

Cahier des charges STN Version : locatif	<p>MAJ 30-12-2019 : Rajout dalles sur plots balcons et terrasses ; vidéophonie, paroi de douche</p> <p>MAJ 28-09-2020 : Proscrire le PER. Désenfumage : déclenchement électrique.</p> <p>MAJ 06/05/2021 : Coulisserie des VR en applique ext – meuble vasque – portes automatiques commandées par CA</p> <p>MAJ 25/06/2021 : mitigeurs thermostatiques douche baignoires – oscillo battants cuisines et SDB – trappes de visite – DTI grade 3</p> <p>MAJ 25/01/2022 : 30 % PMR mini – surfaces types T1 / individuel – local entretien – sols des parties communes - balcons</p>
--	--

1. Logements :

1.1 SURFACES ET DIMENSIONS :

a. Surfaces habitables des logements :

Note : Il ne faut pas créer des logements avec des surfaces moyennes mais plutôt "un mix de logements comportant" des surfaces qui tendent vers le minimum ou le maximum indiqués dans le tableau ci-dessous :

Logements collectifs

	Min	Max
T1, T1bis	25	35
T2	42	50
T3	62	70
T4	75	82

Logement individuel

	Min	Max
T2	45	55
T3	65	73
T4	78	86

b. Dimensions des pièces :

		Séjour	cuisine	chambre principale	Chambre secondaire	SDB	WC	DGT	Cellier
T2	Min	27	10	Nc	5	Dans SDB	0	0	
	Max	30	12	Nc	7	Dans SDB	2	2	
T3	Min	30	10	9	5	1,5	2	2	
	Max	40	12	10	7	2	3	2	
T4	Min	30	10	9	5	1,5	2	2	
	Max	40	12	10	7	2	3	2	

c. Remarque :

PMR	Prévoir a minima 30 % de logements directement accessibles aux fauteuils roulants dans les bâtiments collectifs
Séjour	Dimensions minimales de 3m50 (largeur et longueur)
Cuisine	<p>Prévoir dans le programme des cuisines ouvertes et fermées.</p> <p>Dans le cas d'un programme avec surtout des cuisines ouvertes (hors T2), les cuisines doivent pouvoir être fermées au besoin et de préférence éclairées naturellement.</p> <p>Eviter de positionner les cuisines au fond de la pièce sans éclairage naturel.</p> <p>Option demi-cloison (en hauteur) pour séparer l'espace cuisine du séjour (dans le cas de cuisines ouvertes)</p> <p>Prise de la hotte à prévoir à 2m20 / sol fini</p> <p>La fenêtre éventuelle doit être à oscillo battant</p>
Chambre	<p>Dimension minimale de 3ml (tolérée à 2m80)</p> <p>A partir du T4 une chambre peut être commandée par le séjour.</p>
Salle de bain	<p>Sauf pour certains T2, la salle de bain doit être séparée du séjour par 2 portes ou ne pas donner directement sur la pièce.</p> <p>La fenêtre éventuelle doit être à oscillo battant</p>
WC	<p>Séparé de la SDB à partir du T3.</p> <p>Sauf pour certains T2, le WC doit être séparé du séjour par 2 portes ou ne pas donner directement sur la pièce.</p>
Terrasse sur jardins	<p>2.5 m * 3.5 m . Dallettes béton sur lit de sable.</p> <p>Prévoir un pare-vue en lame composite si l'intimité n'est pas gérée par le bâti ou la clôture séparative.</p>

Balcons	Profondeur recommandée de 1m50. Prévoir des dalles sur plot (500*500)
Terrasses	profondeur minimale de 2 mètres. Attention la surface de la terrasse est à limiter car 9m ² seulement rentrent dans le calcul de la surface utile (sauf si la surface de la terrasse apporte une vraie plus-value au logement avec un faible surcoût). Prévoir des dalles sur plot (500*500)

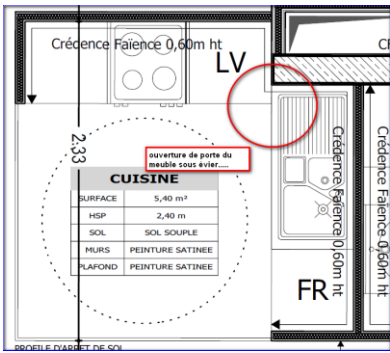
1.2 FINITIONS :

Murs	Salle de bain, WC et cuisine et séjour si cuisine ouverte	Peinture 2 couches finition satinée lavable. Blanc
	Chambres ; dégagements et séjours si cuisine fermée	En base : peinture lisse satiné blanc
Plafonds	Salle de bain, WC et cuisine et séjour si cuisine ouverte	Peinture 2 couches finition satinée blanc lavable.
	Chambres ; dégagements et séjours si cuisine indépendante.	En base : peinture satinée blanc cassé
Sols	RDC Collectif avec accès depuis un hall, sur sous-sol ou vide sanitaire ventilé	Sols souples TARKETT U2S P3 20dbA 19 dbA accepté dans les chambres et placards.
	Autre cas	Carrelage (min 45x 45)
	Etage courant	Sols souples TARKETT U2S P3 20dbA - 19 dbA accepté dans les chambres et placards.

1.3 Equipements :

Porte d'entrée	Métalliques, type Malerba ou équivalent (thermique et phonique). Serrure 4 points. Prévoir Juda. Prévoir ce type de portes même si le logement donne sur le hall.
Numérotation des logements	Plexi (30*60) mm collé, Numérotation noire sur fond gris. Y compris caves, celliers et garages. Les caves auront la même numérotation que le logement.
Organigramme des clés	3 clés sur organigramme dans les pavillons. Dans les collectifs, ne pas prévoir de cylindres dans les locaux ménage (fournis par le maître d'ouvrage). Prévoir l'accès local poubelle, caves, accès parking sur lecteur Vigik.
Cloisons	Placostil avec isolation dans chambres et sanitaires. Proscrire les cloisons plâtre de type SAD entre logements.

Escaliers intérieurs	Escalier béton privilégié : utiliser le même revêtement que la pièce d'où il démarre. Escalier bois toléré si apparent dans pièce principale.	
Placards	2 Portes coulissantes avec tringle et étagères de rangement Prévoir un placard à l'entrée. Prévoir un placard dans une chambre sur deux (deux sur trois dans le cas des T4) Prévoir freins de portes pour les placards coulissants.	
Electricité	GTL	Prévoir une porte de gaine toute hauteur. Portes sur pivot proscrites.
	DAAF	Prévoir obligatoirement ces dispositifs. Modèles garanties 10 ans appareil et piles. <u>Position :</u> - Dégagement des chambres. Un DAAF par niveau. Dans le cas d'un duplex les DAAF il est préférable que les DAAF soient connectés entre eux.
	TV	-TNT + amplificateur. Antennes satellite si besoin pour capter les chaînes de la TNT (tests à faire) ou sur demande du MOA
	Détecteur de présence	Pas de détecteur dans les logements.
	DTI	DTI grade 3 (pour raccorder les 8 fils RJ45)
Robinetterie	Hansgrohe Mitigeurs thermostatiques dans les douches, baignoires Mitigeurs dans les lavabos.	
Réseau de distribution EC / EF / Chauffage	Cuivre ou multicouche – PER Proscrit.	
Salle d'eau	Douche	Douche dans les T2 50% douches et 50% de baignoires dans les T3 Baignoires dans les T4 Faïence (20*40 ou 25*40) toute hauteur sur toutes les faces. Attention vigilance sur l'étanchéité sous faïence. Cas des bacs à douche : (extraplat si PMR, rehaussé sinon). Préférer du 80*120. Prévoir paroi et porte de douche.
	Baignoire	Positionner une baignoire dans les T4 et une partie des T3 (1 sur 2). Faïence toute hauteur (toutes faces) Préférer tablier de baignoire totalement ou partiellement démontable (pour accès siphon) avec champ PVC. Sinon trappe d'accès de marque Nicoll invisible ou - Sanitrap TCAP (modèle à adapter en fonction de la dimension des faïences).
	WC	Wc avec réservoir apparent / Proscrire les réservoirs encastrés.

	Lavabo	Lavabos sur colonnes + 1 rang de faïence + Miroir de 90*60 avec une hauteur depuis le sol de 2m) + réglette. Le miroir doit être collé. Faïence y compris retour si besoin. Ou Meubles vasques avec éclairage intégré avec miroir jusqu'à 2 m
	Divers	Prévoir une attente pour une machine à laver
CUISINE	Réglette cuisine	Pas de réglette, prévoir un DCL commandé par interrupteur séparé.
	Evier de cuisine	Evier deux bacs en composite. Si l'évier est en inox, prévoir des renforts dans le cadre et sous la robinetterie. Meuble sous évier de 120 cm blanc avec deux portes et rangements intérieurs. Faïence sur 60 cm de hauteur, toute largeur y compris retours.
	Réservations pour éléments de cuisine	Prévoir 1 évier de 120 et 4 éléments de 60*60 dans la cuisine avec 1cm d'espace entre les éléments et entre les éléments et les cloisons. Pour les T2, on peut avoir 5 éléments et une garde de 30 cm. prendre de la garde derrière les équipements pour les passages des réseaux :  Prévoir 65 cm de large pour l'emplacement du réfrigérateur
Plomberie - ventilation	Chaudières	Positionner les chaudières dans les celliers si les logements en disposent sinon dans les WC PMR ou les SDB. Dans les cuisines, quand une chaudière bruyante est posée (thermodynamique...) prévoir un placard pour la chaudière. Ne pas prévoir de coffres sous chaudière. La position du générateur d'ECS doit permettre l'obtention d'eau chaude dans des délais raisonnables. Pas de chaudière au-dessus d'un équipement type machine à laver. Prévoir évacuation condensats transparente
	Thermostat d'ambiance	A poser judicieusement avec une alimentation filaire (pas sur piles). Installer obligatoirement un thermostat d'ambiance. Ce thermostat devra être programmable (hebdomadaire) et le plus simple possible.

	VMC	Alimentation filaire (alimentation sur pile interdite). A bouton poussoir dans la cuisine et à détecteur dans le WC.
	Compteurs d'eau	<p><u>Individuels et intermédiaires</u> : compteur d'eau individuels</p> <p><u>Collectifs</u> : compteurs d'eau divisionnaires par télérelève fournis par le maître d'ouvrage (manchettes à prévoir).</p> <p>Nota : Les compteurs sont à positionner dans les logements.</p> <p>Prévoir une vanne de coupure générale par logement dans un endroit facilement accessible.</p>
	Trappes de visite	<p>-Trappes d'accès aux combles de dimension suffisante et positionnées dans des endroits permettant la pose d'une échelle en toute sécurité.</p> <p>-Prévoir des trappes de visite en pied de colonnes uniquement (et si besoin pour accès à des organes spécifiques)</p>
	Volets	<p>Volets roulants de préférence. (Prévoir option électrique)</p> <p>Volets battant ou coulissants (avec rails inférieur et supérieur) si besoin architectural ou demande des ABF ou de l'architecte conseil.</p> <p>Volet roulant + manivelle débrayable.</p> <p>Le volet doit déborder sur les côtés des fenêtres.</p> <p>Le volet doit être accessible depuis l'intérieur.</p> <p>En cas de coffre extérieur, les coulisses du store doivent être en applique extérieure, de manière à permettre l'accès au coffre de l'intérieur du logement même en position fermée.</p> <p>Dans le cas d'arrêts (type marseillais) prévoir un scellement chimique des arrêts.</p>
	Celliers	Si le cellier est intérieur au logement : Positionner une prise et 1 point lumineux. sinon, pas de prise et de point lumineux.
	Balcons	<p>Intimité à préserver sur au moins une partie des balcons (GC opaques...)</p> <p>point lumineux.</p> <p>Pente de 2% vers l'extérieur.</p> <p>Proscrire les marches pour accès au balcon ou marches avec faible hauteur.</p> <p>Pare vue en lame composite.</p> <p>EP et ruissellement écartées des balcons ou espaces accessibles sous-jacents</p>
	Terrasses extérieures sur terre-plein.	Dallettes béton sur lit de sable. Dimension 2.5M X 3.5 M y compris bordures béton et caniveau. Pare-vue en lame composite sur la largeur de la terrasse.
	Terrasses sur bâti	Surface à limiter à celle du bâti d'en dessous.
	Clôture des jardins.	<p>Grillage simple torsion + haies végétale sur le côté arrière.</p> <p>Rigide en partie avant.</p> <p>Traiter l'intimité.</p>
	Enduit extérieur	<p>Enduit monocouche en deux couches, une première d'environ 7 mm puis après séchage une deuxième. L'épaisseur totale doit faire 15 mm mini après grattage.</p> <p>Traitement des pieds de façade pour éviter remontées capillaires (solin)</p>

2. communs :

Une Attention particulière devra être portée à la décoration des halls

Aménagement des halls	Boîtes aux lettres encastrées avec le cylindre PTT sur le groupe Corbeille + miroir et 2 tableaux d'affichage (2 * 2 feuille A4)
Revêtements de sols	Carrelage anti dérapant facilement nettoyables dans les halls des bâtiments collectifs / sols collés dans les circulations intérieures hors sous-sol ou locaux techniques. Peinture anti poussière pour les sols béton bruts des stationnement / circulation sous sol.
Local poubelle	Carrelage avec forme de pente + siphon au sol. Faïence sur une hauteur de 1m60. Robinet avec tête démontable avec purge dans le local gardien. Accès sur Vigik si le bâtiment a un contrôle d'accès. Pas de prise électrique dans le local poubelle. Prévoir en plus, une aire de présentation à la limite avec le domaine public (distance et pentes avec le local poubelle à optimiser). Adapter le local et l'aire de stockage en fonction des contraintes territoriales.
Eclairage des communs	Généraliser l'utilisation des lampes à LED et des détecteurs de présence (sur LED uniquement).
Local vélo	Brut, pas de finition, prévoir détecteurs pour la lumière et quelques prises pour les vélos électriques (en fonction de la surface du local).
Local entretien	A prévoir dans tout bâtiment collectif, de préférence au RDC. Inclure un point d'eau (eau chaude / eau froide) avec vide seau, WC. Surface suffisante pour entreposer du matériel d'entretien. Fermeture extérieure sur passe AH, bouton moleté à l'intérieur pour déverrouillage sans clé.
Contrôle d'accès	Uniquement dans les collectifs. Prévoir de la vidéophonie. Système Vigik obligatoire dans les collectifs (pas de contrôle d'accès dans les individuels ou les intermédiaires). Prévoir des platines IP si présence d'un ascenseur. Pas de centrale CV1083 même si 1 seule porte est contrôlé, minimum central CV2 Les récepteurs des portes automatiques doivent être compatibles avec le contrôle d'accès (une seule commande pour tout).
Compteurs électriques	Prévoir un (des) sous-comptage pour les éclairages et portes sous-sols et un sous comptage pour l'ascenseur.
Garages	Largeur mini de 3 mètres si pas PMR.
Parkings	Largeur 2m50. Prévoir des sabots dans le cas de parkings collectifs.
Ascenseur	Généraliser le kit GSM. Ce kit doit être compatible tout opérateur d'ascenseur.
Porte communes des garages	Electrique + télécommandes (1.5* nombre de logements). Dans le cas d'une platine de contrôle d'accès prévoir des télécommandes Mémobip. Prévoir un lecteur vigik pour l'ouverture du portail (pass service maintenance) plutôt qu'un contacteur à clé. Prévoir une commande manuelle à clef à la sortie des garages communs.

Réseaux humides	Proscrire le passage des réseaux communs (y compris concessionnaires) dans les parties privatives et dans les garages (individuels ou collectifs).
Signalétique	Prévoir dans les collectifs les panneaux signalétiques et le bac à sable réglementaires.
Jardins privatifs	Prévoir un point d'eau avec système de purge. Regards : couvercles en béton interdits.
Clôtures	Type rigide dans les collectifs et sur la partie avant des individuels. Type simple torsion entre jardins privatifs.
Désenfumage	Déclenchement électrique, réarmement manuel.

3. Options à inclure dans chaque programme :

Motorisation des volets roulants.

4. Maitrise des charges locatives et de copropriété :

Auvergne Habitat souhaite que la conception de l'ensemble immobilier puis la rédaction de la division en volumes et/ou en copropriété soit en permanence axée sur les objectifs suivants :

- recherche d'économies au niveau des charges locatives et de copropriété,
- équité quant à la répartition des charges entre les copropriétaires (critère de l'utilité)
- simplicité de gestion du futur ensemble immobilier.