

CAHIER DES CHARGES PLS

1. Introduction

Auvergne Habitat souhaite développer l'offre PLS estimant qu'elle peut répondre à un besoin de type « niche » à destination des salariés en particulier sur la CAM. Les objectifs de développement sont autour de 30 à 40 logements par an.

Le présent document définit le niveau minimal d'exigence demandé par le maître d'ouvrage pour ses bâtiments à usage d'habitation et locaux annexes. Ces exigences sont destinées au Concepteur qui devra les intégrer lors de l'étude de chaque projet.

Il reste entendu que ce document ne doit pas faire obstacle à la créativité du Concepteur lors de l'élaboration du projet. Le Concepteur pourra proposer au Maître d'Ouvrage d'autres solutions si celles-ci offrent le même niveau d'exigence que le présent référentiel.

Au-delà des exigences exposées au présent document, le Concepteur devra se conformer à la réglementation en vigueur, normes, DTU et règles de l'art applicables aux ouvrages à concevoir.

2. Typologie et volumétrie

L'objectif est de créer des logements avec des surfaces minimum et une marge supérieure selon le prix au m².

VOLUMETRIE ATTENDUE		
	Collectif	Individuel
	Surface Hab.	Surface Hab.
T2	50 m ²	-
T3	70 m ²	80 m ²
T4	85 m ²	90 m ²
T5	90 m ²	105 m ²

CAHIER DES CHARGES PLS

3. Prestations et équipements attendus :

Cuisine	Sol	Carrelage ou Sol LVT (Luxury Vinyl Tile) (sol souple de qualité supérieure) offrant un choix de couleur et de gamme avec une qualité ++ en esthétique et dans la matière
	Mur	Toile de verre fine peinture satinée double couche /ou/ Enduis GS ou placo lissé peinture satinée double couche*
	Plafond	Enduis GS ou placo lissé peinture satinée double couche blanc
	Aménagement	Crédence murale en bois mélaminé coordonnée avec les meubles de cuisine (entre la hotte et le plan de travail)
		Meubles hauts et bas
		Plan de travail
		Evier en résine avec mitigeur et mousseur
		Plaque de cuisson vitrocéramique et hotte (noire et alu)**
		Emplacement frigo et lave-vaisselle
		Meuble d'encastrement four
	Conception	Les emplacements LL (lave-linge) en cuisine sont à proscrire **
		On évitera le positionnement du système de chauffe ECS/chauffage dans la cuisine. On préférera le localiser dans un garage, à défaut un débarras.
		Les plans cuisines devront être validés durant la phase de conception, pour incrémenter les plans électrique des positionnements des différentes sorties d'alimentation
Le point de préparation des repas devra être séparé des toilettes par 2 portes consécutives		
Ouverture des cuisines sur les séjours avec un espace distinct (cuisine semi-ouverte) : Option demi-cloison (en hauteur) pour séparer l'espace cuisine du séjour : coulissant ou fixe (vitre)		
Salle-de-bains / salle de douche	Sol	Carrelage en grés cérame grand format (taille min 45x45cm), plinthes assorties*
	Mur	Faïence toute hauteur (format 25x40) – coloris *
	Plafond	Enduit GS (enduit garnissant) ou placo lissé peinture satinée double couche blanc
	Aménagement	Les placards des chambres et de l'entrée seront aménagés en T, avec rayonnages intermédiaires et barre de penderie Les portes des placards devront être freinées
		Douche style à l'italienne, ou à bac et siphon extra-plat, avec pare douche fixe (pas de cabine) – carrelage intégré
		Meuble vasques (dimension largeur 120 si T4 ou T5) + lavabo + miroir + éclairage au-dessus du miroir
		Robinetterie thermostatique pour la douche ou la baignoire
		Radiateur sèche-serviettes
		Emplacement pour le lave-linge***
	Conception	Les T2 et T3 seront équipés d'une salle de bains avec douche
		Les T4 et T5 seront équipés d'une salle de bains avec baignoire et d'une salle de douche avec paroi (3 côtés) – possibilité d'avoir une salle de bains avec baignoire et douche dans la même pièce
fenêtre oscillo-battante vitrage opaque granité		

CAHIER DES CHARGES PLS

* Coloris au choix du maître d'ouvrage

** prévoir l'entretien et le remplacement des appareils ménagers + clause spécifique dans le bail

*** Les emplacements LL en cuisine ne seront pas acceptés. Il est fortement conseillé de mettre l'emplacement LL dans un débarras, à défaut un garage, à défaut une SDB

NB : les plans des pièces humides (cuisine et salle de bains) devront être validés par le maître d'ouvrage

CAHIER DES CHARGES PLS

Pièces de jour (Séjour / Dégagement / Entrée)	Sol	Carrelage en grés cérame grand format (taille min 45x45cm), plinthes assorties dans les dégagements et entrée pour les séjours des pavillons Sol lames pour les appartements avec cuisine ouverte*
	Mur	peinture lisse satinée double couche
	Plafond	Enduit GS ou placo lissé peinture satinée double couche blanc
	Aménagement	Les plans d'aménagement devront faire apparaître la "zone télévisuelle", un canapé, et une table de repas On privilégiera la mise en place de balcon ou terrasse donnant sur le séjour, plutôt que sur les chambres.
	Conception	Les séjours doubles sont à proscrire : pas de typologie bis Le positionnement d'un placard aménagé à l'entrée est vivement recommandé Les dessous d'escaliers de parties privatives seront clos par une porte de placard. Ils pourront y accueillir si la conception le permet les chaudières ou autre

Chambres	Sol	LVT aspect parquet flottant (pas de rupture de sol avec le dégagement *)
	Mur	peinture satinée double couche*
	Plafond	Enduit GS ou placo lissé peinture mat double couche blanc
	Aménagement	Les placards des chambres et de l'entrée seront aménagés en T, avec rayonnages intermédiaires et barre de penderie Les portes des placards devront être freinées
	Conception	On prévoira un placard mural avec portes coulissantes dans chaque chambre, profondeur minimale de placard de 62cm sauf T4/T5 Les salles de bain ou salle d'eau donnant directement dans les chambres sont conseillées dans les T4 ou T5 (chambre parentale)

Toilettes	Sol	Carrelage en grés cérame grand format (taille min 45x45cm), plinthes assorties*
	Mur	peinture satinée double couche /ou/ Enduis GS ou placo lissé peinture satinée double couche*
	Plafond	Enduit GS ou placo lissé peinture satinée double couche blanc
	Aménagement	WC suspendu avec faïence - mécanisme automatique avec économiseur double débit. Abattant double. Lave-main eau chaude / eau froide suspendu avec meuble
	Conception	Si la conception le permet, on agrémentera les toilettes d'une petite fenêtre oscillo-battante vitrage imprimé

* Coloris au choix du Maître d'Ouvrage

CAHIER DES CHARGES PLS

Prestations générales du logement	Menuiseries extérieures	Fenêtres PVC oscillo-battantes double vitrage à isolation renforcée, fermeture par volets roulants motorisés
		Baies vitrées aluminium pré-laqué double vitrage à isolation renforcée, fermeture par volets roulants motorisés
		Porte palière ou porte d'entrée stratifiée serrure 5 points
		Porte de garage métallique basculante motorisée pour les pavillons
	Menuiseries intérieures	Huisseries bois, 3 paumelles, à peindre
		Portes avec joint de confort (isophonique)
		Poignées de portes en métal anodisé Serrure à clefs, sauf WC et salle d'eau à condamnation.
		Points lumineux équipés d'ampoules LED
		A minima 1 point lumineux central par pièce
		Un point lumineux et une prise étanche type plexo par terrasse
	Balcon / terrasse	Finition dalle sur plot, ou dalle sur lit de sable, ou carrelage antidérapant R10 minimum, ou dalle de béton lisse (pas de gravillons lavés) Profondeur recommandée : min 1m50 Prévoir une séparation entre les appartements (pare-vue opaque) + garde-corps limitant la vue intérieure afin d'éviter la pose de brises-vue supplémentaires
	Conception	On favorisera le positionnement des radiateurs en allège des ouvertures, afin d'éviter l'effet paroi froide.
		Prévoir du carrelage au sol dans les escaliers pour les pavillons
	Chauffage et ECS	Le chauffage sera assuré par radiateurs avec sorties murales. Les systèmes de planchers chauffants, plafond rayonnant et chauffages électriques ne sont pas autorisés. Le système de production de chauffage et ECS est laissée à l'appréciation du concepteur, au regard des déperditions thermiques et des dispositions constructives du corps bâti, de la réglementation thermique en vigueur, des règles locales de l'urbanisme, et toute contrainte spécifique au site. En fonction du projet, il peut être étudié un système de production de chaleur EnR. On privilégiera le positionnement des systèmes de production ou d'échange de chaleur hors cuisine (garage pour les logements individuels, à défaut cellier, à défaut placard).

CAHIER DES CHARGES PLS

Spécificités habitat collectif : Parties communes et locaux techniques	Généralités	Halls d'entrées particulièrement soignés : sécurisation, habillages
		Ascenseurs dans immeubles, desservants les éventuels niveaux de caves et de parking (R+3)
		Caves individuelles ou cellier
		Sécurisation par organigramme de clefs
		On tentera de favoriser l'éclairage naturel plutôt que l'éclairage artificiel, notamment au niveau des circulations horizontales et verticales communes.
		Les coursives extérieures sont à proscrire.
		Eclairage DEL avec détection de mouvement, et interrupteur crépusculaire.
	Stationnement	Garages boxables : choix boxé / non boxé fait au moment des échanges entre le concepteur et AH
		Stationnement sécurisé
		Les places visiteurs seront disposées à l'extérieur de la résidence le cas échéant
	Prestations du/des hall(s) d'entrée(s)	Entrée sécurisée par platine d'appel avec vidéophonie
		Boîtes aux lettres en batterie, de préférence encastrées
		Tableau d'affichage avec fermeture à clef + 1 tableau ouvert
		Corbeille à papier suspendue
		Miroir
	Prestations du local poubelles	Carrelage antidérapant au sol
		Carrelage périphérique sur 1m80 de hauteur
		Siphon de sol
		Robinet de puisage et/ou vide-sceau
		Le local poubelles doit posséder une porte donnant sur les parties communes sécurisée par organigramme de clefs, et une porte donnant sur l'extérieur sécurisée par lecteur type Vigik
	Prestations du local poussettes et vélo	Sécurisation par organigramme de clefs
		Local donnant sur le hall d'entrée ou extérieur + stop vélos au sol ou suspendus
	Prestations du local deux roues	Local donnant sur l'extérieur – emplacement 2 roues motorisées avec parking collectif ou extérieur couvert avec ancrage
Sécurisation par lecteur		

CAHIER DES CHARGES PLS

Spécificités habitat collectif : Parties communes et locaux techniques	Généralités	Garage individuel ou parking / 1 stationnement par logement à minima
		Un robinet de puisage et un siphon seront positionnés dans le garage pour les pavillons
		Les boîtes aux lettres seront implantées en limite de propriété, intégrées aux murets techniques. Selon la configuration du site, il pourra être étudié le groupement des boîtes aux lettres en batteries.
		L'organisation de la parcelle sera telle qu'il sera possible de passer du front-à-rue au jardin arrière en passant soit par le côté de la maison individuelle, soit par le garage (porte communicante PP93)