Portes de halls des immeubles de logements collectifs	15
3.7.2	Portes de garages.....	15
3.7.3	Autres équipements métalliques.....	15
3.8	Plâtrerie, doublage	16
3.9	Plomberie – chauffage individuel – VMC	16
3.9.1	Plomberie	16
3.9.2	Chauffage individuel.....	17
3.9.3	Ventilation mécanique contrôlée (VMC).....	17
3.10	Electricité.....	17
3.10.1	Eclairage parties communes pour logements collectifs.....	18
3.10.2	Contrôle d'accès.....	18
3.11	Antenne TV.....	18
3.12	Revêtement de sols carrelages – faïence – sols souples.....	19
3.12.1	Parties communes :	19
3.12.2	Carrelage/faïence dans les logements :	19
3.12.3	Sols souples dans les logements :	19
3.12.4	Sols parties communes :	19
3.13	Peintures – revêtements muraux	20
3.13.1	Dans les logements.....	20
3.13.2	Dans les parties communes	20
3.14	Espaces verts - clôtures	20
3.14.1	Espaces verts	20
3.14.2	Clôtures	20

0 AVANT PROPOS : PRESENTATION DES DOCUMENTS

La qualité de la présentation des documents produits permet un dialogue constructif entre la maîtrise d'œuvre et la maîtrise d'ouvrage. Ainsi :

- Les plans seront de préférence en A3, maximum A0, et seront pourvus d'une légende contenant impérativement le nord, le numéro de version, et l'échelle.
- Les perspectives 3D seront réalisées à hauteur d'homme, c'est-à-dire entre 1.5m et 2m.
- Les éventuels éléments en bois seront présentés avec 5ans d'âge (grisés par les intempéries).

1 PREAMBULE

Ce document a pour objectif de préciser les principes généraux et les éléments techniques que MONBAILLEUR a fixés pour la construction de logements locatifs sociaux.

Le but est de construire simple, tout en respectant les diverses réglementations avec des matériaux durables, fiables, économiques, faciles d'entretien, sains tout en maintenant l'équilibre financier de l'opération caractérisé essentiellement par le rapport entre les loyers issus des surfaces des logements et le prix de revient de l'opération.

La première partie décrit les principes généraux applicables à tous les programmes des opérations de MONBAILLEUR, la deuxième partie définit les prescriptions techniques minimum par corps d'état. La division de cette partie en différents thèmes n'est qu'informatrice, elle ne correspond pas nécessairement au découpage en lots qui sera retenu lors de la consultation des entreprises.

2. PROGRAMME

2.1 Conception du plan de masse

D'une manière générale, le plan de masse devra :

- Respecter les contraintes des documents d'urbanisme.
- Etre compact.
- Limiter les voiries internes, les espaces publics et les espaces communs.
- Eviter la création de toute servitude.
- Eviter les espaces à l'usage mal défini conduisant à une gestion ambiguë entre la collectivité et MONBAILLEUR.
- Mettre en évidence la délimitation des propriétés et des espaces à usage commun et privatif des logements, notamment par des haies.
- Prévoir une délimitation des espaces de natures différentes par des bordures ou des murs.
- Favoriser la gestion des ordures ménagères en «porte à porte » si celle-ci correspond au mode de collecte local.
- Eloigner les circulations communes ou publiques des fenêtres au rez-de-chaussée.
- Eviter les vis-à-vis d'une distance inférieure à 10 m pour toutes les pièces principales et notamment les séjours.
- Favoriser l'intimité et l'indépendance des terrasses et jardins privatifs.
- Orienter le bâtiment et les vitrages de façon à privilégier l'énergie solaire passive et l'éclairage naturel.

2.1.1 Spécificité de l'individuel

- Implanter les logements en bandes ou au minimum accolés par 2, sauf contrainte spécifique (double mur maçonné).
- Prévoir impérativement un garage implanté sur la parcelle privative rattachée au logement et dans la mesure du possible, l'intégrer et l'accoler à l'habitation avec liaison vers le logement.
- Implanter une place de stationnement extérieure sur la parcelle privative du logement lorsque cela est possible.
- Le garage ou la place de stationnement devra être conforme aux normes d'accessibilité handicapés (largeur minimale : 3,30 m).
- Si le logement possède un jardin, l'accès pour son entretien sera possible sans traverser la zone habitable.

2.1.2 Spécificités du collectif

- Les coursives extérieures desservant des logements sont proscrites.
- Prévoir une résidentialisation de l'ensemble de l'opération.
- Prévoir le stationnement des véhicules à raison d'une place par logement.
- Privilégier le stationnement en surface, prévoir un traitement paysager des stationnements extérieurs et éloigner les places de stationnement des bâtiments.
- Si le parking est en sous-sol, les places accessibles aux handicapés seront aménagées à l'extérieur.
- Les accès piétons des parkings en sous-sol déboucheront nécessairement sur l'extérieur et non dans une partie commune intérieure au bâtiment. La liaison avec les logements sera abritée de la pluie.
- Prévoir des jardins privatifs pour les logements au rez-de-chaussée mais si l'aménagement d'un espace pour les outils de jardin est impossible, éviter les surfaces privatives engazonnées et dans ce cas prévoir essentiellement un revêtement minéral.
- Eviter les zones plantées de petites surfaces et les reliefs artificiels. Le cas échéant, privilégier les végétaux à faible entretien.
- Faciliter les accès pour les tâches d'entretien.

2.2. Conception des bâtiments

D'une manière générale, le plan des bâtiments devra :

- Privilégier les volumes simples et fonctionnels.
- Eviter au maximum tout apport d'éléments d'architecture sans justification :
 - les volumes injustifiés,
 - les débordements sans fonction,
 - le bois extérieur sans utilité,
 - les attiques,
 - les frontons,
 - les pergolas.
- On évitera autant que possible le mode électrique pour le chauffage individuel et la production d'Eau Chaude Sanitaire.
- La production d'Eau Chaude Sanitaire par panneaux solaires en toiture pourra être envisagée dans le cas uniquement de toitures terrasses.
- La production d'électricité par panneaux photovoltaïques est totalement exclue.
- MONBAILLEUR souhaite privilégier l'enveloppe thermique de ses logements et créer un « cocon d'isolation » avec isolation par l'intérieur (voir paragraphe 3.8) pour cela il conviendra de prévoir une isolation continue (planchers, parois verticales et combles).
- L'équipe de maîtrise d'œuvre veillera à l'absence de pont thermique ou à leur discontinuité par l'emploi de matériaux spécifiques et par la description de techniques maîtrisées.
- On évitera les toitures terrasses pour privilégier les couvertures aussi bien dans le collectif que dans l'individuel pour tous les locaux y compris les garages individuels. Les toitures végétalisées sont exclues.
- Il conviendra d'éviter les couloirs trop longs (distance max. entre logement et escalier < 7 m).
- Si les toitures-terrasses au dernier niveau s'avèrent obligatoires pour répondre à des contraintes d'urbanisme ou techniques (panneaux solaires), elles respecteront les prescriptions du paragraphe 3.4 du présent document.
- Les terrasses inaccessibles à des niveaux intermédiaires sont à exclure dans tous les cas.
- Individualisation du comptage Eau Froide : pour les logements individuels comme pour les logements collectifs, les dispositions retenues devront permettre la facturation directe de l'abonné par le concessionnaire d'eau froide (réseau indépendant par logement permettant en particulier la coupure sélective de chaque logement).

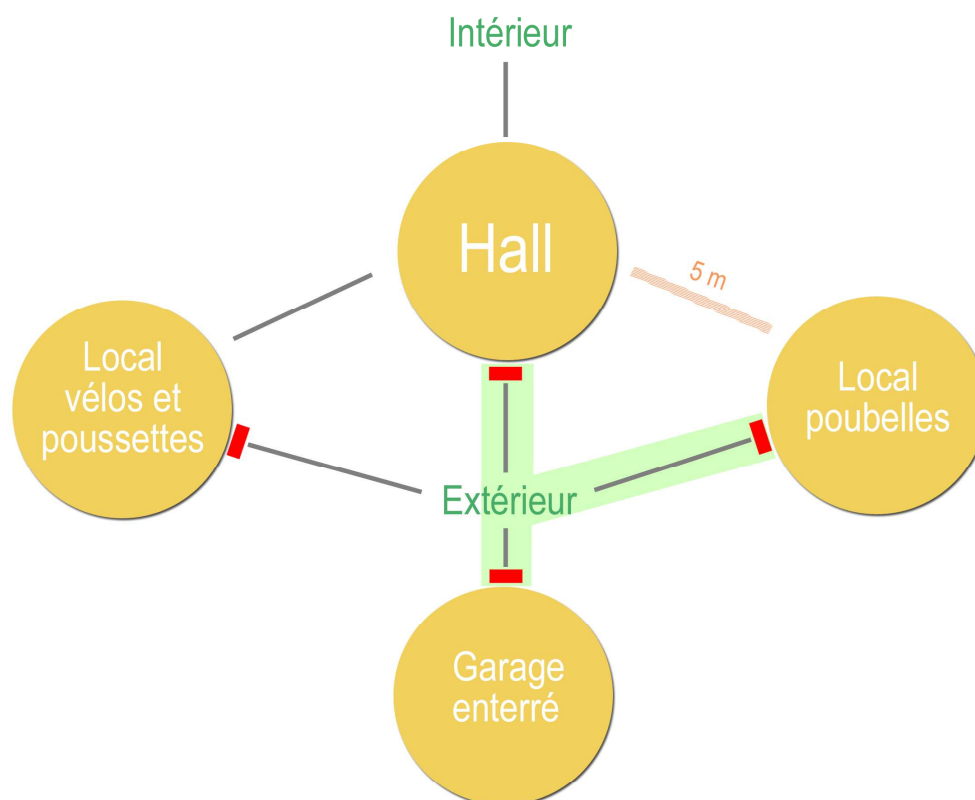
2.2.1 Spécificités du collectif

Halls d'entrée :

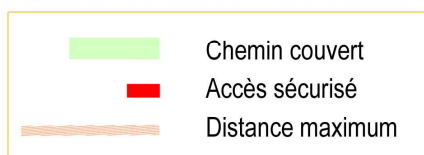
Les halls d'entrée des immeubles donnent aux locataires et aux personnes qui leur rendent visite une première impression générale du lieu. Afin de valoriser au mieux les bâtiments, une attention particulière sera donc portée sur le traitement extérieur des entrées, ainsi que sur l'aménagement intérieur des halls. (tableau d'affichage (voir point 3.7.3), miroir ?...)

Il conviendra de :

- Eviter les portes de halls avec semi-fixe,
- Eviter les sas
- Eviter la séparation de l'escalier et des circulation horizontale pour les bâtiment de 2^{ème} famille (si plancher bas du logement le plus haut est à moins de 8 m du sol).
- Prévoir des vitrages des portes de halls et des ensembles fixes composés de plusieurs éléments entre plusieurs traverses horizontales (Pas de toute hauteur)
- De proscrire les bâtons de maréchal comme poignées de portes de halls
- Encastrer les boîtes aux lettres autant que possible,
- Privilégier pour les murs des halls les revêtements en carrelage à 1.40 m de haut avec liseré (les panneaux décoratifs placage bois sont interdits),
- Prévoir une réservation au sol pour le tapis ou gratte-pieds,
- Eclairage naturel si possible dans les escaliers,
- Prévoir dans les halls et circulations communes un éclairage par détecteur de présence embarqué, associé à un interrupteur crépusculaire dans le cas de lumière naturelle.



Hall d'entrée - Collectif



Façades :

Les balcons, terrasses et loggias sur jardin seront équipés de gardes corps opaques préservant l'intimité.

Annexes :

Le projet ne comprendra pas de caves individuelles.

Aucun local collectif résidentiel ne sera envisagé.

Il conviendra de prévoir :

- un local vélos et poussettes d'une surface minimum de 10 m² et de 1,5 m² par logement équipé de système accroche-vélos,
- un local entretien de 4 m² avec robinet de puisage et siphon de sol,
- un local sanitaire avec lave-mains Eau Froide et Eau Chaude Sanitaire dans le cas où la loge n'est pas prévue,
- des locaux techniques (basse tension, branchement eau, sous-station ou chaufferie, machinerie ascenseurs, ...) qui pourront se situer pour la plupart en sous-sol. Les locaux techniques communs contigus à des chambres sont interdits.
- Locaux ordures ménagères (OM)
 - o Les immeubles d'habitation collective ne bénéficiant pas d'un système de bornes enterrées, seront dotés de locaux OM dont les dimensions seront adaptés aux besoins du tri sélectif et de la fréquence de la collecte. Ces locaux pourront se situer en dehors de l'enveloppe du bâtiment mais jamais en sous-sol et dans tous les cas ne seront accessibles que par l'extérieur. Ces locaux seront équipés d'un siphon de sol, d'un robinet de puisage, d'un éclairage avec détecteur de présence intégré au luminaire, d'une ventilation permanente, d'un contrôle d'accès par clef de proximité et ils seront revêtus d'un carrelage au sol et aux murs jusqu'à une hauteur de 1,80 m minimum.

Les emplacements situés dans un parking en sous-sol seront boxés à raison de 1 box maximum par logement. La largeur du box sera de 2,75 m disponible intérieur et les box doubles sont interdits.

Chauffage et production d'Eau Chaude Sanitaire :

Pour les opérations de 20 logements et plus, on pourra étudier dans le cadre de l'application de la Réglementation Thermique 2012, un mode collectif de chauffage et de production d' Eau Chaude Sanitaire.

Le comptage individuel de l' Eau Chaude Sanitaire sera dans ce cas prévu en gaine palière , il ne sera pas envisagé de comptage individuel de chauffage mais manchon sur chaque alimentation

Gaine technique :

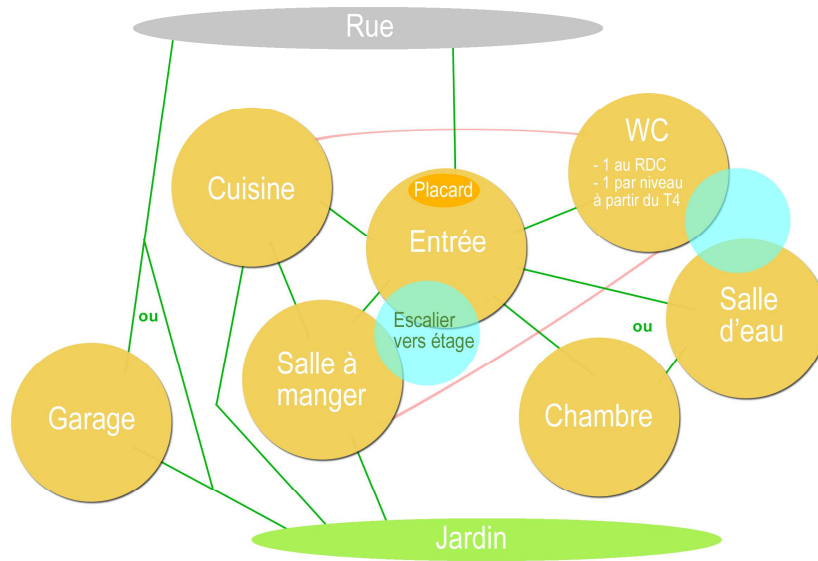
Tous les compteurs (Eau Froide, Eau Chaude Sanitaire, Gaz, électricité) seront prévus en gaine palière.

2.3 Conception du logement**2.3.1 Surface des logements**

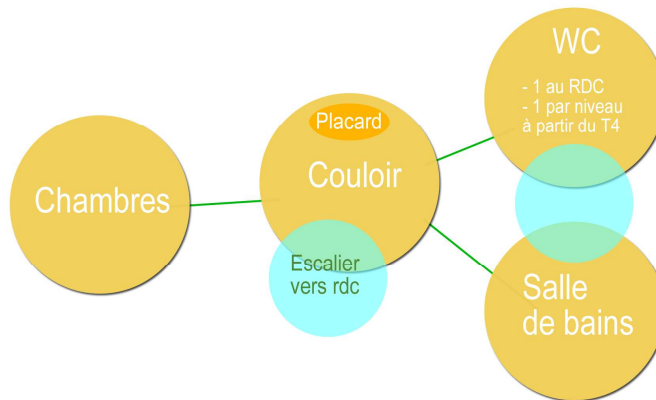
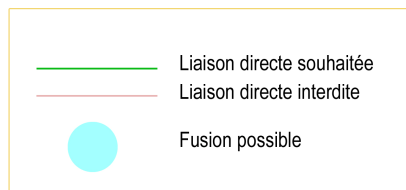
Type	Surface habitable souhaité avec une tolérance de +/- 5 %
1 bis	35
2	56
3	71
4	82
5	92

Pour des raisons d'organisation des espaces ou de contraintes techniques, il pourra être admis que, dans une limite maximale de 10 % du nombre total de logements, ces surfaces ne soient pas respectées.

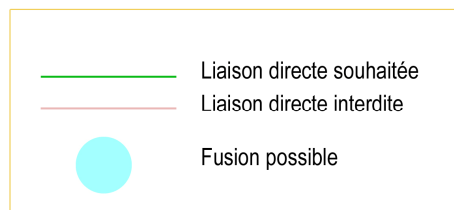
2.3.2 Schémas d'organisation des pièces



Rez de Chaussée



Etage



2.3.3 Principes de conception et de fonctionnement

Comme il est précisé sur les schémas ci-dessus, la séparation des espaces jour/nuit est à prendre en compte.

Favoriser la double orientation en système traversant ou en angle à partir du T3 et les surfaces vitrées au Sud. Les séjours seront prioritairement ouverts à l'Ouest ou au Sud et sauf contraintes particulières aucun logement ne sera mono orienté au Nord, Nord-Est ou Nord-Ouest.

Toutes les baies vitrées ouvrantes des pièces sèches, cuisines et salle de bain seront équipées d'occultations.

Les logements collectifs pourront disposer d'un balcon ou d'une loggia dont la surface sera comprise entre 8 et 10m² et la largeur minimale sera de 1,20 m et qui seront disposés sur les façades ensoleillées avec une vue dégagée et en prolongement des pièces à vivre.

Les portes intérieures à Rez-De-Chaussée auront une largeur de 90cm.

Pour les logements soumis à la Charte départementale pour la promotion d'habitat regroupé adapté aux personnes âgées ou handicapées, le respect de cette charte sera de rigueur. En particulier ce qui concerne la hauteur des allèges des pièces de vie qui sera de 50 cm maximum pour les logements à l'étage et de 70 cm pour les logements en Rez-De-Chaussée.

Cuisine :

La superficie de la cuisine sera de 10 m² minimum quand il s'agit d'une cuisine fermée et de 15 m² maximum, et elle doit permettre au moins l'installation des équipements ménagers suivants :

- Réfrigérateur,
- Four,
- Micro-onde,
- Linge,
- Vaisselle,
- Plaques chauffantes,
- Hotte à filtration ;

Les dimensions seront calculées pour intégrer des éléments de 0,61 m de large et une attention particulière sera portée sur l'absence d'obstacle à l'encastrement des éléments (radiateur à proximité, angle fermé...)

Dans la mesure du possible et surtout en pavillon, on prévoira un espace disponible pour permettre l'installation du buffet 3 portes.

Lorsque la pièce est éclairée par une fenêtre (et non une porte-fenêtre) la hauteur de l'allège devra être suffisante pour y loger un meuble évier et sa robinetterie (la manœuvre d'ouverture de la fenêtre restera à une hauteur inférieure à 1,30 m) sauf logements soumis à la charte départementale.

Les attentes lave linge seront donc prévues dans chaque cuisine ou dans le cellier en individuel, dans la salle d'eau en collectif). Une attente électrique pour la hotte à filtration et le raccordement du lave vaisselle en cuisine. La cuisine pourra être ouverte sur le séjour mais dans la limite de 50 % du nombre total des logements de l'opération et de préférence dans les petits logements. Le choix de l'aménagement des cuisines ouvertes par un passage libre, un bar ou une autre solution est laissé à l'appréciation de l'architecte. Aucun aménagement particulier n'est donc préconisé. Les cuisines en second jour sont à proscrire.

En logement collectif : lave linge dans la salle de bains

En logement individuel : lave linge dans cellier ventilé

Rangement – cellier :

Chaque logement sera doté d'un rangement-cellier ventilé d'une surface d'au moins 5 m² contigu à la cuisine.

Ce local sera intégré dans la surface du garage pour les logements individuels lorsque le garage est accolé au logement.

L'installation du sèche-linge étant prévu dans le garage individuel, on prévoira à cet endroit dans le garage le branchement électrique et un fourreau bouché dans le mur de façade pour l'évacuation équipé d'une grille TMTX de chez NICOLL

Prévoir un placard dans la zone d'entrée.

Dans le cas d'un duplex, prévoir un placard supplémentaire à l'étage.

Un placard sera aménagé dans une des chambres.

Les surfaces de rangement, hors cellier, représenteront au moins 5 % de la surface habitable de chaque logement. Les placards auront une profondeur de 0.60 m et seront aménagés 50% étagère et 50% penderie.

L'ensemble des portes de placard sera ouvrant à la française conformément à l'article 3.6.

Séjour :

Le séjour d'une surface minimale de 21 m² offrira 2 ouvertures sur l'extérieur dont une porte-fenêtre (si la cuisine est ouverte sur le séjour, la baie de la cuisine pourra être intégrée à ce décompte).

Chambres :

Les chambres auront une surface habitable minimale de 9 m². Pour chaque logement, une d'entre elles aura une surface de 12 m² environ. Pas de dimensions inférieures à 2.70m.

Salle d'eau - salle de bains :

On entend par salle d'eau une pièce équipée d'une douche, et par salle de bains une pièce équipée d'une baignoire.

Les salles d'eau et salles de bains auront une surface comprise entre 4 et 6m².

Dans les T1 et T2, une salle d'eau sera prévue.

Dans les T3, T4 et T5 prévus pour les personnes handicapées (intégralement de plain pied ou sur un même niveau), une salle d'eau sera prévue.

Dans les T3 et T4 conçus sur 2 niveaux, une salle de bains sera prévue au deuxième niveau (en plus des éventuels équipements strictement réglementaires).

Dans les T5 conçus sur 2 niveaux, une salle d'eau (au niveau accessible) et une salle de bains seront prévues.

Toutes les salles d'eau situées en Rez-de-chaussée seront équipées d'une douche à l'italienne.

Quand cela est possible, les salles d'eau et salles de bains seront éclairées naturellement.

NOTA : pour les douches à l'italienne, prévoir une forme de pente sur la totalité de la pièce

WC :

Chaque logement disposera d'un WC indépendant des salles d'eau et salles de bains. Les logements de type 5 et tous les logements sur plusieurs niveaux seront dotés de 2 WC. Le second (qui se trouvera à l'étage dans le cas de plusieurs niveaux) pourra éventuellement être installé dans une salle de bain ou une salle d'eau.

Au rez-de-chaussée des logements individuels ou en duplex, le WC sera obligatoirement accessible depuis le dégagement.

Espaces extérieurs et clôture :

Les espaces extérieurs des logements individuels contigus seront dotés de haies séparatives entre jardins, mais la délimitation entre espaces privés et espaces publics ne sera pas nécessairement matérialisée par une clôture.

En parties arrières, on prévoira des grillages en limites séparatives ainsi que des haies pour préserver l'intimité des logements, en partie avant on prévoira uniquement des haies en limites séparatives si nécessaire.

Implanter si possible les coffrets électricité et gaz en limite de propriété, intégrés dans une haie ou dans le mur du garage. Si cela est impossible, alors proposer l'intégration dans un muret technique et en dernière solution dans le mur maçonné du logement en précisant l'importance de préserver l'étanchéité à l'air et l'isolation du bâtiment.

Implanter de préférence les coffrets d'adduction d'eau potable, regards d'eaux usées, regards eaux pluviales et fourreaux de téléphone dans l'espace vert non clôturé des logements.

Si les règles d'urbanisme l'autorisent, en zones détendues, les espaces verts seront clôturés et privatisés y compris sur les façades avant.

Les logements en rez-de-chaussée d'immeuble bénéficieront d'un jardin d'une surface maximum de 150m².

Synthèse :

Pièce	Surface Habitable	Mobilier et équipements à positionner
Entrée et dégagements	Inférieure à 7m ²	- Compteur électrique si pas de communication directe avec le garage - Placard aménagé
Cuisine	Entre 10 m ² et 15 m ² pour une cuisine fermée	Pour faciliter l'aménagement, prévoir des éléments de 61 cm de large : - Réfrigérateur - Lave-vaisselle - Lave-linge - Chaudière le cas échéant - four Elément évier de 120 cm de large Autre mobilier : - Table - Chaises - Buffet 1,80 m de large
Séjour	21 m ² minimum	- Tableau de régulation du chauffage - Meuble TV - Canapé - Table - Chaises
Garage	Supérieure ou égale à 21 m ²	- Evacuation sèche linge - Pas de chaudière - Pas de Lave-linge - Pas de ballon ECS
WC	Inférieure à 3m ²	Conformité réglementation Handicapés
Chambre	Une de 12 m ² Autres : 9 m ² Pas de dimension inférieure à 2,70 m	- Lit (140 x 190 cm) - Placard aménagé (dans une des chambres)
Salle de bains / Salle d'eau	Entre 4 m ² et 6 m ²	- Meuble de rangement - Lavabo - Baignoire / douche (selon réglementation Handicapés) - Machine à laver, le cas échéant
Jardin	Selon configuration terrain	- Robinet de puisage
Cellier si absence de garage		5 m ² dans la zone habitée

3 PRESCRIPTIONS PAR CORPS D'ETAT

3.1 Gros œuvre – Voiries et Réseaux Divers (VRD)

Lorsque MONBAILLEUR réalise les travaux VRD, le principe de planification est le suivant :

- 1^{ère} phase de travaux :
 - Terrassement du fond de forme voirie
 - Travaux d'assainissement eaux usées et eaux pluviales
 - Réalisation des branchements eaux usées et eaux pluviales y compris pose des regards de branchement
 - Empierrement de la chaussée
 - Réalisation de la tranchée technique
 - Réalisation des branchements des réseaux souples, y compris pose des regards de branchement
 - Empierrement des trottoirs
 - Empierrement des accès situé sur domaine public

- 2^{ème} phase de travaux :
 - Purges et reprises de voirie et trottoirs
 - Empierrement des accès situé sur domaine privé
 - Pose des bordures
 - Purges des matériaux en place
 - Mise en œuvre des revêtements définitifs sur voirie, trottoir et accès

Lorsque les VRD ne seront pas réalisés par MONBAILLEUR, la négociation avec l'aménageur aura pour but de tendre vers cette organisation.

3.1.1 Infrastructure

Les dallages ne seront envisagés que pour les locaux non chauffés.

Dans le cas de dalles portées sur terre-plein, on veillera à ce que les réseaux sous dalle ne soient pas à une profondeur de plus de 30 cm du sol fini.

Les planchers bas sur terre-plein de locaux chauffés seront isolés du sol par une couche d'isolant thermique dont l'épaisseur (minimum 100 mm) sera déterminée par le calcul thermique réglementaire et sera complétée par une isolation thermique (épaisseur minimum 30 mm) sous chape flottante.

Ce même système d'isolation thermique sera retenu pour le plancher du Rez-De-Chaussée sur sous-sol non chauffé.

Pour les parkings en sous-sol des habitations collectives, les prescriptions sont les suivantes :

- cunettes périphériques avec pente raccordées au réseau d'évacuation,
- dallage surfacé avec durcisseur dans la chape de finition,
- canalisation enterrée avec regard visitable à chaque changement de direction,
- fosse de relevage éventuelle équipée de 2 pompes, s'il ne s'agit pas uniquement des eaux de lavage avec voyants de non fonctionnement,
- canalisations Eaux Usées, Eaux Vannes et Eaux Pluviales en élévation à passer essentiellement en parties communes (hors box),
- tampons de dégorgeement en parties privatives interdits,
- protection mécanique des pieds de chute sur 1,50 m de haut dans tout le volume circulaire et en fond de place,
- protection des points sensibles de circulation et des rampes par chasse roue avec signalisation peinture blanche.

3.1.2. Superstructure

L'isolation par l'extérieur étant à éviter autant que possible, il conviendra d'intégrer lors de la réalisation des superstructures le traitement des différents ponts thermiques, les planchers intermédiaires seront tous dotés de systèmes de rupture de pont thermique.

Maçonnerie maisons individuelles :

La maçonnerie sera réalisée en blocs de béton creux ou en briques rectifiées d'une épaisseur de 20 cm.

Des empochements béton réalisés selon les indications du charpentier seront réalisés par le maçon dans les pointes de pignons, afin de fixer mécaniquement les sabots métalliques supportant les éléments de la charpente.

Les corniches sont acceptées, elles évitent de demander l'habillage des dessous de toit et assurent un débordement protégeant ainsi la façade.

Toutes les baies seront équipées d'appuis préfabriqués en béton encastrés latéralement de 6 cm de chaque côté et pourvus de rejingots arrières et latéraux ainsi que d'une saillie avec profil goutte d'eau.

Logements collectifs :

Superstructure en béton armé (ou parpaings creux ou briques rectifiées). Le plancher des combles sera également maçonné.

Escaliers avec marches et contremarches et nez de marches arrondis de préférence en volées droites. Eviter les dessous d'escalier accessibles. L'escalier sera désolidarisé des murs d'échiffre mais un calfeutrement par fond de joint sera mis en œuvre à cet endroit sous la plinthe façon stylobate (lot revêtement de sol).

Balcons et loggias : prévoir chape bouchardée avec pente et évacuation par descente Eaux Pluviales et non par barbacanes. Un dispositif doit être mis en œuvre pour éviter les salissures sur les nez de balcons (ex. : garde-corps opaques passant devant le nez de balcons, profil goutte d'eau, ...). Si le garde-corps est maçonné, il sera équipé d'une couverture ou d'un chapeau préfabriqué.

Dans le cas de toitures terrasses, privilégier les acrotères hauts assurant la fonction de garde-corps de sécurité.

3.1.3 Voirie et réseaux divers

Places de stationnement et circulations véhicules en béton désactivé, béton bouchardé ou enrobé bitumineux (stabilisé à proscrire).

Circulations piétonnes et terrasses à RDC en dalles de gravillons lavés ou béton désactivé.

Placer les regards Eaux Usées, Eaux Pluviales, Eau Potable, Téléphone de préférence dans les parties privées individuelles non clôturées.

Les alimentations d'Eau Potable, gaz et électricité seront sous fourreaux (fournis et posés par le présent lot) depuis leurs coffrets jusqu'à l'intérieur du logement dans le cas de pavillons.

3.2 Ravalement

Enduit monocouche grain fin avec anti-cryptogamique finition talochée de - 15 à + 25 cm au niveau 0.00 du Rez De Chaussée, le reste gratté. L'enduit devra bénéficier d'une garantie de bonne tenue de 10 ans et en particulier sera garantie contre le développement des algues rouges.

Les joints seront traités en joint creux.

L'enduit traditionnel à la chaux + RPE peut être aussi envisagé.

A l'occasion du ravalement, on veillera toujours à prévoir les couvertines d'acrotères ou sur bandeaux de façade, les profils goutte-d'eau sur les casquettes béton ou nez de dalle de balcons.

Les angles sur couverture d'acrotère seront obligatoirement constitués d'une seule pièce et donc préfabriqués en usine. La longueur des éléments intermédiaires sera limitée de façon à permettre une fixation complémentaire au niveau des croisures (par éclisse) venant renforcer les fixations courantes.

La goutte d'eau minimum réglementaire sera obligatoirement respectée.

Il convient d'éviter tant en revêtement isolant qu'en habillage esthétique de façade, tous les éléments manufacturés de plaquettes, bardage, vêlage, vêtage ou autre cassettes. En effet, aucun fabricant n'est capable de nous garantir la continuité de fabrication de ces éléments pendant 20 ou 30 ans, donc pour les services de maintenance le remplacement de ces éléments préfabriqués détériorés est souvent très compliqué voire dans

certain cas impossible, ce qui engendre soit des modifications importantes et coûteuses, soit un « mitage » du revêtement de façade.

Il convient également d'éviter les bardages bois qui nécessitent un entretien régulier trop coûteux. Si toutefois ces types de revêtements ne peuvent pas être totalement éliminés dans l'opération, il conviendra de les employer uniquement sur des surfaces très limitées et de préférence accessibles sans échafaudage (à la fin de la durée de vie du matériau, son remplacement complet pourra être envisagé sans engendrer des surcoûts prohibitifs).

3.3 Charpente-couverture

Généralités :

Charpente traditionnelle ou fermettes avec (dans la limite des contraintes architecturales en secteur protégé ou sauvegardé) débords de toit conséquents en façade et en pignon, afin de limiter les nettoyages des enduits dus à une surexposition aux intempéries.

Aucune descente Eaux Pluviales dans les logements.

Trappe de visite d'accès au comble 700 x 700 minimum avec isolant rigide $R = 7.5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ fixé sur la trappe en mélaminé blanc, avec poignée de manœuvre encastrée en sous face.

Trappe manufacturée type WURTH ou PLACO

Charpente :

Les pièces de charpentes traditionnelles, de type pannes faîtière et/ou intermédiaire seront fixées à l'aide de sabots métalliques dans des empochements béton réalisés par le maçon. Celles-ci seront complétées d'un feutre en bout, contre le gros œuvre, au droit des murs séparatifs entre logements accolés (pour suppression de la continuité phonique).

Lucarne en bois jambage bois traité classe IV. Bâti en chêne raboté (en respect des règles de séchage), compris sablières en about de saillie et retour (si apparentes).

Couverture :

Lattis en sapin de pays traité (voligeage jointif sur saillies, à claire-voie en plan carré, compris doublage sur rives adossées, noues et arêtiers.

Couverture en zinc, en tuiles de terre cuite, tuiles béton (de marque NF), ardoises fibro ciment, ou naturelles AIT1S1 posées au crochet Inox (selon les exigences de l'Architecte des Bâtiments de France) sur sous toiture mise en œuvre de préférence avec un contre-lattage + crêtes et embarrures fibrées (les couvertures en shingle sont à exclure).

NB : dans le cas de couverture en ardoise, le DTU employé concernant la disposition des ventilations des combles et/ou de la lame d'air, sera celui de la tuile plate de terre cuite, ceci afin de palier le manque de précision en la matière au DTU ardoise.

NB : en cas de faîtage à l'angevine (faîtière en terre cuite sur versants en ardoise) il sera demandé un rang intermédiaire en tuile plate.

Fenêtre de toit avec pare soleil et occultation totale. Pose en encastré (en cas de secteur protégé).

Sortie VMC aéraulique à faible perte de charge.

En cas de couverture en tuile plate de terre cuite, une sortie à douille surélevée de même nature et provenance sera mise en œuvre pour la ventilation de chute.

Rives de couverture : chevrons habillés d'une tuile de rive, d'un bardelis en ardoises clouées et crochetées, d'une bande de rive et/ou de battellement (par éléments de longueur conforme à la réglementation (notamment en terme de pose d'ouvrages en zinc en bandes).

NB : la pose de l'ensemble des éléments en zinc devra être assurée en l'absence de tout clou calotin, de façon à permettre le respect des règles de libre dilatation (fixation par pattes apparentes et/ou cachées, bande d'agrafe, coulisseau, éclisses, etc.).

Sur les couvertures en ardoise et en tuiles plates, les jouées des lucarnes seront habillées en ardoise.

Habillage des dessous de toiture en PVC blanc, par caissons horizontaux et abouts de même nature ou par voligeage jointif (situées dans l'épaisseur du lattis) réalisé d'une manière traditionnelle (solution en bois raboté une face et 1 chant et/ou parquet caravane). Dans ce dernier cas, il conviendra de prévoir nécessairement la mise en oeuvre de plusieurs rangs de fils métalliques inoxydables en sous-face des chevrons de façon à éviter la nidification des hirondelles. On pourra aussi prévoir la mise en oeuvre d'une gouttière métallique laquée formant corniche.

Gouttières (pendante, havraise et/ou nantaise, etc.) en zinc (0.65 mm épaisseur).

NB : en cas de gouttière sur versant (havraise et/ou nantaise sur doublis) et conformément au DTU, la rive arrière de la gouttière (située côté toiture) devra obligatoirement être plus haute de 10 mm (au minimum) que le dessus de l'ourlet situé sur le devant.

Descentes Eaux Pluviales en zinc.

Dauphin et/ou bout droit en fonte de 2 ml hauteur (dans les parties proches des zones de circulation de véhicule ou donnant directement sur le domaine public) et 1 ml hauteur pour les autres.

Isolation en couverture :

En plancher des combles en partie horizontale et rampant, isolation déterminée par le calcul thermique conforme à la réglementation soit environ 400 mm de laine de verre en deux couches croisées.

3.4 Etanchéité

L'étanchéité des toitures terrasses inaccessibles sera de préférence en asphalte.

Avec l'accord du maître d'ouvrage, elle pourra être assurée par un système bicouche élastomère avec protection gravillon de 5 cm ou auto-protégée. Pour les terrasses accessibles, l'étanchéité supportera les dalles sur plots.

L'isolation sera réalisée de préférence en panneaux polystyrène expansé sous étanchéité asphalte ou polyuréthane dont les caractéristiques seront déterminés par le calcul thermique conforme à la réglementation, mais dont la résistance thermique minimum sera de 3,5 m² K/W.

Fourniture et pose (par bassin), d'une crosse en cuivre sur platine Ø 125 mm, pour alimentation des câbles TV (individuel et/ou collectif).

Les membranes PVC, les toitures végétalisées, les systèmes d'isolation inversée sont exclus.

Si l'acrotère n'a vraiment pas pu assurer la fonction de garde-corps, il conviendra d'installer en toiture terrasse des chemins balisés le long des équipements mécaniques à entretenir (VMC, panneaux solaires, ...). Eviter les garde-corps métalliques périphériques sauf si les dimensions ou les dispositions particulières de la terrasse l'exigent, exclure les lignes de vie.

Les lanterneaux d'accès terrasses seront équipés d'une crosse de rétablissement, de barre d'accrochage pour l'échelle mobile et d'une grille intérieure fermant à clef.

L'évacuation des eaux de pluies sera assurée par des descentes pluviales raccordées au réseau d'assainissement, les barbacanes et « pissettes » sont à exclure.

3.5 Menuiseries extérieures

Coefficient de transmission thermique maximum des menuiseries $U_w = 1.4 \text{ W/m}^2 \text{ K}$.

Vitrage double peu émissif avec argon ou krypton $U=1.1 \text{ W/m}^2 \text{ K}$ ou $U = 1 \text{ W/m}^2 \text{ K}$.

Fenêtres et portes fenêtres : ouverture à la française avec volet roulant intégré (si les volets bois ne sont pas imposés par des contraintes d'urbanisme). Les coffres de VR seront intérieurs au niveau du linteau.

Porte-fenêtre vitrée en totalité, pas d'imposte ou d'allège opaque.

Si aucune contrainte d'urbanisme n'impose les menuiseries extérieures en bois elles seront de préférence en PVC (métalliques à éviter).

Pour les menuiseries en PVC :

Les menuiseries seront réalisées à partir de profils à chambres multiples avec renforts galvanisés sans plomb provenant de fabricants spécialisés notoirement connus (type REHAU, KOMMERLING, VEKA ou équivalent).

Les profilés de fabrication propre au fournisseur ne seront pas acceptés.

Les menuiseries extérieures devront nécessairement bénéficier d'un avis technique du CSTB.

Tous les assemblages d'angle seront réalisés par thermosoudure. Les assemblages mécaniques ne seront pas acceptés.

Une bavette PVC formant rejet d'eau à l'extérieur sera également prévue sur l'ouvrant.

Les paumelles seront en nombre suffisant (minimum 3 pour un vantail de hauteur > 80 cm, 4 pour hauteur > 120 cm) et la fixation sur le dormant sera nécessairement sur platine avec 2 vis apparentes. Les paumelles dont le gond à fiche est vissé directement dans le dormant ne seront pas acceptés.

Portes extérieures logements individuels :

Porte de liaison garage/jardin en PVC avec oculus pose en feuillure intérieure.

Porte d'entrée livrée en peinture définitive thermo laquée avec oculus, dormant en bois exotique pour la rupture des ponts thermiques.

Les portes fenêtres séjour donnant sur la terrasse ou le jardin seront équipées de serrure (malgré la présence de volets roulants).

3.6 Menuiseries intérieures

Les trappes de visite seront en médium de 22 mm avec isolation.

Toutes les portes de distribution intérieures dans les logements et dans les parties communes seront associées à une butée de porte fixée de préférence en plinthe.

La hauteur des plinthes bois sera de 7 cm, elles seront en sapin dans les parties privatives y compris dans les placards. Pour les escaliers des parties communes des logements collectifs, il conviendra de mettre en œuvre une plinthe façon stylobate en contreplaqué marine 19 mm à peindre d'une hauteur minimum de 10 cm.

Les portes de placards seront de préférence ouvrant à la française à l'identique des portes intérieures. Les placards seront aménagés avec penderie et tablettes.

Les façades de gaines palières dans les bâtiments collectifs seront en panneaux de médium (MDF) de 22 mm à peindre. Elles seront fermées de préférence à l'aide de canons agréés par ErDF ou à défaut par des batteuses à triangle.

Portes palières logements collectifs :

Les blocs-portes palières seront PF ½ h et CF ½ h, résistance à l'effraction niveau 3 européen minimum, avec un affaiblissement acoustique conforme à la réglementation. Elles seront équipées de seuil à la suisse, de microviseur à une hauteur de 1,45 m du sol, d'un entrebâilleur, de pènes anti-dégondage et d'un système de serrure A2P* 3 pènes minimum et cylindre européen avec 3 clefs par logement sans aucun organigramme mais avec carte de reproduction, le cylindre européen sera obligatoirement MODA12 de chez CARMINE, l'atelier MONBAILLEUR étant équipé du système de reproduction correspondant.

Pour les logements individuels :

Porte intérieure des Rez-De-Chaussée d'une largeur minimum de 90 cm.

Escalier bois, lisse d'habillage périphérique de la trémie d'escalier afin de masquer la fissure entre la dalle béton et les cloisons en brique. Créer un placard en sous face de l'escalier avec porte d'accès.

Les plaques de voirie seront fournies par les Communes sauf à Blois et Vineuil où les plaques seront fournies par le menuisier. Dans les deux cas elles seront posées par le menuisier.

3.7 Serrurerie

3.7.1 Portes de halls des immeubles de logements collectifs

Porte en acier thermo laqué réalisée à partir de profils type Mannesmann, sur paumelles à billes ou porte type CIBOX ou similaire (tôle pliée à pivot), passage libre 1,00 m minimum, ferme-porte à glissière pour portes sur paumelles, vitrage stadip 44.2 ou 55.2 pour secteurs difficiles, poignée boule ou barre pleine 30 cm sur profil plat horizontal ou verticale chromé, fermeture par 2 ventouses 300 kg minimum sur cylindre bloc. Les systèmes d'ouverture par serrures électriques motorisées type URMET ainsi que les portes à ouverture automatique pourront être exigés par le maître d'ouvrage dans certains cas.

3.7.2 Portes de garages

Les portes de garages à débatement extérieur donnant directement sur l'espace public ne devront jamais être saillantes sur le domaine public.

Portes de garages automatiques :

En acier thermo laqué, commandé par émetteur à raison de 1 émetteur par emplacement. La marque et le type tant de la porte que des émetteurs seront préalablement soumis à l'approbation du service gestion des contrats de MONBAILLEUR, armoire de commandes électriques fermant à clef.

Portes box et garages pavillons :

Portes de garages basculantes à ressorts sur rails de guidage fixe, blanches sans revêtement supplémentaire sauf si secteur Monuments Historiques (MH).

Serrure de type cylindre s'entre-ouvrant, haute sécurité avec verrouillage latéral et haut et bas, avec clés reproductibles selon procédé défini par MONBAILLEUR (MODA12 de CARMINE), poignées de manœuvre intérieure et extérieure.

3.7.3 Autres équipements métalliques

Garde-corps :

Les garde-corps métalliques seront en acier galvanisé à chaud sans application de peinture ou thermo laqué (teinte RAL) de préférence en barreaudage et fixés latéralement.

Divers :

Les organigrammes de clefs autres que les barilletts s'entre ouvrants sont exclus.

Il conviendra de prévoir comme précisé au lot ravalement les couvertines d'acrotères, de bandeaux de façade et les différents profils goutte-d'eau, ainsi que les persiennes métalliques des fenêtres à Rez-De-Chaussée.

Dans les immeubles de logements collectifs, les portes des différents locaux techniques, de service et communs seront également métalliques en acier thermo-laqué équipées de ferme-porte et de blocage de porte pour les locaux communs (locaux OM, vélos, poussettes). Les portes de ces locaux communs ainsi que pour les portes piétons d'accès parking seront commandées par les badges ou clefs de proximité d'accès aux halls et systèmes à ventouses (éviter les gâches électriques) et d'un bouton de sortie. Elles ne comporteront que des poignées de tirage et plaques de poussée.

Les halls des immeubles seront équipés de tableaux d'affichage (fourniture et pose) qui auront la composition suivante :

- Cadre de porte en aluminium finition « alu brossé ou anodisé » avec vitre en plexiglas de 6 mm
- Porte équipée d'une serrure à barillet avec au moins 2 clés (panneaux 2 à 4 feuilles) et 2 serrures pour les autres panneaux
- Fond métallique blanc
- Dimensions :
 - 2 feuilles : L640 x H540 x P40
 - 4 feuilles : L680 x H540 x P40

6 feuilles : L720 x H540 x P40

8 feuilles : L800 x H540 x P40

3.8 Plâtrerie, doublage

Le principe d'isolation de façades retenu par MONBAILLEUR tant dans l'individuel que dans le collectif est une isolation par l'intérieur composé d'un isolant doublé d'une cloison en brique plâtrière enduite de plâtre.

L'épaisseur des isolants sera vérifiée par le calcul thermique.

Les cloisons de distribution dans les logements seront constituées également de brique plâtrière enduite de plâtre : 10 mm d'enduit plâtre + 50 mm de brique + 10 mm d'enduit de plâtre.

Le plâtre utilisé sera THD (Très Haute Dureté).

Constitution des parois périphériques pour pavillons :

Suivant ce principe d'isolation, on peut retenir, par exemple, pour les logements individuels la constitution suivante pour les murs périphériques : 15 mm d'enduit monocouche + 200 mm de brique rectifiée ou bloc de béton creux + laine de verre semi-rigide de 100 à 120 mm d'épaisseur pour parois en brique ou 150 mm d'épaisseur derrière du parpaing creux + 35 mm de brique + 10 mm d'enduit de plâtre.

Lorsque 2 pavillons sont accolés, la cloison séparative entre logements sera un double mur constitué des matériaux suivants : enduit plâtre + brique plâtrière + isolant + bloc maçonné + feuille de polystyrène + bloc maçonné + isolant + brique plâtrière + enduit plâtre.

3.9 Plomberie – chauffage individuel – VMC

Les alimentations seront réalisées sous fourreaux soigneusement obturés à l'entrée et à la sortie afin d'obtenir l'étanchéité à l'air réglementaire.

L'arrivée d'eau froide de chaque logement sera équipée d'un robinet d'arrêt indépendant situé dans un local hors gel et permettra même en logements collectifs la fourniture d'eau directe par le concessionnaire.

Hydro curage des réseaux à prévoir avec rédaction d'un rapport de contrôle réalisé par une entreprise spécialisée, jusqu'à la limite de propriété.

Les réseaux encastrés de chauffage et d'alimentation en eau seront en PER ou en cuivre recuit, sous fourreau soigneusement bouchonné lors des phases de gros œuvre. Si le réseau est en PER, on veillera à ce que les distances entre équipements soient toujours inférieures à 6 m, si le réseau est en cuivre, le maître d'œuvre vérifiera la provenance de tous les lots et leur marquage NF.

Dans le cas de chauffage et production d'Eau Chaude Sanitaire collectif : le comptage individuel Eau Chaude Sanitaire sera prévu dans les gaines techniques en parties communes par des compteurs en télé relève et en location qui seront mis en place par le service de gestion des contrats de maintenance, le descriptif des travaux neufs ne comprendra que la fourniture et pose des manchettes d'attente.

3.9.1 Plomberie

Réducteur de pression à prescrire systématiquement.

Évier résine modèle NORMANDIE 2 cuves de chez CAREA ou techniquement équivalent posé sur meuble évier 3 portes 120 x 60 cm. Équipé d'une tablette toute longueur supportée sur 3 cotés.

Robinetterie mitigeur.

Baignoire en acier émaillé avec mitigeur sur colonnette entre axe 150 mm. Le tablier de baignoire sera en carreaux de plâtre hydrofugé avec trappe de visite à bascule.

Receveur de douche 80 x 80 cm minimum installé entre 3 murs carrelés toute hauteur et avec une porte sur rail ou barre de seuil. Si la douche n'est pas à l'italienne ou extra-plate pour adaptation aux handicapés (ces

adaptations étant réalisées uniquement à Rez De Chaussée), le receveur sera posé sur socle de 10 cm équipé d'une grille de ventilation qui servira de trappe de visite d'accès au siphon.

3.9.2 Chauffage individuel

Lorsque le chauffage est individuel on installera de préférence, chaudière gaz à condensation avec micro accumulation selon l'étude thermique.

Sortie ventouse horizontale placée dans la cuisine ou le rangement avec collerette en façade anti-goutte d'eau.

Les radiateurs type panneaux acier pré-peint seront placés de préférence au plus près de la gaine technique pour limiter la longueur des réseaux et de préférence derrière les portes ou sous les ouvertures pour faciliter l'ameublement.

Régulateur de chauffage placé dans le séjour relié au secteur (pas de pile) par un raccordement indépendant du réseau d'alimentation de la chaudière (de façon à éviter la formation de courants induits nuisibles aux circuits imprimés de la chaudière).

3.9.3 Ventilation mécanique contrôlée (VMC)

La ventilation sera simple flux de type Hygro B BAHIA 5.

Alarme de non fonctionnement uniquement par voyant lumineux en Rez-De-Chaussée de la cage d'escalier dans les bâtiments de logements collectifs.

Les conduits en combles seront traités pour éviter les problèmes de condensation. Pour les logements collectifs toutes les traînasses seront pourvues de trappes de ramonage à chaque changement de direction.

La mise en place d'une VMC s'accompagnera, si elle est installée en toiture terrasse, de la mise en œuvre d'un chemin balisé autour des équipements à entretenir composé de dalles de gravillons lavés et de poteaux et chaînette souple.

En comble, un chemin d'accès aux équipements à entretenir sera aménagé, ce cheminement sera si possible dimensionné pour un homme debout et équipé d'un système d'éclairage sur interrupteur. Pour les bâtiments collectifs on prévoira également un éclairage naturel (vitrage simple épaisseur en verre feuilleté, dimensions extérieures de l'ouvrant : 500/700) destiné également à permettre l'inspection du dispositif de récupération des eaux pluviales.

On veillera également à la sécurisation de tous les cheminements et accès pour le personnel d'entretien, en particulier :

- échelles mobiles avec crochets et patins ou échelles avec crinoline,
- barres d'accrochage pour échelles mobiles,
- crosses de rétablissement,
- vérification du sens d'ouverture des trappes et de leur maintien en position ouverte,
- vérification de la sécurité de la manœuvre lors de la fermeture de la trappe,
- dispositif de prévention des chutes au-dessus de la trémie de l'escalier.

3.10 Electricité

Alimentation électrique sous fourreau (fourni et posé par le lot maçonnerie) depuis le coffret en limite de propriété jusqu'à la Gaine Technique du Logement assurée par les services de ErDF.

Tableau électrique placé dans la partie chauffée du logement, prévoir d'obturer les extrémités entrées et sorties de fourreau afin de supprimer tout passage d'air. De façon générale, une attention toute particulière devra être apportée pour assurer l'étanchéité à l'air conforme à la réglementation Réglementation Thermique 2012.

Un éclairage sera prévu pour les terrasses ou jardins commandé par un interrupteur avec voyant lumineux installé dans la pièce d'accès.

3.10.1 Eclairage parties communes pour logements collectifs

L'éclairage de secours dans les parties communes des immeubles de logements collectifs sera réduit au strict minimum réglementaire (blocs secours dans les escaliers des 3^{ème} famille B et 4^{ème} famille et dans les parkings fermés et accès sous-sols).

Pour l'éclairage de ces parties communes, il convient de mettre en œuvre des luminaires à lampes basse consommation ; de préférence à double ballast électronique (2 x 9 W) dans les gammes anti-vandale. Dans les parties communes dépourvues d'éclairage naturel on privilégiera l'éclairage sur détecteur de présence incorporé au luminaire pour les parties communes éclairées naturellement ces détecteurs seront couplés à un interrupteur crépusculaire. Les systèmes d'éclairage respecteront les prescriptions d'accessibilité aux handicapés et de la Réglementation Thermique 2012.

3.10.2 Contrôle d'accès

Le type de contrôle d'accès est à adapter en fonction du site.

Pour les platines interphones et lecteurs de clefs de proximité, les travaux comprendront nécessairement la mise en œuvre du système de programmation/déprogrammation par le personnel de proximité ainsi que la formation adéquate.

Les platines seront toutes équipées de lecteur VIGIK.

Pour les platines interphones, on privilégiera les platines à défilement. Ces dernières seront de préférence à écran de lecture grand format. L'interphone en logement sera équipé d'une coupure sonnerie et sera de préférence en mains libres.

Les platines interphones à boutons devront impérativement comporter 2 modules indépendants : un module pour les étiquettes de noms, l'autre pour les boutons de façon à ce que le personnel de proximité en charge du changement des étiquettes n'ait jamais accès aux fils électriques (ce qui serait autrement source de pannes inévitables).

Le contrôle d'accès par des lecteurs de clefs programmables concernent également tous les locaux communs (locaux OM, vélos et accès piétons parking, ...).

Les portes automatiques de garage dans les bâtiments collectifs seront commandées par clefs de proximité programmables et les accès véhicules par une télécommande programmable indépendante du contrôle d'accès des halls.

Le système de programmation des platines, des badges, des émetteurs sera compatible avec le système existant au service maintenance de MONBAILLEUR.

3.11 Antenne TV

Pour les opérations de 20 logements et plus, s'il n'existe pas d'autres moyens tels que fibre optique, ADSL dégroupé, réseau ou opérateur local pour recevoir des chaînes télévisées légales, il conviendra d'étudier l'installation de paraboles collectives en toitures. Le dispositif à mettre en place comportera au minimum 2 paraboles collectives par point de réception et exclusivement en technologie BIS-C (Bande Intermédiaire Satellite-Commuté).

On prévoira pour les logements collectifs une antenne hertzienne par bâtiment et pour les logements individuels une antenne hertzienne par ensemble de logement mais avec un amplificateur par logement alimenté depuis le tableau électrique du logement de façon à assurer l'indépendance de la réception télévisuelle pour chaque logement.

Pour les logements individuels pour lesquels l'installation d'antennes paraboliques collectives n'est pas possible (moins de 20 logements), on prévoira à un endroit défini avec le représentant du maître d'ouvrage la mise en œuvre d'un support de parabole individuelle ainsi que les fourreaux nécessaires (soigneusement bouchonnés) au passage du câble.

La fourniture de l'attestation COSAEL, organisme qui contrôle la qualité de la réception audiovisuelle est exigée.

L'implantation des antennes devra notamment permettre une maintenance sécurisée, dans le respect des règles d'entretien liées aux modules de couverture mis en place : protections, points d'ancrage, accès aux ouvrages, etc.

3.12 Revêtement de sols carrelages – faïence – sols souples

Une chape isophonique sera mise en œuvre sur la totalité de la surface des planchers d'étage.

Prévoir également la mise en œuvre d'un isolant thermique pour rompre le pont thermique au niveau des seuils des portes et portes fenêtres accédant à des zones froides.

3.12.1 Parties communes :

Pour les halls d'entrée : carrelage U4, grès cérame ou pierre naturelle ou reconstituée en sol et pour les murs prévoir une hauteur de 1.60 m à 1.80 m.

Pour les locaux OM carrelage grès cérame (antidérapant difficile à nettoyer à éviter) avec plinthes à gorge sur sol et remontée minimum sur murs périphériques sur une hauteur minimum de 1,80 m avec forme de pente sur siphon de sol.

3.12.2 Carrelage/faïence dans les logements :

Localisation :

Pièces humides (cuisine, WC, salle de bain, salle d'eau). De plus pour les logements individuels et collectifs en rez-de-jardin : entrée, séjour et couloirs à Rez-De-Chaussée.

Carrelage scellé Grès Cérame 30 x 30 Classement U3P3 pour cuisine, salle de bains, salle d'eau et WC. Teinte à proposer au maître d'ouvrage.

Pour les salles d'eau en Rez-De-Chaussée avec douche à l'italienne : prévoir un carrelage antidérapant siphon de sol inox et forme de pente dans toute la salle d'eau.

Faïences murales : Faïence 15 x 15 blanche, avec tranche émaillée et cornière d'arrêt.

- en dossier au-dessus des éléments de cuisine et retour 0,60 m,
- toute hauteur au dessus de la baignoire ou de la douche (y compris sur la tranche de la cloison formant cabine),
- sur le tablier de baignoire y compris sur la trappe de visite,
- au-dessus du lavabo,
- 1 m² dans le garage devant le point de puisage.

3.12.3 Sols souples dans les logements :

Localisation :

Chambres.

Toutes autres pièces sèches pour les logements collectifs (séjour, entrée, couloirs, dégagement).

Couloirs et dégagement à l'étage pour logements individuels.

Sols des chambres et séjours en lés vinyliques façon parquet.

Sols des couloirs et dégagement en lés vinyliques façon parquet.

Classement des sols souples U2s P3 ou classification européenne EN685 classe 23-31.

3.12.4 Sols parties communes :

Carrelage sur l'ensemble des parties communes y compris plinthe de 10cm.

3.13 Peintures – revêtements muraux

3.13.1 Dans les logements

- peinture satinée blanche dans les pièces sèches,
- toile de verre et peinture laquée blanche dans les pièces humides,
- une couche de peinture blanche sur les murs du garage s'il est accolé au logement individuel et si les murs sont en parpaings

3.13.2 Dans les parties communes

Dans tous les locaux techniques non traités en carrelage et pour les accès piétons au parking : peinture anti-poussière au sol.

Escaliers et circulations horizontales : peinture sur toile de verre avec protection de tous les angles saillants par cornière, deux couches peinture satinée sur plafonds y compris sous-face des escaliers.

Numérotation des logements par plaques gravées sur huisseries.

Numérotation des paliers d'étage et signalisation des locaux par plaques gravées adhésives.

3.14 Espaces verts - clôtures

La limite de propriété entre domaine privé et domaine public sera matérialisée par des bordures de type P1, sur voiries ou trottoirs, si elles ne sont pas prévues par l'aménageur.

3.14.1 Espaces verts

Jardin privatif livré avec pelouse (sauf cas visé à l'article 2.1.2), un arbre fruitier, haies séparatives selon réglementation d'urbanisme.

Bande de gravillon sur 30 cm en périphérie des bâtiments.

Si petite surface difficilement praticable ou peu importante (talus, îlot, ...) on privilégiera un tapissage d'arbuste à croissance lente de type Cotonéaster de Dammer « eichholz ».

3.14.2 Clôtures

On préférera aux grillages souples, les clôtures en grilles thermo laquées ou grillage en treillis soudés rigide, hauteur 1,20 m.

Dans certains cas, pour assurer l'intimité des logements il sera nécessaire de prévoir des claustras bois classe 4.

Les poteaux bois avec chapeau zinc seront fixés par l'intermédiaire de potelets métalliques galvanisés fixés sur plots béton.

Les murets de clôture maçonnés seront couronnés de chapeaux béton à double ou simple pente.