

**« Be Green
Quartier République - Ile de Nantes »
44 – NANTES**

« Gamme Imagination »

« Logements collectifs »
44 logements

**NOTICE DESCRIPTIVE
ARRETE DU 10 MAI 1968**



Image non contractuelle

ICADE PROMOTION
Immeuble OPEN
27, avenue Camille Desmoulins
92130 ISSY LES MOULINEAUX

MIR Architectes
91 rue Julien Lacroix
75020 PARIS

NOTICE DESCRIPTIVE

Notice descriptive prévue par l'article R-261-13 du C.C.H. et publiée en annexe à l'arrêté du 10 mai 1968. (JO – 29 juin 1968).

Les caractéristiques techniques sont définies par :

- la présente notice,
- les normes AFNOR d'application obligatoire,
- les Documents Techniques Unifiés (DTU),
- les règles de construction et de sécurité en vigueur à la date du dépôt du permis de construire de l'opération,
- la conformité à la Réglementation Thermique (RT2012) et à la Nouvelle Réglementation Acoustique (NRA).

Cette opération bénéficiera du label NF Habitat délivré par CERQUAL (organisme certificateur).

Seront admises de plein droit, toutes modifications de structure (tel qu'ajout ou suppression de poteaux, murs ou poutre en béton) et de l'agencement intérieur et extérieur (tel que déplacement de gaines techniques, caisson, soffite ou faux-plafond, etc..) ayant pour but de résoudre un problème technique ou de parfaire, soit l'effet architectural, soit l'harmonie de l'immeuble et qui seraient apportées en cours de travaux par le constructeur, en accord avec l'Architecte.

Le constructeur pourra être amené à modifier les prestations énumérées dans la présente notice et à les remplacer par des prestations globalement équivalentes dans le cas d'apparition d'un matériel nouveau, ou en cas de force majeure ou cause légitime, notamment :

- Arrêt de fabrication, défaut d'approvisionnement ou retard d'approvisionnement d'un matériau,
- Qualité insuffisante du matériau prévu ou livré etc.
- Et plus généralement, si les impératifs techniques ou réglementaires le mettaient dans l'obligation de renoncer définitivement à telle ou telle dispositions de prestations prévues

Le tout, à condition qu'il n'en résulte ni augmentation de prix, ni altération de qualité pour l'acquéreur.

En outre, l'acquéreur ne pourra en aucun cas, ce qu'il reconnaît expressément, réclamer, au cas où il est écrit qu'une prestation est prévue avec une variante, l'une ou l'autre de la prestation ; car si cette disposition a été exprimée, c'est qu'elle correspond à un impératif technique.

Le client reconnaît cette clause comme essentielle, sans laquelle le constructeur n'aurait pas contracté.

1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

1.1. INFRASTRUCTURE

1.1.1. Fouilles :

Fouilles en pleine masse avec évacuation des terres excédentaires.

1.1.2. Fondations :

Les fondations de tous les ouvrages des bâtiments seront réalisées conformément aux études de sols et à l'étude de structure.

1.1.3. Plancher bas sous-sol :

Dallage du parking en béton armé, aspect surfacé réalisé conformément aux études de sols et à l'étude de structure.

Etanchéité relative (au sens de la norme) des sous-sols : Infiltrations résiduelles recueillies par cunettes périphériques.

En conséquence, les acquéreurs sont informés que le sous-sol des immeubles, objet des présentes, est soumis aux risques d'infiltrations ponctuels et est susceptible de faire l'objet d'une inondation temporaire.

1.2. MURS ET OSSATURES

1.2.1. Murs des sous-sols :

1.2.1.1. Murs périphériques du sous-sol :

Murs réalisés en béton armé conformément à l'étude de structure.
Finition : béton brut.

1.2.1.2. Murs de refends du sous-sol :

Murs réalisés en béton armé, épaisseur suivant l'étude de structure.
Finition : béton brut.

1.2.2. Murs de façades :

Suivant l'étude de structure les murs, les allèges et les trumeaux seront réalisés en ossature bois de sections adaptées (poteaux/poutres) et panneaux OSB ou en panneaux bois porteurs CLT d'épaisseurs adaptées.

Suivant les résultats de l'étude thermique, les murs recevront un complexe isolant disposé à l'intérieur ou à l'extérieur même si la représentation graphique ne figure pas ou diffère du plan de vente.

Revêtements de façades suivant plans architecte :

- Soit en enduit monocouche et enduit de finition,
- Soit en bardage métallique acier nervuré et laqué blanc mat en pose verticale,
- Soit en bardage bois traité avec un saturateur,

- Soit par barreaudage en acier pour le local à vélos au RDC.

1.2.3.Murs pignons :

Dito 1.2.2.

1.2.4.Murs mitoyens :

Dito 1.2.2.

1.2.5.Murs extérieurs divers :

Dito 1.2.2.

1.2.6.Murs de refends :

Murs réalisés en béton armé ou murs composés de panneaux bois porteurs CLT, épaisseurs suivant l'étude de structure.

1.2.7.Murs ou cloisons séparatifs :

Entre locaux privatifs contigus : Murs réalisés en béton armé ou cloison SAD ou murs composés de panneaux bois CLT selon études. Complexe isolant de nature adaptée selon les études de structure et acoustique.

Entre locaux privatifs et autres locaux : Murs réalisés en béton armé ou maçonnerie, complexe isolant de nature adaptée selon les études de structure, thermique et acoustique.

1.3.PLANCHERS

1.3.1.Planchers sur étages courants :

Dalle pleine en béton armé pour le plancher haut de l'entresol suivant les études de structure et acoustique.

Planchers solives bois avec un OSB pour les autres niveaux suivant les études de structure et acoustique compris chape acoustique au-dessus et faux plafond en plaque de plâtre en-dessous. Certains planchers pourront être réalisés en béton ainsi que les coursives.

1.3.2.Plancher sous terrasse :

Dalle pleine béton pour la partie jardin (plancher haut du parking de l'entresol).
De plus ils recevront une isolation suivant l'étude thermique.

1.3.3.Planchers sur locaux collectifs, techniques, entrées, circulations et locaux divers chauffés :

Idem 1.3.1.

1.3.4.Plancher sur locaux non chauffés :

Idem 1.3.1.

De plus ils recevront au droit des logements une isolation disposée au-dessus et/ou au-dessous des planchers suivant les études thermique et acoustique.

Autres :

Coursives : plancher béton sur bac collaborant

Balcons : platelage bois sur solives ou des platelages de type Fundermax ou équivalent, les balcons de la façade Nord Est seront avec des tirants métalliques.

1.4. CLOISONS DE DISTRIBUTION

1.4.1. **Entre pièces principales :**

Cloisons à âme alvéolaire avec une plaque de plâtre de part et d'autre d'une épaisseur totale de 72mm pour toute hauteur inférieure ou égale à 2,60 m.

Pour les hauteurs supérieures à 2,60 m, cloisons à ossature métallique avec une plaque de plâtre de part et d'autre d'une épaisseur totale de 72 mm.

Les joints entre les panneaux seront réalisés par des bandes collées et enduites.

1.4.2. **Entre pièces principales et pièces de service :**

Dito 1.4.1 avec parement hydrofuge au droit des cloisons soumises aux projections d'eau.

1.5. ESCALIERS ET PALIERS D'ETAGE

1.5.1. **Escaliers d'accès aux paliers d'étages :**

RDC et entresol : Escalier béton,

A partir du R+1 : Escalier métallique ou béton ou bois selon études.

1.5.2. **Escaliers d'accès au sous-sol :**

En béton armé, de type hélicoïdal tournant double, avec marches et contremarches dressées pour recevoir une peinture de sol. Les escaliers seront désolidarisés des structures verticales.

1.6. CONDUITS DE FUMEE ET DE VENTILATION

1.6.1. **Conduits de fumée des locaux de l'immeuble :**

Selon nécessité, conduits maçonnés ou préfabriqués de désenfumage pour les niveaux N-1, RDC et niveau entresol, conformément aux dispositions réglementaires.

1.6.2. **Conduits de ventilation des locaux de l'immeuble :**

La ventilation des logements sera de type mécanique contrôlée (VMC). Les bouches d'extraction implantées dans les pièces humides seront raccordées aux conduits métalliques galvanisés placés à

l'intérieur des gaines techniques des logements. Les moteurs de VMC seront placés dans les combles ou sur les toitures terrasses.

1.6.3. Conduits d'air frais :

Selon les locaux les conduits d'air frais seront métalliques ou maçonnés.

1.6.4. Conduits de fumée de chaufferie :

Sans objet.

1.6.5. Ventilation haute de la chaufferie collective :

Sans objet.

1.6.6. Ventilation des parkings :

Conduits maçonnés avec ventilation naturelle ou mécanique suivant réglementation en vigueur.

1.7. CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

1.7.1. Chutes d'eaux pluviales :

Les chutes d'eaux pluviales des toitures seront en PVC et disposées en gaines techniques et/ou en façades.

Pour les coursives et les balcons les évacuations seront de type « trop-plein » ou descentes PVC.

1.7.2. Chutes d'eaux usées et eaux vannes :

Les chutes d'eaux usées et eaux vannes seront en PVC.

1.7.3. Canalisation en sous-sol et sous dallage :

Les canalisations en sous-sol seront en PVC. Elles chemineront en apparent et pourront transiter par les parties privatives (place de parking, box).

Les réseaux sous dallage seront en PVC.

1.7.4. Branchements aux égouts :

Les eaux usées et les eaux vannes seront raccordées au réseau public conformément à la réglementation et aux exigences du concessionnaire.

1.8. TOITURES

1.8.1. Charpente, couverture et accessoires :

Charpente : En bois

Couverture :

Toiture terrasse inaccessible : Etanchéité par complexe multicouches sur bac acier avec isolation thermique en mousse de polyuréthane ou équivalent.

Toiture en pente : Bac acier de teinte claire

Les balcons des logements 507 / 506 / 505 auront une pergola intégrée à la structure.

1.8.2. Etanchéité et accessoires :

1.8.2.1. Terrasses inaccessibles :

Etanchéité par complexe multicouches : élastomère sous avis technique, avec isolation thermique pour les terrasses situées au-dessus de pièces chauffées. La protection de l'étanchéité sera de type auto-protégée ou assurée par des gravillons.

Des plots ainsi que qu'une structure métallique seront installés pour recevoir des panneaux photovoltaïques (Pose des panneau photovoltaïque à la charge de l'aménageur)

1.8.2.2. Terrasses accessibles :

Sans objet

1.8.2.3. Terrasses Jardins à RDC :

Etanchéité par complexe multicouches bitume élastomère type Graviphane auto protégé y compris les relevés sur façades.

1.8.3. Souches de désenfumage, ventilation et conduits divers :

Les souches seront réalisées en maçonnerie enduite ou en tôle laquée.

2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

Choix des matériaux dans la gamme « IMAGINATION » d'Icade Promotion

2.1. SOLS ET PLINTHES

2.1.1. Sols et plinthes des pièces principales :

Pour l'entrée, séjour et cuisine ouverte ; revêtement stratifié flottant 8mm de chez BERRY ALLOC référence RIVIERA (ou équivalent) avec plinthes en sapin ou médium à peindre ou plinthes assorties.

Pour les chambres, dégagements, et reste des pièces sèches ; revêtement stratifié flottant 8mm de chez BERRY ALLOC référence LOFT (ou équivalent) avec plinthes en sapin ou médium à peindre ou plinthes assorties.

Barre de seuil ou cornière d'arrêt aux changements de nature de revêtements de sols.

2.1.2. Sols et plinthes des pièces humides :

2.1.2.1 Salle de bain, salle d'eau, WC

Carrelage en grès émaillé format 33X33 cm de marque ARTE ONE référence Islande, Infinity ou Villaou de marque PUBELL'ARTE référence serie1 ou de marque DECOCERAME référence Electro, Carioca ou Allevi (ou équivalent) collé sur résilient acoustique suivant prescription NF habitat.
Les plinthes seront en carrelage assorti.

2.1.3.Sols des balcons et loggias :

Revêtement en lames bois imputrescibles posées sur lambourdes ou dalles sur plots ou platelage de type Fundermax.

2.2.REVETEMENTS MURAUX (autres que les enduits, peintures, papiers peints)

2.2.1.Revêtements muraux des pièces humides :

Faïence murale format 20x40 cm de marque ARTE ONE de référence PEPS ou ILOT ou de marque PUBELL'ARTE de référence Ondina ou de marque DECOCERAM référence Mambo ou Groove; ou format 25x40 cm référence INFINITY ou COLORS de marque ARTE ONE; ou de marque PUBELL'ARTE de référence Super ou Sasso :

Dans la cuisine : Pas de faïence de prévue mais possibilité de prendre l'option « équipement cuisine » suivant l'art 2.9.1.1. de la présente notice.

Dans la salle d'eau

Au droit du receveur de douche : faïence sur 2 ou 3 côtés suivant plans, jusqu'à hauteur d' huisserie et socle de douche si nécessaire selon plans.

Dans la salle de bain

Au droit de la baignoire : faïence sur 2 ou 3 côtés jusqu'à hauteur d' huisserie compris tablier de baignoire avec trappe de visite.

2.2.2.Revêtements muraux des autres pièces :

Les revêtements muraux des autres pièces sont décrits au paragraphe 2.5.

2.3.PLAFONDS (sauf peintures)

2.3.1.Plafonds des pièces intérieures :

Les plafonds seront en béton ou en plaque de plâtre. Finition en peinture décrite au paragraphe 2.5.

2.3.2.Plafonds des séchoirs :

Sans objet.

2.3.3.Plafonds des loggias :

Sans objet.

2.3.4.Sous-faces des balcons :

Solives peintes et lames bois. Seront apparents les ouvrages métalliques de récupérations des eaux de pluie.

2.4.MENUISERIES EXTERIEURES

2.4.1.Menuiseries extérieures des pièces principales :

Menuiseries extérieures en bois avec finition usine ouvrant à la française ou châssis fixes, dimensions et type d'ouverture suivant plans architectes.

Double vitrage conforme aux études thermique et acoustique.

2.4.2.Menuiseries extérieures des pièces de service :

Dito 2.4.1.

2.5.FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS, PROTECTION ANTI-SOLAIRE

2.5.1.Pièces principales :

En étage : les fenêtres et porte-fenêtre des chambres, séjours, salles de bain, des cuisines seront équipées de volets roulants PVC blanc ou de volets pleins pliables en aluminium selon l'étude thermique et suivant plans de vente.

La fermeture des volets roulants sera manuelle par tringle oscillante. La fermeture des persiennes sera manuelle.

Les coffres de volets roulants seront positionnés côté intérieur en apparent avec isolation incorporée et système de verrouillage automatique du tablier.

2.5.2.Pièces de service :

Sans objet.

2.6.MENUISERIES INTERIEURES

2.6.1.Huisseries et bâtis :

Huisseries et bâtis métalliques ou bois pour toutes les portes de chez KEYOR ou équivalent.

2.6.2.Portés intérieurs :

Portes isoplanes alvéolaires lisses à recouvrement référence PREMABOIS ICE de chez KEYOR ou référence ALVEO PLANE-REC de marque HUET.

Béquillage double sur plaque modèle MUZE finition Chrome velours de chez VACHETTE. Ferrage par paumelles apparentes.

Pour les portes d'accès aux WC, salles de bains, salle d'eau : bec de cane à condamnation, avec dé-condamnation extérieure.

2.6.3. Impostes en menuiseries :

Sans objet.

2.6.4. Porte palière :

Les portes d'entrée donnant sur l'extérieur auront un parement métallique finition peinture et un remplissage isolant.

Béquillage double sur plaque modèle MUZE finition Chrome velours de chez VACHETTE ou équivalent.

Ferrage par paumelles apparentes.

Serrure 3 points, classée A2P* de marque VACHETTE référence 5900SPN1, cylindre européen VACHETTE HDI+ avec carte de propriété et 4 clés sur organigramme permettant également l'ouverture des portes des parties communes (accès sous-sol, local vélos, local ordures ménagères...).

Seuil à la suisse en bois verni ou aluminium.

Butée de porte de marque VACHETTE référence 3737Z.

Microviseur.

2.6.5. Portes de placard :

Les portes de placards seront en panneaux agglomérés de 10mm d'épaisseur finition Frêne Blanc de marque SOGAL.

Les portes de placards seront d'hauteurs standards avec si besoin une imposte :

- Si largeur < 0.90m : portes battantes,
- Si largeur > 0.90m : portes coulissantes.

2.6.6. Portes de locaux de rangement :

Dito 2.6.2.

2.6.7. Moulures et habillages :

Encadrements des huisseries incorporées dans le gros œuvre avec champlat sapin à peindre.

2.7. SERRURERIE ET GARDE-CORPS

2.7.1. Garde-corps :

Garde-corps métalliques en acier galvanisé avec barreaudage vertical en bois (modèle suivant plans architecte).

2.7.2. Grille de protection des baies :

Grilles métalliques finition peinte ou thermo-laquée.

2.7.3. Ouvrages divers :

Les séparatifs de balcons, loggias ou terrasses, d'une hauteur minimale de 1,80 m, seront réalisés en verre dépoli, ou en bois ou tout autre matériau conformément aux plans architecte.

2.8. PEINTURE, PAPIERS, TENTURES

2.8.1. Peintures extérieures et vernis :

2.8.1.1. Sur menuiseries extérieures bois :

Suivant plans, préparation des supports, peinture ou lasure.

2.8.1.2. Sur fermetures et protections :

Sans objet.

2.8.1.3. Sur serrureries :

Application d'une protection antirouille et deux couches de peinture satinée ou thermo-laquage usine.

2.8.2. Peintures intérieures :

2.8.2.1. Sur menuiseries :

Préparation des supports, deux couches de peinture blanche acrylique.

2.8.2.2. Sur murs :

- Pièces sèches : Préparation avec enduit pelliculaire, deux couches de peinture blanche mate velours.
- Pièces humides : Préparation avec enduit pelliculaire, deux couches de peinture blanche satinée.

2.8.2.3. Sur plafonds :

- Pièces sèches : Préparation avec enduit pelliculaire, deux couches de peinture blanche mate velours.
- Pièces humides : Préparation avec enduit pelliculaire, deux couches de peinture blanche satinée.

2.8.2.4. Sur canalisations, tuyauteries, chutes et divers :

Préparation du support, deux couches de peinture blanche acrylique.

2.8.3. Papiers peints :

Sans objet.

2.8.4. Tentures :

Sans objet.

2.9. EQUIPEMENTS INTERIEURS

2.9.1. Equipements ménagers :

2.9.1.1. Bloc évier, robinetterie :

Il n'est pas prévu d'équipement dans la cuisine. Attentes bouchonnées eau froide, eau chaude et évacuation.

Les appartements de type T1, suivant plans, seront équipés d'une kitchenette comprenant un évier inox 1 bac ou 2 bacs suivant plans, 2 plaques chauffantes électriques et un réfrigérateur en partie basse.

2.9.1.1. Appareils et mobilier :

Sans objet.

2.9.1.2. Evacuation des déchets :

Sans objet.

2.9.1.3. Armoire sèche-linge :

Sans objet.

2.9.2. Equipements sanitaires et plomberie :

2.9.2.1. Distribution d'eau froide :

Colonnes montantes accessibles en parties communes ou en gaines dans les logements, réalisées en PVC pression, équipées de manchettes sur chaque départ pour pose éventuelle de compteurs (abonnement et pose à la charge de la copropriété).

Pour chaque distribution de logement : Distribution par canalisation en polyéthylène réticulé, clapet anti-retour et robinet d'arrêt, distribution du réseau en sous-face de dalle haute.

Remontée des alimentations des appareils sanitaires en apparent sur colliers.

2.9.2.2. Distribution d'eau chaude collective et comptage :

Colonnes montantes accessibles en parties communes ou en gaines dans les logements, réalisées en PVC, équipées de manchettes sur chaque départ pour pose éventuelle de compteurs individuels (abonnement et pose à la charge de la copropriété).

Distribution en faux plafond des Module Thermique d'Appartement (MTA) situé dans un placard de chaque logement.

Du MTA, chaque équipement (robinetterie, radiateurs) sera distribué par canalisations encastrées en polyéthylène réticulé, clapet anti-retour et robinet d'arrêt.

Remontée des alimentations des appareils sanitaires en apparent sur colliers.

2.9.2.3. Production et distribution d'eau chaude individuelle :

Sans objet.

2.9.2.4. Evacuations :

Chaque appareil sanitaire sera raccordé au réseau d'évacuation par un siphon. Les canalisations d'évacuation des appareils sanitaires seront réalisées en tuyaux PVC rigide apparents.

2.9.2.5. Gaz :

Sans objet.

2.9.2.6. Branchements en attente :

Pour chaque logement : 1 branchement lave-vaisselle dans la cuisine, 1 branchement lave-linge dans la cuisine ou dans la salle de bain ou autre suivant plan de vente.

2.9.2.7. Appareils sanitaires :

- Baignoire en acrylique blanc référence PORCHER de chez IDEALSTANDARD, dimensions 170X70cm.
- Receveur de douche acrylique référence PLENITUDE de chez ALTERNA, dimensions 90X90 ou 80X120cm suivant plan de vente.
- Meuble vasque sur pieds avec plan vasque synthétique blanc, 2 portes en panneau stratifié (3 coloris au choix), miroir grande hauteur et applique lumineuse référence TEO de chez CHENE VERT (ou équivalent), largeur suivant plan de vente.
- WC modèle NOE de chez IDEAL STANDARD (ou équivalent) avec abattant en PVC blanc rigide.

2.9.2.8. Robinetterie :

- Robinetterie : Mitigeur tête céramique référence ULYSSE de chez IDEAL STANDARD.
- Douchette IDEALRAIN 1 jet sur barre verticale chromée de chez IDEAL STANDARD.

2.9.2.9. Accessoires divers :

Robinet de puisage pour jardin ou terrasse accessible ou balcon d'une surface supérieure à 10 m².

2.9.3. Equipements électriques :

2.9.3.1. Type d'installation :

L'installation sera conforme à la nouvelle norme NF C 15 100.

Elle sera de type encastrée, canalisations en fils de cuivre sous fourreaux dans les planchers, murs et cloisons, avec pour origine la gaine technique logement comprenant le tableau d'abonné équipé d'un disjoncteur général, des coupe-circuits affectés et du coffret de communication.

L'appareillage électrique sera de type DOOXIE blanc de chez LEGRAND ou ODACE blanc de chez SCHNEIDER.

2.9.3.2. Puissance :

Selon les notes de calculs du bureau d'études.

2.9.3.3. Equipements de chaque pièce :

Tableau des équipements

Séjour	1 prise de courant (PC) par tranche de 4m ² avec 5 PC minimum dont 1 à proximité de l'interrupteur	1 point lumineux en plafond commandé par un interrupteur	2 prises de communication RJ45
Chambre principale	4 PC dont 1 à proximité de l'interrupteur	1 point lumineux en plafond commandé par un interrupteur	1 prise de communication RJ45
Autres chambres	3 PC	1 point lumineux en plafond commandé par un interrupteur	1 prise de communication RJ45
Cuisine	1 terminal pour cuisinière ou plaques de cuisson 32A 1 PC pour four 1 PC pour lave-vaisselle 1 PC pour lave-linge (pouvant être positionnée dans salle de bain suivant plan de vente) 1 PC pour réfrigérateur 4 PC à hauteur 1,20m 1 PC à proximité de l'interrupteur	1 point lumineux au plafond et 1 point lumineux en applique au-dessus de l'évier commandés par interrupteur double	

Salles de bains et salles d'eau	2 PC pour la 1 ^{ère} SDB dont 1 à proximité de l'interrupteur 1PC par salle d'eau secondaire	1 point lumineux au plafond et 1 point lumineux en applique au-dessus du lavabo commandé par un interrupteur double	
WC	1 PC pour le 1 ^{er} WC du logement à proximité de l'interrupteur	1 point lumineux au plafond commandé par un interrupteur	
Entrée - dégagement	1 PC si surface > 4m ²	1 point lumineux au plafond commandé par un interrupteur	1 poste vidéophone 1 détecteur de fumée dans le dégagement

2.9.3.4. Sonnerie de portes palières :

Bouton-poussoir sur le palier et sonnerie intégrée au tableau d'abonné ou intégré au visiophone.

2.9.3.5. Domotique

Pré-équipement (câble torsadé grade 3S) dans chaque logement permettant la mise en place ultérieure de solutions domotiques composé de :

- Prises de communication suivant tableau de répartition du paragraphe 2.9.3.3.
- Tableau de communication permettant d'intégrer une box opérateur (à la charge de l'acquéreur)
- Mise en place d'un fourreau électrique entre le tableau d'abonné et chaque volet roulant (hors câbles et hors motorisation).

Installation domotique :

- Gateway (passerelle IP) intégrée dans une prise de courant ou dans le thermostat ou dans le tableau d'abonné
- Thermostat connecté permettant la gestion du chauffage (1 zone) en local et à distance via smartphone ou tablette (non fournis).

La mise en service et l'installation de la passerelle IP et du thermostat connecté ainsi qu'une formation par un prestataire spécialisé mandaté par ICADE seront effectuées un mois après la livraison sous réserve de la présence dans le logement d'une connexion internet Wi-Fi à la charge de l'occupant.

Cette installation permettra à l'acquéreur d'ajouter, en option ou après livraison, d'autres fonctionnalités domotiques compatibles avec le matériel déjà installé comme la gestion du chauffage par zone, la gestion des volets roulants (après motorisation), la gestion des lumières, installation vidéo, assistant vocal...

2.9.4. **Chauffage / Cheminées / Ventilations :**

2.9.4.1. Type d'installation :

Raccordement au chauffage urbain, chaque logement sera équipé d'un Module Thermique d'Appartement (MTA).

2.9.4.2. Température garantie dans les diverses pièces par température extérieure minimale de -7° :

Conformément à la réglementation thermique en vigueur les pièces d'eau pourront être chauffées à 20° et les autres à 19°.

2.9.4.3. Appareils d'émission de chaleur :

Les puissances des appareils d'émission de chaleur seront conformes à l'étude thermique et à la note de calcul des déperditions de l'opération.

Les appareils d'émission de chaleur seront des radiateurs à eau chaude en panneau acier thermolaqué blanc type ARTIS de chez DE DIETRICH, CLASSIC M ou GALANT de chez HM, équipés de robinets à têtes thermostatiques.

Dans les salles de bains et salles d'eau, il sera installé un sèche-serviette à eau chaude de couleur blanche référence 2012 de chez ATLANTIC ou électrique de référence DCB18 de chez ATLANTIC.

Les dimensions et puissances seront conformes à l'étude thermique.

2.9.4.4. Conduits de fumée dans le logement :

Sans objet.

2.9.4.5. Conduits et prises de ventilation :

L'installation collective d'extraction de l'air vicié comprendra un caisson d'extraction, un réseau aéraulique des bouches d'extraction dans les pièces humides des logements.

Les bouches d'extraction seront conformes à la note de dimensionnement et à l'étude thermique.

2.9.4.6. Conduits et prises d'air frais :

Les prises d'air frais pour la ventilation seront assurées par des grilles d'entrée d'air implantées soit dans les coffres de volets roulants, soit dans les menuiseries extérieures, soit dans les murs de façade.

Les prises d'air frais seront conformes à la note de dimensionnement et à l'étude thermique.

2.9.5. Equipements intérieurs des placards :

2.9.5.1. Placards :

Aménagement de placard (sauf le placard ou est disposé le MTA) en mélaminé blanc :

- Si largeur < 1 m : tringle inox avec tablette chapelière

- Si largeur > 1 m : aménagement 1/3 étagères avec 4 tablettes + 2/3 penderie avec tringle et tablette chapelière.

2.9.5.2. Pièces de rangement (dressing) :

Sans objet.

2.9.6. Equipements de télécommunications :

2.9.6.1. Radio TV :

Voir en 2.9.3.3. Le tableau des équipements.

2.9.6.2. Téléphone :

Voir en 2.9.3.3. Le tableau des équipements.

2.9.6.3. Accès à l'immeuble :

Accès au hall de l'immeuble par contrôle d'accès conforme à la réglementation d'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Ouverture du portail de hall par digicode et platine à défilement de chez BTICINO ou URMET ou équivalent (visiophone dans chaque logement).

Fermeture des portails des halls par ventouses électromagnétiques ou gâches électriques.

Pour faciliter l'accès des résidents et la distribution du courrier, l'ouverture de ces portes pourra également s'effectuer avec un lecteur de proximité Vigik. Il sera fourni 3 clés de proximité (badge) par logement du T1 au T3, 4 clés pour les T4 et 5 clés pour les T5.

2.9.7. Autres équipements :

Sans objet.

3. ANNEXES PRIVATIVES

3.1. CAVES, CELLIERS, GRENIERS

3.1.1. Murs et cloisons :

Sans objet.

3.1.2. Plafonds :

Sans objet.

3.1.3. Sols :

Sans objet.

3.1.4. Portes d'accès :

Sans objet.

3.1.5. Ventilation naturelle :

Sans objet.

3.1.6. Equipement électrique :

Sans objet.

3.2. BOX ET PARKINGS COUVERTS

Les places de parking ne seront pas boxées.

Droit Réel de Jouissance Spécial (DRJS) à stationner

Le Réserveur déclare que le sous-sol de l'Immeuble à édifier sous l'ilot BE GREEN constituera un volume immobilier soumis à état-descriptif de division en volume et cahier des charges des servitudes.

Le volume de sous-sol destiné à recevoir les 117 places de stationnement (dont 2 places destinées aux voitures en autopartage) sera cédé à une Association Syndicale Libre (ASL) dont l'objet sera notamment d'assurer la gestion du parc de stationnement et d'en recouvrer les charges au profit des propriétaires de DRJS.

Ce volume sera toutefois grevé de 127 DRJS pour 113 places de parkings physique permettant à leurs propriétaires de stationner dans le parking de stationnement dans les conditions ci-après :

. Les DRJS sont créés pour une durée de 40 années à compter de l'achèvement du parc de stationnement ;

. L'ASL aura la possibilité de confier la gestion du parking à un gestionnaire qui aura la possibilité d'exploiter lesdits emplacements de stationnement lorsque ceux-ci ne seront pas utilisés par les propriétaires d'un DRJS (exploitation du surbooking) ; L'ASL devra en toutes hypothèses préserver la capacité des propriétaires de DRJS

à user normalement des emplacements de stationnement. Cette spécificité devra être reportée dans le contrat qui sera signé avec le gestionnaire et acceptée par ce dernier.

Ce contrat devra impérativement prévoir :

-Les modalités de gestion, entretien et conservation du système permettant la mutualisation du parc de stationnement,

-Le mécanisme de gestion des flux permettant de garantir les droits des copropriétaires et de corriger dans un délai de cinq jours ouvrés maximum les conflits d'usage ayant été signalés, ainsi qu'un éventuel dispositif de sanction du gestionnaire ;

-Que l'Assemblée Générale aura la faculté de modifier le contrat d'exploitation, et en particulier la densité de foisonnement.

. Les propriétaires de DRJS ou leurs ayant-droits, :

○ acceptent de se stationner sur n'importe quel emplacement libre,

○ ne pourront stationner que le nombre de véhicules correspondant au nombre de DRJS qu'ils possèdent, sauf à souscrire auprès du gestionnaire de parking.

. Par la signature de leur acte d'acquisition, les réservataires donneront tous pouvoirs au Réservant à l'effet de conclure, au nom et pour le compte de l'ASL, avant la première assemblée générale, l'acquisition en l'état futur d'achèvement du Volume de stationnement, suivant acte à recevoir par tout notaire de l'Office Notarial de l'Estuaire, à NANTES, aux frais du Réservant.

Le Réservant déposera au rang des minutes de l'Office Notarial de l'Estuaire, à NANTES, l'attestation d'achèvement du parc de stationnement, établie par l'architecte de l'opération, aux fins de publication au Service de la Publicité Foncière et d'opposabilité aux tiers. La date figurant sur ladite attestation marquera le point de départ de la durée de 40 années.

. A l'expiration de cette durée de 40 années, le volume appartiendra pleinement à l'Association Syndicale Libre dont seront membres les propriétaires des ilots BE GREEN, BILL et BETTY. L'ASL décidera en assemblée générale du sort du volume lui appartenant.

A titre de condition essentielle, l'ASL pourra décider de moduler les zones de mutualisation avant la fin des 30 ans, notamment si certains propriétaires souhaitent céder leurs DRJS à l'ASL. Cette dernière aura la possibilité de décider d'affecter une partie des stationnements à un autre usage, du moment que les zones de stationnement restant permettent de maintenir la possibilité de stationner des autres propriétaires de DRJS.

. A titre de condition essentielle de la constitution des DRJS, chaque DRJS sera indissociablement lié à la propriété d'un logement ou local dans l'un des immeubles des ilots BE GREEN, BILL et BETTY. En conséquence, à peine d'extinction du DRJS, celui-ci ne pourra être cédé séparément du lot principal avec lequel il aura été acquis.

Les logements affectés d'un DRJS sont : 102 / 107 / 201 / 206 / 301 / 306 / 401 / 404 / 405 / 407 / 501 / 502 / 503 / 504 / 505 / 506 / 601 / 701

3.2.1.Murs et cloisons :

Murs et cloisons en béton ou maçonnerie finition brut.

3.2.2.Plafonds :

Béton brut et/ou isolation thermique suivant réglementation.

3.2.3.Sols :

Marquage au sol des emplacements par peinture.

Marquage au sol des places adaptées pour personnes à mobilité réduite par peinture.

Numérotation des emplacements au pochoir au sol ou au mur.

Dallage en béton surfacé.

3.2.4. Portes d'accès :

3.2.4.1. Portes intérieures :

Portes à âme pleine peinte avec isolation au feu conforme à la réglementation.

3.2.4.2. Porte d'accès voiture :

Porte automatique basculante ou coulissante avec tablier habillé d'une tôle d'acier thermolaquée, commandée par télécommande.

Fourniture d'une télécommande pour chaque place.

3.2.5. Ventilation naturelle :

Ventilation naturelle ou mécanique, dimensionnée pour assurer le renouvellement d'air en fonction du nombre de places, conformément à la réglementation.

3.2.6. Equipement électrique :

Eclairage par tubes fluo, dont 1/3 en allumage fixe permanent et 2/3 commandés par boutons poussoirs sur minuterie ou par détecteurs de présence, et automatiquement par ouverture de la porte de parking.

Blocs de sécurité autonomes disposés suivant réglementation.

3.2.7. Recharge véhicule électrique

Les emplacements de parkings seront pré-équipés d'un fourreau ou chemin de câble en partie centrale permettant le raccordement électrique entre la place de parking et le local recevant le compteur divisionnaire suivant plan.

Le câble de raccordement, la borne de recharge et le compteur divisionnaire restent à la charge de l'acquéreur et soumis au règlement de copropriété.

Installation de 18 bornes de recharges équipées.

3.3. PARKINGS EXTERIEURS

3.3.1. Sols :

Sans objet.

3.3.2. Délimitation au sol :

Sans objet.

3.3.3. Système de repérage :

Sans objet.

3.3.4. Système de condamnation de l'accès :

Sans objet.

4. PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS

4.1. HALLS D'ENTREE DE L'IMMEUBLE ET SAS D'ACCES

Le Hall de l'immeuble est à l'air libre, sécurisé par une clôture et un portillon avec contrôle d'accès.

4.1.1. Sols :

Carrelage grés cérame, pose au choix de l'architecte, plinthes assorties ou carreaux coupés, minimum classé U4P3E2C1 ou béton architectural.

Tapis encastré au sol.

4.1.2. Parois :

Parois revêtues de miroirs ou revêtements décoratifs suivant plans de décoration de l'architecte.

4.1.3. Plafonds :

Faux plafonds en bois, acoustiques suivant nécessité.

4.1.4. Eléments de décoration :

Habillage bois sur murs principaux

4.1.5. Portes d'accès et système de fermeture :

Ensemble comprenant un portail à 2 vantaux, suivant plans, en acier galvanisé et barreaudage en bois. Système de fermeture décrit au paragraphe 2.9.6.3.

4.1.6. Boîtes aux lettres :

Modèle COURRIEL de chez RENZ, finition thermo laquée en usine ou équivalent.

4.1.7. Tableau d'affichage :

Tableau d'affichage de chez RENZ, finition thermo laquée en usine, fond magnétique de capacité 4 feuilles A4 minimum.

4.1.8. Chauffage :

Sans objet.

4.1.9. Equipement électrique :

Appliques ou spots encastrés commandés par boutons poussoirs sur minuterie ou détecteurs de présence, niveau d'éclairage réglementaire.

4.2. PALIERS ET CIRCULATIONS ETAGES ET RDC

4.2.1. Sols :

4.2.1.1. Sols RDC :

Sans objet.

4.2.1.2. Sols étages :

Coursives extérieurs en béton.

4.2.2. Murs :

Bardage bois ou bardage métallique suivant plans de l'architecte.

4.2.3. Plafonds :

A RDC : Sans objet.

Etages : Sous-face bac acier collaborant.

4.2.4. Eléments de décoration :

Sans objet.

4.2.5. Chauffage :

Sans objet.

4.2.6. Portes :

Bâtis et portes de gaines techniques en bois finition peinture.

4.2.7. Equipement électrique :

Appliques RESISTEX Karos ou EPSILON Sita ou plafonniers, commandés par interrupteurs ou détecteurs de présence.

Une prise de courant sera installée dans la gaine technique à chaque étage.

4.3. CIRCULATION DU SOUS-SOL, SAS PARKING RDC

4.3.1. Sols des paliers et sas :

Béton brut.

4.3.2. Murs des paliers et sas :

Béton brut.

4.3.3.Plafonds des paliers et sas :

Béton brut et/ou isolation thermique en vigueur.

4.3.4.Portes d'accès :

Portes de circulation finition peinte et bloc porte en bois à âme pleine, conforme à la réglementation incendie, ferrage par paumelles et serrure bec de canne.

Quincaillerie : Ensemble sur plaque modèle LOGIO de chez vachette.

4.3.5.Rampe d'accès :

En béton suivant plan architecte.

4.3.6.Equipement électrique :

Eclairage commandé par boutons poussoirs et minuterie.

4.4.CAGES D'ESCALIERS ENCLOISONNEES

4.4.1.Sols et paliers :

Peinture anti-poussière.

4.4.2.Murs :

Béton brut.

4.4.3.Plafonds :

Dito 4.4.2. et/ou isolation thermique en vigueur.

4.4.4.Escaliers :

Dito 4.4.1.

4.4.5.Chauffage/Ventilation :

Sans objet.

4.4.6.Eclairage :

Dito 4.3.6.

4.5.LOCAUX COMMUNS, LOCAUX TECHNIQUES

4.5.1. Garage à bicyclettes, voitures d'enfants :

Sol : béton brut.
Murs : béton brut, barreaudage ou de lames bois.
Plafond : isolation thermique.
Un point lumineux sur minuterie ou détecteur de présence.

4.5.2. Buanderie collective :

Sans objet.

4.5.3. Séchoirs collectifs :

Sans objet.

4.5.4. Locaux de rangement et d'entretien :

Sans objet.

4.5.5. Locaux sanitaires :

Sans objet.

4.6. LOCAUX SOCIAUX

Sans objet.

4.7. LOCAUX TECHNIQUES

4.7.1. Locaux de stockage des déchets ménagers :

Porte bois ou porte métallique, finition à peindre, équipée d'une serrure à canon européen sur organigramme et d'un ferme-porte.
Revêtement mural : Carrelage hauteur 1.20m,
Sols : Carrelage anti-dérapant,
Plafond : Peinture vinylique et/ou isolation thermique.
1 robinet de puisage et siphon de sol, éclairage commandé par bouton poussoir et minuterie.

4.7.2. Local chaufferie :

Sans objet.

4.7.3. Sous-station de chauffage :

Porte bois ou porte métallique, finition à peindre, équipée d'une serrure à canon européen et d'un ferme-porte.
Mur : Béton brut,

Plafond : Béton brut et/ou isolation thermique.

Sols : peinture anti-poussière

1 siphon de sol si nécessaire, éclairage commandé par bouton poussoir et minuterie.

4.7.4.Local des surpresseurs :

Sans objet.

4.7.5.Local transformateur :

Suivant prescriptions ENEDIS.

4.7.6.Local machinerie d'ascenseur :

Sans objet car la machinerie d'ascenseur est installée dans la gaine d'ascenseur.

4.7.7.Local ventilation mécanique :

Local sans objet car le ou les caissons de VMC seront installés en toiture sur terrasse ou en combles.

4.8.CONCIERGERIE

Des casiers connectés « boîte à colis » seront installés dans le halls.

5.EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

5.1.ASCENSEURS

Dessert tous les niveaux, accessible handicapés.

Revêtement sol : résine synthétique,

Revêtement mural : miroir avec revêtement PVC,

Eclairage en faux-plafond, barre d'appui, façades palières à peindre à tous les niveaux sauf RDC en inox.

5.2.CHAUFFAGE, EAU CHAUDE

5.2.1.Chauffage :

5.2.1.1.Production de chaleur :

Dito 2.9.4.1

5.2.1.2.Régulation automatique :

Dito 5.2.1.1.

5.2.1.3.Pompes et brûleurs :

Dito 5.2.1.1.

5.2.1.4.Accessoires divers :

Sans objet.

5.2.1.5. Colonnes montantes :

Colonnes montantes accessibles en parties communes ou en gaines logement, en PVC pression, équipées de manchettes sur chaque départ pour pose éventuelle de compteurs (abonnement et pose à la charge de la copropriété).

5.2.2. Service d'eau chaude :

5.2.2.1. Production d'eau chaude :

Dito 2.9.4.1.

5.2.2.2. Réservoirs :

Dito 5.2.2.1.

5.2.2.3. Pompes et brûleurs :

Dito 5.2.2.1.

5.2.2.4. Comptage général :

Dito 5.2.2.1.

5.2.2.5. Colonnes montantes :

Colonnes montantes accessibles en parties communes ou en gaines logement, en PVC pression, équipées de manchettes sur chaque départ pour pose éventuelle de compteurs (abonnement et pose à la charge de la copropriété).

5.3. TELECOMMUNICATION

5.3.1. Téléphone :

Câblage complet de l'immeuble en attente raccordement par Orange.

5.3.2. Antennes TV et radio :

Installation collective avec antenne hertzienne. Si techniquement possible suivant les prescriptions des opérateurs raccordement de l'immeuble à la fibre via ORANGE ou SFR Numéricable.

5.4. EVACUATION DES ORDURES MENAGERES

Dans local commun prévu, selon plans architecte.

5.5. VENTILATION MECANIQUE DES LOCAUX

Un système VMC simple flux est prévu dans les locaux communs, suivant réglementation en vigueur, ou ventilation naturelle si possibilité.

5.6. ALIMENTATION EN EAU

5.6.1.Comptages généraux :

Local commun prévu, selon plans architectes.

5.6.2.Surpresseur :

Selon indications des prescriptions du permis de construire.

5.6.3.Colonnes montantes :

Colonnes montantes en PVC pression.

5.6.4.Sous-comptages individuels :

Manchettes sur colonnes.

5.7.ALIMENTATION GAZ

Sans objet.

5.8.ALIMENTATION EN ELECTRICITE

5.8.1.Comptage des services généraux :

Dans local technique en sous-sol ou gaine technique du RDC.

5.8.2.Colonnes montantes :

Colonnes montantes en gaines techniques des paliers d'étages suivant prescriptions ENEDIS.

5.8.3.Comptages particuliers :

Comptages concessionnaire ou sous-comptages pour alimentation des ascenseurs et du sous-sol.

5.9.ALARMES TECHNIQUES

A prévoir selon la réglementation (ascenseurs, VMC, relevage...).

6.PARTIES COMMUNES EXTERIEURES AU BATIMENT ET LEURS EQUIPEMENTS

6.1.VOIRIE ET PARKING

6.1.1.Voirie d'accès :

Sans objet

6.1.2.Cheminements :

Sans objet

6.1.3.Parkings visiteurs :

Sans objet.

6.2.CIRCULATIONS DES PIETONS

Chemins d'accès aux entrées en enrobé, béton désactivé ou autre revêtement minéral selon plan des aménagements extérieurs.

6.3.ESPACES VERTS

6.3.1.Aires de repos :

Sans objet.

6.3.2.Plantations d'arbres, arbustes, fleurs :

Plantations conformes au permis de construire et au plan d'Espaces Verts du paysagiste/architecte.

6.3.3.Engazonnement :

Conformément au permis de construire et au plan d'Espaces Verts du paysagiste/architecte.

6.3.4.Arrosage :

Sans objet.

6.3.5.Bassin décoratif :

Sans objet.

6.3.6.Chemins :

Cheminement en paillage organique suivant plan des aménagements extérieurs.

6.4.AIRE DE JEUX

Sans objet.

6.5. ECLAIRAGE EXTERIEUR

6.5.1. Signalisation de l'entrée de l'immeuble :

Hublots ou appliques à l'entrée des halls, description et localisation suivant plans architecte.

6.5.2. Eclairage des voiries :

Sans objet.

6.6. CLOTURES

6.6.1. Sur rue :

Clôture métallique, en acier galvanisé avec barreaudage vertical en bois (modèle suivant plans architecte).

6.6.2. Avec les propriétés voisines :

Sans objet

6.6.3. Entre jardins privés :

Sans objet

6.7. RESEAUX DIVERS

6.7.1. Eau :

Raccordement sur réseau public.

6.7.2. Gaz :

Sans objet.

6.7.3. Electricité :

Raccordement sur réseau public.

6.7.4. Postes d'incendie, extincteurs :

Fourniture et pose pour le parking de bacs à sable, pelles et seaux. Les extincteurs seront à la charge de la copropriété dans le cadre d'un contrat global d'entretien.

6.7.5. Egouts :

Raccordement sur réseau public.

6.7.6.Epuration des eaux :

Sans objet.

6.7.7.Télécommunication :

Raccordement sur la chambre Telecom de proximité.

6.7.8.Drainage du terrain :

Conformément aux préconisations du rapport de sol.

6.7.9.Evacuation des eaux de pluie et ruissellement sur les terrains, espaces verts chemins, aires, cours et jeux :

Evacuation des eaux de pluie des cheminements et voiries en revêtement imperméable par regards à grille ou caniveaux raccordés à l'égout, suivant plans de l'architecte.

Évacuation naturelle des espaces verts et cheminements perméables par infiltration.

Raccordement sur réseau public suivant exigences du permis de construire.

Pack Mobilités :

A chaque appartement sera rattaché les abonnements suivants :

- Abonnement au service d'autopartage de Nantes Métropole « Marguerite » pour une durée de 5 ans,
- Un forfait d'heures prépayé de 20 heures par mois pendant 3 ans au service d'autopartage de Nantes Métropole « Marguerite »
- Abonnement au service de vélos partage de Nantes Métropole « BICLOO » pour une durée de 3 ans.

Ces abonnements sont destinés uniquement à l'occupant du logement, qu'il soit propriétaire ou locataire. Le Pack Mobilité devra être cédé en cas de revente de l'appartement.

Deux véhicules de la société gestionnaire du service d'autopartage de Nantes Métropole seront installées dans la zone parking de l'immeuble.

Travaux modificatifs acquéreurs :

Les demandes de travaux modificatifs sont possibles jusqu'à l'ordre de service de démarrage travaux et après avis de l'architecte (étude de faisabilité). Les incidences financières sont à la charge des acquéreurs.

Des frais de dossier et d'études d'un montant de 300€ seront demandés pour toute demande de travaux modificatifs acquéreurs (hors liste d'options) nécessitant de modifier les plans. Le paiement devra être effectué par l'acquéreur au moment de la demande de travaux modificatifs.

Pour ICADE PROMOTION

Pour le RESERVATAIRE