



Notice descriptive

L'Atelier des séniors.

Lieu dit « La Bioune »
30200 SAINT-NAZAIRE

Maître d'ouvrage **Immo Concept, Vergèze**

Architecte : **LESCHIERA Remy, Aimargues**

Acquéreur : **Mairie de St Nazaire (30200)**

Document conforme à l'arrêté du 10 mai 1968, Article R 261-13 du Code de la construction et de l'habitation.



Sommaire

| | |
|--|---------|
| Généralités | page 3 |
| 1 / Caractéristiques techniques générales du bâtiment | page 5 |
| 2 / Locaux privatifs et leurs équipements | page 8 |
| 3 / Annexes privatives | page 14 |
| 4 / Equipements généraux du bâtiment | page 14 |
| 5 / Parties communes extérieures à la résidence et leurs équipements | page 16 |
| 6 / Annexes | page 18 |



La présente notice définit les travaux qui seront exécutés pour la construction d'un ensemble immobilier dénommé « l'Atelier des séniors » lieu-dit la Bioune 30200 Saint Nazaire cadastré AA 53.
Le projet consiste à la construction d'un immeuble qui aura pour vocation à accueillir les séniors, implanté sur un lot issu du futur plan de permis de construire et valant division (voir plan joint)

Dans la mesure où ce document est remis au réservataire d'un ensemble immobilier soit, en voie d'achèvement (revêtements et prestations intérieures diverses en instance ou en cours de réalisation) soit, à fortiori, déjà achevé, celui-ci n'a qu'une valeur indicative. Les caractéristiques techniques de l'immeuble sont définies par la présente notice.

Généralité

Les travaux seront exécutés suivant les règles de l'art et seront conformes aux lois, réglementations et normes en vigueur, ainsi qu'aux prescriptions des *Documents Techniques Unifiés*, établis par le *Centre Scientifique Technique du Bâtiment*, aux règles de construction et de sécurité, etc...

Il est expressément prévu que, si lors de l'exécution des travaux, des difficultés d'approvisionnement ou de mise en œuvre, des changements d'entreprises ou de fournitures et d'une manière générale, des circonstances imprévues devaient entraîner certaines modifications aux prestations prévues à la présente notice technique, les matériaux, équipements ou appareils fournis seraient d'une qualité au moins équivalente à ceux prévus.

Cela étant, des améliorations sur la qualité ou la présentation de tout ou partie de la construction pourraient également être envisageables.

De même, il est précisé que les côtes et les surfaces mentionnées sur le futur plan de vente seront indiquées sous réserve des tolérances de construction et de mise en œuvre des différents éléments techniques nécessaires à cette construction, tel que défini dans l'acte de vente.

L'implantation des équipements ou appareils ainsi que les retombées, soffites, et faux plafonds, peuvent y être figurés à titre indicatif, les canalisations ne sont pas figurées.

Les teintes, coloris et finitions des façades, sont choisies par l'architecte selon les préconisations du permis de construire.

Seules les prestations explicitement prévues au présent descriptif sont contractuelles. En particulier, les aménagements décoratifs ou extérieurs représentés sur les plans de permis de construire ou d'exécution ne sont opposables au réservant que s'ils font l'objet d'une stipulation explicite dans le présent descriptif ou par voie d'avenant.

Sur proposition d'Immo Concept, il sera présenté à l'acquéreur, les échantillons de carrelages, faïences.



1 / Carracréristiques techniques générales de l'immeuble

1.1 / Infrastructures

1.1.1 / Fouilles

Les fouilles seront conformes aux études de structure établies d'après le rapport d'études de sol. Après décapage et évacuation des déblais, le terrassement sera exécuté en pleine masse pour permettre la réalisation des fouilles.

1.1.2 / Fondations

Les fondations seront conformes aux études de structure établies d'après le rapport d'études de sol. La construction sera fondée sur le bon sol selon les résultats de la campagne de reconnaissance des sols. Les fondations de type : semelles superficielles isolées ou filantes, puits, pieux ou longrines seront réalisés selon le résultat des différentes études.

1.2 / Murs et ossatures

1.2.1 / Murs du vide sanitaire

1.2.1.1 / Murs périphériques

Les murs en élévation seront réalisés en parpaings creux de 20 cm d'épaisseur.

1.2.2 / Murs de façades (aux divers niveaux, partie courante, allèges, trumeaux, encadrement des baies) Les murs en élévation seront réalisés en briques *POROTHERM* de 20 cm d'épaisseur ou équivalent. Les murs recevront à l'intérieur un complexe isolant *PLACOMUR* composé d'un panneau isolant en polystyrène et d'une plaque de plâtre d'épaisseur 13 mm (selon étude thermique et acoustique), Les murs de façades recevront un revêtement en enduit décoratif projeté monocouche finition talochée.

1.2.3 / Murs pignons

Les murs de pignon seront réalisés en briques *POROTHERM* de 20 cm d'épaisseur ou équivalent Leur doublage et leur revêtement seront de même nature que ceux des murs façades

1.3 / Planchers

1.3.1 / Plancher sur vide-sanitaire ou radier béton

Selon les préconisations de l'étude de structure ou toute autre solution ayant reçu l'agrément du bureau de contrôle, les planchers du rez-de-chaussée courant seront constitués :

- pour les planchers sur vide sanitaire, d'une dalle pleine en béton armé, fabriqués au moyen de poutrelles et hourdis en matériaux de polystyrène selon étude thermique ;
- pour les radiers bétons, d'une dalle portée isolée sur un fond de forme compacté, référence KP1 ou équivalent.

Leur épaisseur sera déterminée par l'étude de structure.



1.4 / Cloisons de distributions

1.4.1 / Entre pièces principales

La structure des cloisons de distribution sera composée d'une ossature métallique de 7 cm d'épaisseur type *PLACOSTIL*. Cette structure sera isolée de laine de verre de 45 mm et recouverte de plaque de *BA13*.

Les cloisons situées dans les pièces humides seront revêtues d'un *BA 13 hydrofugé*.

1.4.2 / Entre pièces principales et pièces de service

La structure des cloisons de distribution sera composée d'une ossature métallique de 7 cm d'épaisseur type *PLACOSTIL*. Cette structure sera isolée de laine de verre de 45 mm et recouverte de plaque de *BA13*.

Les cloisons situées dans les pièces humides seront revêtues d'un *BA 13 hydrofugé*.

1.7 / Chutes d'eau et grosses canalisations

1.7.1 / Chutes d'eaux pluviales

Les chutes en façades seront en aluminium elles seront raccordées au réseau public de collecte d'eaux pluviales suivant le permis de construire. En base des gouttières, il sera positionné un dauphin en fonte.

1.7.2 / Chutes d'eaux usées et eaux vannes

Les chutes seront en PVC rigide, elles recevront les branchements des évacuations des appareils sanitaires et seront raccordées au réseau eaux usées.

1.7.3 / Canalisations en vide sanitaire

Canalisation en sous-sol réalisées en PVC rigide.

1.7.4 / Branchements aux égouts

Les eaux usées, les eaux vannes et les eaux pluviales seront raccordées au réseau public. En ce qui concerne les eaux pluviales, la possibilité de mettre en place un bassin de rétention selon les recommandations du permis de construire.

1.8 / Toitures

1.7.1 / Charpente,

Charpentes de type fermette traitées fongicide et insecticide.

1.7.2 / Couverture et accessoires

Couverture en tuile ronde mécanique de terre cuite (et tuile d'aération) de type Languedoc ou équivalent.

1.7.3 / Souches de cheminées, ventilations et conduits divers

L'isolation des combles perdus sera réalisée de laine de verre projetée, l'épaisseur sera définie selon les prescriptions de l'étude thermique.



2 / Locaux privatifs et leurs équipements

2.1 / Sols et plinthes

2.1.1 / Sols et plinthes des pièces principales

Carrelage et plinthe en grès cérame émaillé, gamme *PAVI FEEL CINZA*, 45 x 45 cm ou autres coloris au choix ou équivalent, classement UPEC u3p3e3c2.

2.1.2 / Sols et plinthes des pièces de service

Carrelage en grès cérame émaillé, avec plinthes assorties, gamme *PAVI FEEL CINZA*, 45 x 45 cm ou autres coloris au choix ou équivalent classement UPEC u3p3e3c2 antidérapant.

2.2 / Revêtements muraux

2.2.1 / Revêtements muraux des pièces de service

Carreaux de faïence *PAVI FEEL CINZA* 25 x 33 cm sur les murs suivants :

- les 3 pans de mur recevant la douche ou baignoire sur toute la hauteur faisant une continuité avec le lavabo (30 cm de haut).

Les parties restantes (non faïencées) seront traitées en peinture lessivable de couleur blanche.

2.2.2 / Revêtements muraux dans autres pièces

Après préparation du support, il sera appliquée deux couches de peinture blanche satinée de type *Evolutex* satin ou équivalent marque *La Seigneurie*.

2.3 / Plafonds (hors peintures et tentures)

2.3.1 / Plafonds des pièces intérieures

Faux-plafonds sur ossature métalliques et plaque BA13, plénium d'environ 10 cm.

2.4 / Menuiseries extérieures

2.4.1 / Menuiseries extérieures des pièces principales

Fenêtres et porte-fenêtre en PVC, coloris selon permis de construire, ouverture à la française, caractéristiques selon les prescriptions de l'étude thermique, norme NF.

Les sanitaire, salle d'eau ou de bains seront équipés d'un vitrage dépoli.



2.4.2 / Porte d'entrée

Porte isolante sur huisserie métallique, avec parement métallique, finition peinture laquée aspect lisse, équipée d'une serrure trois points, d'un joint périphérique.

2.5 / Fermetures extérieures, occultations et protections solaires

2.5.1 / Pièces principales

Les volets roulants intégrés aux menuiseries seront en aluminium avec verrou anti-soulèvement pour. Tous les volets roulants seront motorisés et commandés par bouton électrique.

Toutes les fenêtres (non fermées par des volets roulants) seront protégées par des grilles de défense en métal traité avec peinture thermo-laquée.

2.6 / Menuiseries intérieures

2.6.1 / Huisseries et bâtis

Ils seront constitués par des bloc de porte métallique avec joint acoustique.

2.6.2 / Portes intérieures

Porte à âme pleine 3 gonds, lisse peinte.

2.6.3 / Portes de placards

Placards coulissant mélaminé aménagé avec un coté penderie et un coté rangement d'une largeur de 120 cm et de 60 cm de profondeur.

2.8 / Peintures

2.8.1 / Peintures extérieures et vernis

2.8.1.1 / Sur serrurerie

Les serrureries acier seront traitées avec de la peinture thermo-laquée.

2.8.2 / Peintures intérieures des pièces sèches

2.8.2.1 / Sur menuiseries

Application de deux couches de peinture spécial fer sur les cadres et deux couches de peinture d'aspect satinée en phase aqueuse spécial bois sur les portes.

2.8.2.2 / Sur murs

Après préparation du support, il sera appliquée une couche d'impression et deux couches de peinture lessivable (2 couches après impression).



2.8.2.3 / Sur plafonds

Après préparation du support, il sera appliqué deux couches de peinture blanc mat (2 couches après impression).

2.9 / Équipements intérieurs

2.9.1 / Équipements ménagers

2.9.1.1 / Bloc-évier, robinetterie

Un meuble sous évier, sur pied en PVC, sera équipé de 2 portes coulissantes et d'une étagère intérieure. Il supportera un évier en résine de 120 x 60 cm, avec double-bac équipé d'un égouttoir. Le linéaire, pour l'installation future des appareils ménagers (hors évier et hors toutes canalisations), comportera 6 modules de 0,60 x 0,60 m.

La robinetterie sera chromée, de type mitigeur (dit mousseur pour économie d'eau).

2.9.2 / Équipement sanitaire et plomberie

2.9.2.1 / Distribution d'eau froide

Un compteur d'eau individuel équipera le local ainsi qu'une vanne d'arrêt principal. Le réseau d'alimentation en eau potable sera réalisé en tube en polyéthylène réticulé haute densité (PER).

2.9.2.2 / Production et distribution d'eau chaude individuelle

La distribution d'eau chaude sera individuelle depuis le ballon d'eau chaude thermodynamique ATLANTIC ou équivalent avec groupe de condensation à eau disposé à l'extérieur du local. Le volume du ballon sera de 270 l.

2.9.2.3 / Évacuations

Elles seront réalisées en PVC rigide.

La construction sera raccordée au réseau des eaux usées.

2.9.2.4 / Branchements en attente

Des alimentations et évacuations seront en attente à côté de l'évier.

2.9.2.5 / Appareils sanitaires

Le local sera équipé d'un lavabo en porcelaine blanche sur colonne.

Les sanitaires disposeront d'un ensemble cuvette-réservoir en porcelaine émaillée blanche à mécanisme silencieux double chasse 3/6 litres, avec déclenchement par bouton poussoir. Ils recevront un abattant rigide en résine thermodurcissable de couleur blanche.

La douche sera réalisée avec un système de receveur 90 x 120 cm. Une paroi de douche vitrée sera positionnée sur un côté du bac, l'autre côté sera équipé d'une barre et d'un rideau de protection.



2.9.2.6 / Robinetterie

La robinetterie proposée par Immo Concept correspond à la marque *NOBILIS* et aux gammes *TIMER*, *BLEUS* ou *ACQUAVIVA*.

L'ensemble des appareils de robinetterie sera de type mitigeur. Chaque robinetterie sera équipée d'un embout économiseur d'eau mousseur. La robinetterie des douches comportera une douchette avec flexible sur support *téléphone*.

2.9.2.7 / Accessoires divers

Les sanitaires seront équipés d'un miroir sur lavabo 60 x 80 cm, pose par fixation vissée. Un éclairage en applique type linolite sera disposé au-dessus du miroir).

2.9.2.8 / Puisage extérieur

Fourniture et pose d'un robinet de puisage extérieur avec vanne d'arrêt à l'intérieur du logement.

2.9.3 / Équipements électriques

2.9.3.1 / Type d'installation

Des tableaux électriques sous goulottes GTLC conforme à la norme C15 100

2.9.3.2 / Puissance à fournir

De 6 à 12 KW mono phasé selon le bilan de puissance établi par *Enedis*.

2.9.3.3 / Équipement des pièces

Appareillage SCHNEIDER gamme *Ovalis* ou équivalent conformément à la réglementation C15 100.

2.9.4 / Chauffage et ventilations

2.9.4.1 / Appareils d'émission de chaleur

Dans la pièce principale, sera mis en place une pompe à chaleur type *ATLANTIC* ou équivalent, d'une puissance définie selon l'étude thermique et à régulation par télécommande.

2.9.4.2 / Températures garantissant un hors-gel dans les diverses pièces (minima extérieur de -5 °C)
Les équipements de chauffage permettront de maintenir une température au centre des pièces de 18°C.
La température de chauffage de l'ensemble des pièces est fixée à 19°C au minimum

2.9.4.3 / Conduits et prises de ventilation

La ventilation s'effectuera au moyen d'une ventilation mécanique contrôlée hydro-individuelle. Les bouches d'extraction seront disposées dans les pièces humides à savoir cuisine, salle de bains ou de douches, sanitaire.

2.9.4.4 / Conduits et prises d'air frais

Les prises d'air frais s'effectueront par des grilles auto-réglables encastrées en partie haute des menuiseries extérieures ou dans le coffre des volets roulants des pièces sèches.



2.9.5 / Équipement intérieur des placards et pièces de rangement

2.9.5.1 / Placards

Les placards seront aménagés pour moitié en penderie, et pour moitié en rayonnage avec 4 tablettes. Les tringles seront fixées dans la cloison de *Placoplatre* et non directement sous la tablette en mélaminé. Profondeur minimale des placards : 55 cm.

2.9.6 / Équipements de télécommunications

2.9.6.1 / Radio et télévision

Réception par parabole collective.

2.9.6.2 / Téléphone

Mise en place d'un équipement conforme à la norme C15 100.

2.9.6.3 / Autres équipements

Prise internet rj45 conformément à la norme c15 100.

Un équipement autonome de détection de fumée sera mis en place habitat conformément à la réglementation.

3 / Annexes privatives

3.1 / Parkings extérieurs

3.2.1 / Sols

Le sol des parkings sera réalisé en enrobé selon permis de construire.

3.2.2 / Délimitation au sol

La délimitation des emplacements de stationnement sera réalisée en peinture blanche voirie.



4 / Equipements généraux de l'immeuble

4.3 / Télécommunication

4.3.1 / Téléphone

L'installation sera conforme à la norme C15 100.

4.3.2 / Antennes télévision et radio

Antenne collective voir paragraphe 2.9.6.1 - Radio et télévision

4.4 / Alimentation en eau

4.4.1 / Comptage individuel

Il sera mis en place un compteur concernant l'alimentation en eau potable pour le local. Ce compteur sera situé dans un regard calorifugé. Le comptage des consommations du local sera ainsi assuré directement par le concessionnaire.

Immo Concept s'assurera de réaliser son installation selon le cahier des charges du fermier et de commander ses comptages auprès du concessionnaire afin que celui-ci en assure aisément la gestion.

4.4.2 / Branchements particuliers

Une vanne de coupure sera positionnée en départ du compteur.

4.5 / Alimentation en électricité

4.5.1 / Comptages des services généraux

1 compteur électrique pour les services généraux situé dans un coffret EDF type S22.

4.5.2 / Branchement et comptages particuliers

Le compteur électrique sera placé à l'entrée du local avec l'ensemble du tableau électrique.



5 / Parties communes extérieures à la résidence et leurs équipements

5.1 / Voiries et parkings

5.1.1 / Voirie d'accès

Elles seront traitées avec un revêtement type enrobé bitumineux.

Nota : une place de stationnement pour les personnes à mobilité réduite sera prévue sur le parking visiteurs. Elle sera identifiée par une peinture au sol et un panneau de signalisation.

5.3 / Espaces verts

5.3.1 / Plantations d'arbres, arbustes, fleurs

Plantation d'arbre à tige ou d'arbustes d'essence méditerranéenne selon recommandations du service d'urbanisme local (voir dossier de demande de permis de construire).

5.3.2 / Engazonnement

Aucun engazonnement n'est prévu. Après la pose de géotextile, une couche de gravier compactée sera mise en place.

5.4 / Éclairage extérieur

5.4.1 / Signalisation de l'entrée du local

Il est prévu un éclairage d'entrée fixé en façade, avec détecteur de présence.

5.5 / Clôtures

5.5.1 / En limite des propriétés mitoyenne à la résidence.

Les clôtures seront réalisées en grillages rigide de 1m80 ral 7016.



5.7 / Réseaux divers

5.7.1 / Eau

Il est prévu le raccordement au réseau d'alimentation en eau potable de la ville avec un compteur individuel par logement.

5.7.2 / Eaux usées

Le réseau d'eaux usées de la résidence sera raccordé au réseau public.

5.7.3 / Télécommunications

Après étude de la société *Orange*, la résidence sera connectée au réseau public de télécommunication.

5.7.4 / Évacuation des eaux de pluie et de ruissellement sur le terrain, espaces verts, chemins, aires, cours et jeux

L'ensemble des eaux de ruissellement seront connectées à la rétention d'eau enterrée avec un débit de fuite selon l'étude hydraulique.

6 / Installation électrique intérieure du local

Nota : chaque logement sera équipé d'une sonnette apposée dans le couloir collectif, près de la porte palière.

Entrée ou dégagement

- 1 ou plusieurs points lumineux au plafond avec DCL (commandé par simple allumage ou par va-et-vient, selon la configuration) ;
- 1 prise de courant 10/16 Ampères ;

Pièce principale :

- 4 point lumineux au plafond avec DCL (commandé par simple allumage ou par va-et-vient, selon la configuration) ;
- 5 prises de courant 10/16 Ampères ;
- 2 prises TV/FM/SAT ;
- 2 prises RJ45.

Cuisine

- 1 point lumineux fixe en plafond avec DCL (commandé par simple allumage ou par va-et-vient, selon la configuration) ;
- 1 foyer lumineux fixe en applique ;
- 5 prises de courants 10/16 ampères dont 4 mises en place à 1,10 m de haut ;



- 2 prises spécialisées pour le lave-linge et lave-vaisselle ;
- 1 terminal 32 Ampères ;
- 1 alimentation 16 Ampères située à 1,80 m de hauteur au droit de la prise 32 Ampères

Salle de douches

- 1 point lumineux fixe en plafond commandé par double interrupteur ;
- 1 boîtier en attente pour raccordement linolite ;
- 2 prises 10/16 Ampères.

Sanitaires

- 1 point lumineux fixe en plafond avec DCL.

Terrasses

- 2 prises étanche 10/16 Ampères côté séjour ;
- 3 points lumineux avec luminaire en applique en façade commandés par interrupteur à voyant depuis la pièce principale.

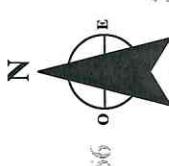
Terrain : 7559² m² (53/77204 + 67/355)
 ("avant bornage")

HDG : 6631 m²
 Mairie : 955 m²

- 42 lots :
 - 15 T2
 - 15 T3
 - 12 T4

• ~ 2852 m² SHAB

- 62 parkings (+ 21 arbres pour ombrage)
- 4 places PMR
- 72 emplacements vélos
- Entreprise au sol : 1565 m²
- Espace vert : 3267 m²
- Parkings nida gravel : 793 m²
- Surface enrobé -1 420 m²
- Surface béton désactivé : 184 m²
- Bassin de rétention* : -343 m²/350m³*
 (* à NAIJ)



REMY LESCHIER ARCHITECTE DPLG
 Agence d'architecte
 Rue du Bosquet
 30200 Saint-Nazaire

Avant Projet Sommaire
 Logements sociaux

RDC

| Line 3 | APS |
|--------|----------|
| Ex 91 | 13.02C 5 |

Envoyé en préfecture le 03/12/2025

Reçu en préfecture le 03/12/2025

Publié le

ID : 030-213002884-20251126-DEL_2025_79-DE

**DECLARATION SUR L'HONNEUR DU RESPECT DE
L'OBLIGATION DE DEBROUSSAILLEMENT OU DE MAINTIEN EN L'ETAT DEBROUSSAILLE**

LE SOUSSIGNE :

Monsieur Gérald MISSOUR, Maire de la Commune, déclare sur l'honneur ès qualités pour le compte de la Commune SAINT NAZaire, Autre collectivité territoriale, située dans le département du Gard, dont l'adresse du siège est à SAINT-NAZaire (30200), 793 route Nationale, identifiée sous le numéro SIREN 213002884.

Avoir satisfait à l'obligation de débroussaillement et de maintien en l'état débroussailé résultant du titre III du livre 1^{er} de la partie législative du Code forestier, conformément aux modalités de mise en œuvre prévues par l'arrêté préfectoral sur le bien dont la désignation suit :

A SAINT-NAZaire (GARD) 30200 La Bioune,

A SAINT-NAZaire (GARD) 30200 La Bioune,
Une parcelle de terrain à bâti.

Figurant ainsi au cadastre :

| Section | N° | Lieudit | Surface |
|---------|----|------------|------------------|
| AA | 53 | LA BIOCUNE | 00 ha 72 a 04 ca |
| AA | 67 | LA BIOCUNE | 00 ha 03 a 55 ca |

Total surface : 00 ha 75 a 59 ca

La présente attestation est remise à Maître Marion BOIXADERA notaire à SAUVE (30610) en application de l'article L 134-16 du Code forestier, en vue de permettre la réalisation de la vente de l'immeuble visé dans la présente attestation.

Fait à
Le

Signature(s)

Envoyé en préfecture le 03/12/2025

Reçu en préfecture le 03/12/2025

Publié le

ID : 030-213002884-20251126-DEL_2025_79-DE