

« WEST GARDEN » SAINT-HERBLAIN (44)

« Gamme Imagination »

63 logements

NOTICE DESCRIPTIVE ARRETE DU 10 MAI 1968



Image non contractuelle

SNC IP1R - ICADE PROMOTION
Immeuble OPEN
27, avenue Camille Desmoulins
92130 ISSY LES MOULINEAUX

THE Architectes
5 Rue de Bréa, 44000 Nantes

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

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.

Protection relativement étanche comme défini au DTU 14.1 (qui accepte les suintements d'eaux sur les murs) appliquée sur les murs enterrés autres que ceux réalisés par projection de béton directement contre terre si prescrite par le géotechnicien.

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 béton armé ou briques de terre cuite ou en parpaings maçonnés d'épaisseur adaptée.

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 béton sablé
- Soit plaquette de parement
- Soit capotage métallique

1.2.3. Murs pignons :

Dito 1.2.2

1.2.4.Murs mitoyens :

Sans objet

1.2.5.Murs extérieurs divers :

Dito 1.2.2

1.2.6.Murs de refends :

Murs réalisés en béton armé, ou maçonnerie parpaing, épaisseur suivant l'étude de structure.

1.2.7.Murs ou cloisons séparatifs :

Entre locaux privatifs contigus : Murs réalisés en béton armé, parpaings ou briques, ou cloisons SAD selon étude structurelle, 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 :

Dalles pleines en béton armé ou thermo-prédalles suivant les études de structure et acoustique.

1.3.2.Planchers sous terrasse :

Idem 1.3.1.

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.Planchers 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

1.4.CLOISONS DE DISTRIBUTION

1.4.1.Entre pièces principales :

Cloisons à ossature métallique avec isolation et 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 :

En béton armé, de type droit ou quart tournant ou en U, simple ou double, avec marches et contremarches dressées pour recevoir une peinture de sol. Les escaliers seront désolidarisés des structures verticales et conformes PMR.

1.5.2. Escaliers d'accès au sous-sol :

Dito 1.5.1

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 paliers d'étage, 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 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 ou zinc et disposées en gaines techniques et/ou en façades.

Pour les balcons, loggias et terrasses, les évacuations seront de type « trop-plein » ou descentes PVC ou zinc ou Alu.

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, ...).

Les réseaux sous dallage seront en PVC.

1.7.4.Branchement 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.Carpente, couverture et accessoires :

Charpente : sans objet.

Couverture : sans objet.

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.

Toitures terrasses végétalisées selon plans architecte.

1.8.2.2.Terrasses accessibles :

Etanchéité par complexe multicouches : élastomère sous avis technique, avec isolation thermique pour les terrasses situées au-dessus de locaux chauffés. La protection de l'étanchéité sera assurée par des dalles sur plots finition gravillons lavés, ciment lissé ou autre selon plans architecte.

1.8.2.3.Terrasses Jardins à RDC :

Etanchéité par complexe multicouches type Graviphane auto protégé y compris les relevés sur façades. La protection de l'étanchéité sera assurée par des dalles sur plots finition gravillons lavés, ciment lissé ou autre selon plans architecte.

1.8.3.Souches de désenfumage, ventilation et conduits divers :

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

Le désenfumage de la cage d'escalier sera assuré par un lanterneau situé en partie haute avec un organe de commande conforme à la réglementation.

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 le séjour et cuisine ; revêtement stratifié flottant de chez BERRY ALLOC référence RIVIERA ou LOFT avec plinthes assorties ou plinthes médium peintes en blanc.

Pour les chambres, dégagements, entrées et le reste des pièces sèches ; revêtement stratifié flottant de chez BERRY ALLOC référence LOFT avec plinthes assorties ou plinthes médium peintes en blanc.

Barre de seuil ou cornière d'arrêt aux changements de nature de revêtement de sol.

Les placards recevront une finition de sol composé d'un socle en mélaminé blanc.

2.1.2.Sols et plinthes des pièces humides :

2.1.2.1 Salle de bain, salle d'eau, wc

Carrelage en grès Cérame émaillé format 45X45 cm de marque PIUBELL'ARTE référence House ou de marque DECOCERAM référence Electro, Mambo ou Concerto selon choix proposé par le promoteur, collé sur isolant acoustique. Les plinthes seront en carrelage assorti.

2.1.3.Sols des balcons et loggias :

Dalles posées sur plots finition gravillons lavés ou ciment lissé ou sol en béton brut surfacé suivant plans.

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

2.2.1.Revêtements muraux des pièces humides :

Faïence murale au choix

- 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 selon choix proposé par le promoteur.
- Format 25x40 cm référence INFINITY ou COLORS de marque ARTE ONE; ou de marque PUBELL'ARTE de référence Super ou Sasso, selon choix proposé par le promoteur:

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

Selon les exigences de la NF Habitat les murs et cloisons situés à moins de 40 cm de l'axe de la robinetterie de l'évier sont recouverts par une crédence à la charge de l'Acquéreur pour protéger des projections d'eau et faciliter le nettoyage.

Dans la salle d'eau

Au droit du receveur de douche : faïence sur 2 ou 3 côtés suivant plans, toute hauteur et socle de douche si nécessaire selon plans.

Dans la salle de bains

Au droit de la baignoire : faïence sur 2 ou 3 côtés toute hauteur 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 2.8.

2.3.2.Plafonds des séchoirs :

Sans objet.

2.3.3.Plafonds des loggias :

Finition brute de béton ou faux-plafond en Placo peint ou en tôle métallique laquée ou en lame de bois.

2.3.4.Sous-faces des balcons :

Finition brute de béton.

2.4.MENUISERIES EXTERIEURES

2.4.1.Menuiseries extérieures des pièces principales :

Menuiseries extérieures en aluminium ou aluminium en extérieur et PVC en intérieur, de teinte selon permis de construire ouvrant à la française, dimensions suivant plans architectes.
Double vitrage conforme aux études thermique et acoustique.

Les butées de fenêtres ou de portes fenêtres ne sont pas prévues.

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 :

Toutes les baies, sont mise en œuvre de volets roulants aluminium selon l'étude thermique et suivant plans de vente.

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

Dito 2.5.1

2.6. MENUISERIES INTERIEURES

2.6.1. Huisseries et bâtis :

Huisseries et bâtis métalliques pour toutes les portes de chez KEYOR.
Bâtis en bois ou métalliques pour les trappes de visite des gaines techniques.

2.6.2. Portes intérieures :

Portes isoplans alvéolaires lisses à recouvrement finition laquée usine 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 décondamnation extérieure.

Pour les portes des chambres : serrure à clé.

2.6.3. Impostes en menuiseries :

Sans objet.

2.6.4. Porte palière :

Les portes palières intérieures seront en bois à âme pleine, avec microviseur, à peindre type CLIMAFONE 38 de chez KEYOR ou type ISACLUB 39 de chez HUET montées sur huisseries métalliques avec chambranle bois coté couloir.

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

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

Serrure 5 points, classée A2P* de marque VACHETTE référence 5900 SPN1, 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 ou équivalent.

Les portes de placards feront toute la hauteur de la pièce :

- 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, finition thermo-laquée (modèle suivant plans architecte).

2.7.2.Grille de protection des baies :

Grilles caillebotis métalliques finition acier galvanisé.

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 :

Sans objet.

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 ne valant pas couche de finition.
- Pièces humides : Préparation avec enduit pelliculaire, deux couches de peinture blanche satinée ne valant pas couche de finition.

2.8.2.3. Sur plafonds :

- Pièces sèches : Préparation avec enduit pelliculaire, deux couches de peinture blanche mate velours ne valant pas couche de finition.
- Pièces humides : Préparation avec enduit pelliculaire, deux couches de peinture blanche satinée ne valant pas couche de finition.

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

Nota :

Pour l'ensemble logements, la cuisine ne sera pas équipée de bloc évier. La position des canalisations laissées en attente (arrivées d'eau chaude et d'eau froide, évacuation des eaux usées) sera matérialisée sur les plans de ventes. Afin de respecter les différentes obligations prévues dans le référentiel de la certification NF Habitat, l'acquéreur s'engage dans le cadre de l'aménagement de la cuisine par ses soins, à respecter les prescriptions suivantes : Les parois murales sont recouvertes par un revêtement de type pâte de verre, miroir, stratifié et laminé en plaque, grès, pierre naturelle, bois laqué en usine, revêtement PVC étanches sans exigence de hauteur. Sur les murs situés à moins de 40 cm de l'axe de la robinetterie de pour le NF Habitat.

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.

Toutefois l'acquéreur aura la possibilité de choisir sans incidence financière l'option suivante :

- *Fourniture et pose d'un évier en inox 18/10° avec vidage à bouchon, 1 ou 2 bacs, 1 égouttoir avec réservation pour machine à laver suivant plan architecte de marque FRANKE. Cet évier sera équipé d'un mitigeur référence ULYSSE de chez IDEAL STANDARD.*
- *Fourniture et pose d'un meuble sous évier en panneau mélaminé blanc 2 portes sur pieds avec plinthe de chez NEOVA.*
- *Fourniture et pose au-dessus de l'évier de faïence blanche format 20x20 cm en crédence sur 0.60m de hauteur y compris retours si celui-ci est placé dans un angle.*

Le choix de cette option devra être validée par l'acquéreur lors de l'élaboration de la fiche de choix chez **ICADE PROMOTION**

2.9.1.2. Appareils et mobilier :

Sans objet.

2.9.1.3. Evacuation des déchets :

Sans objet.

2.9.1.4. 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 ou cuivre 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 encastrée en polyéthylène réticulé, clapet anti-retour et robinet d'arrêt.

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 ou acier ou cuivre, 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 et/ou 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 IDEAL STANDARD, dimensions 170X80cm.
- Receveur de douche acrylique référence PLENITUDE de chez ALTERNA ou receveur de douche de chez ROCA en acier émaillé de référence BLUES, dimensions 90X90 ou 80X120cm ou douches à l'italienne carrelées pour les logements en Rdc, 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, largeur suivant plan de vente.
- WC modèle NOE de chez IDEAL STANDARD avec abattant en PVC blanc rigide.

2.9.2.8. Robinetterie :

- Robinetterie : Mitigeur tête céramique référence ULYSSE de chez IDEAL STANDARD.
Mitigeur thermostatique référence OLYOS de chez PORCHER/IDEAL STANDARD avec douchette 3 jets sur barre verticale chromée référence IDEAL RAIN de chez PORCHER/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 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.

2.9.3.5. Domotique

Pack de démarrage comprenant :

- 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).
- Mise en place d'un fourreau électrique entre le tableau d'abonné et chaque volet roulant (hors câbles et hors motorisation).

La mise en service et l'installation de la passerelle IP et du thermostat connecté 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 à la charge de l'acquéreur), 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 thermo laqué 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. Accès depuis la rue avec platine à défilement de chez Intratone ou URMET (visiophone pour chaque logement) et une deuxième platine pour la deuxième porte.

Ouverture de la 1^{ère} porte de hall par platine à défilement avec caméra intégrée de chez URMET ou INTRATONE.

Ouverture de la 2^{ème} porte de hall par temporisation ou platine à défilement dito 1^{ère} porte Fermeture des portes 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 un nombre de clés de proximité (badge) suivant la typologie du logement.

2.9.7. Autres équipements :

Sans objet.

3. ANNEXES PRIVATIVES

3.1. CAVES, CELLIERS, GRENIERS

3.1.1. Murs et cloisons :

Dito §1.2.7

3.1.2. Plafonds :

Dito §2.3.1

3.1.3. Sols :

Dans le cas des celliers intérieurs au logement, ils recevront la même finition de sol que les pièces attenantes.

Dans le cas des celliers extérieurs au logement, ils recevront une peinture de sol.

3.1.4. Portes d'accès :

Dans le cas des celliers intérieurs au logement, dito §2.6.2

Dans le cas des celliers extérieurs au logement, portes prépeintes avec cylindre et bouton moleté intérieur.

3.1.5. Ventilation naturelle :

Sans objet.

3.1.6.Équipement électrique :

1 point lumineux au plafond et 1 PC.

3.2.BOX ET PARKINGS COUVERTS

Les places de parking ne seront pas boxées.

Droit d'usage à stationner

Le Réserveur déclare que le sous-sol de l'Immeuble à édifier sous l'ilot WEST GARDEN sera destiné à recevoir les 105 places de stationnement.

Ce sous-sol sera toutefois grevé de 123 droits d'usage pour 105 places de parkings physique permettant à leurs propriétaires de stationner dans le parking de stationnement dans les conditions ci-après :

. La copropriété aura la possibilité de confier la gestion du parking à un gestionnaire. Cette spécificité devra voté en AG et reportée dans le PV d'AG.

Le cas échéant, le contrat de gestion devra impérativement prévoir :

-Les modalités de gestion, entretien et conservation du système permettant le foisonnement 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 ;

. Les propriétaires de droits d'usage 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 droits d'usage qu'ils possèdent, sauf à souscrire auprès du gestionnaire de parking.

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

Toutes les places de chaque logement seront affectés d'un droit d'usage.

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.Portés d'accès :

3.2.4.1.Portés 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 avec tablier habillé d'une tôle d'acier thermo laquée, commandée par télécommande.

Fourniture d'une télécommande pour chaque droit d'usage.

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 LED ou 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.

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

4.1.1. Sols :

Carrelage grés cérame, suivant plan de décoration des halls, plinthes assorties ou carreaux coupés, minimum classé U4P3E2C1.

Tapis encastré au sol.

4.1.2.Parois

Parois revêtues de miroirs ou revêtements décoratifs suivant plans de décoration des halls.

4.1.3.Plafond

Faux plafonds acoustiques suivant nécessité, peinture mate.

4.1.4.Eléments de décoration :

Miroir et étagère participative.

4.1.5.Portes d'accès et système de fermeture :

Ensemble comprenant porte 1 ou 2 vantaux, suivant plans, en acier thermo laqué ou aluminium, avec vitrage de sécurité.

Système de fermeture décrit au paragraphe 2.9.6.3.

4.1.6.Boîtes aux lettres :

Modèle LANGUEDOC de chez DECAYEUX, équivalent.

4.1.7.Tableau d'affichage :

Ecran connecté de chez OEKO

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 :

Carrelage grès cérame avec plinthe assortie dito Hall.

4.2.1.2.Sols étages :

Moquette de chez BALSAN U3P3E1C0 suivant plan de décoration des communs.

Plinthes bois à peindre.

4.2.2.Murs :

Revêtement vinylique ou peinture suivant plan de décoration des communs.

4.2.3.Plafonds :

A RDC : Dito Hall.
Etages : Peinture mate.

4.2.4.Eléments de décoration :

Sans objet.

4.2.5.Chauffage :

Sans objet.

4.2.6.Portés :

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 : Béquillage double modèle LOGIO de chez VACHETTE, ferme-porte conforme à la réglementation incendie et personnes à mobilité réduite.

Bâtis et portes de gaines techniques en bois finition peinture.

4.2.7.Equipement électrique :

Appliques ou plafonniers de chez DELTA LIGHT, commandés par interrupteurs ou détecteurs de présence suivant plan de décoration des halls et des parties communes.

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 :

Peinture anti-poussière.

4.3.2.Murs des paliers et sas :

Application d'une peinture vinylique ou enduit bagar.

4.3.3.Plafonds des paliers et sas :

Béton brut et/ou isolation thermique en vigueur.

4.3.4.Portés 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.Équipement électrique :

Eclairage commandés par boutons poussoirs et minuterie.

4.4.CAGES D'ESCALIERS

4.4.1.Sols et paliers :

Peinture anti-poussière.

4.4.2.Murs :

Peinture vinylique ou enduit Bagar.

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 : Peinture anti-poussière

Murs : Peinture de propreté

Plafond : Peinture de propreté et/ou isolation thermique,

Un point lumineux sur minuterie.

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 et encombrant :

Les déchets ménagers sont gérés par container enterrés sur la chaussée.

Locaux encombrant :

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 puis peinture de propreté,

Sols : Carrelage anti-dérapant,

Plafond : Peinture de propreté et/ou isolation thermique.

Eclairage commandé par bouton poussoir et minuterie.

4.7.2. Local chaufferie :

Sans objet

4.7.3. Sous-station de chauffage :

Si présent dito 4.7.2.

4.7.4. Local des surpresseurs :

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 : Brut de béton

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

4.7.5. Local transformateur :

Suivant prescriptions ENEDIS.

4.7.6. Local machinerie d'ascenseur :

Sans objet : machinerie d'ascenseur installée dans la gaine d'ascenseur

4.7.7. Local ventilation mécanique :

Local sans objet : caisson(s) de VMC installé(s) en toiture sur terrasse ou en combles.

4.8. CONCIERGERIE

Sans objet.

5. EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

5.1. ASCENSEURS

Dessert tous les niveaux, y compris le sous-sol, accessible handicapés.

Digicode ou contacteur à clé intégré dans la cabine pour accès au sous-sol et sur le palier au sous-sol.

Revêtement sol : Dito Hall d'entrée,

Revêtement mural : Finition par parois et miroir dans la gamme du fabricant et suivant projet architectural

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 concessionnaire soit en cuivre, soit en fibre selon le concessionnaire.

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 l'opérateur désigné sur le secteur.

5.4. EVACUATION DES ORDURES MENAGERES

Dito §4.7.1

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** :

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.

5.6.3. **Colonnes montantes** :

Colonnes montantes en PVC pression.

5.6.4.Sous-comptages individuels :

Suivant nécessité.

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 :

Voirie en enrobé ou en béton sablé ou pavés selon permis de construire.

6.1.2.Cheminements :

Cheminements en enrobé ou en béton sablé ou pavés selon permis de construire.

6.1.3.Parkings visiteurs :

Sans objet.

6.2.CIRCULATIONS DES PIETONS

Chemins d'accès aux entrées en enrobé ou en béton sablé ou pavés selon permis de construire.

ESPACES VERTS

6.2.1. Aires de repos :

Sans objet.

6.2.2. Plantations d'arbres, arbustes, fleurs :

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

6.2.3. Engazonnement :

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

6.2.4. Bassin décoratif :

Sans objet.

6.2.5. Chemins :

Chemins en stabilisé ou béton sablé ou pavés selon permis de construire.

6.3. AIRE DE JEUX

Sans objet.

6.4. ECLAIRAGE EXTERIEUR

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

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

6.4.2. Eclairage des voiries :

Par bornes ou candélabres, description et localisation suivant étude d'éclairage et plans architecte.

6.5. CLOTURES

6.5.1. Sur rue :

Suivant plans de permis de construire.

6.5.2. Avec les propriétés voisines :

Panneaux de grillage rigide fixés sur poteaux ou autre matériau suivant plans de permis de construire. Certaines clôtures existantes avant la construction de l'immeuble pourront être conservées. Sur la limite ouest ou sur sentier piéton la clôture sera en bois à cet endroit. Les clôtures existantes en fond de parcelle faisant séparatif avec les propriétés voisines seront conservées.

6.5.3.Entre jardins privés :

Sans objet.

6.6.RESEAUX DIVERS

6.6.1.Eau :

Raccordement sur réseau public.

6.6.2.Gaz :

Raccordement sur réseau public.

6.6.3.Electricité :

Raccordement sur réseau public.

6.6.4.Postes d'incendie, extincteurs :

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

6.6.5.Egouts :

Raccordement sur réseau public.

6.6.6.Epuration des eaux :

Sans objet.

6.6.7.Télécommunication :

Raccordement sur la chambre Telecom de proximité.

6.6.8.Drainage du terrain :

Conformément aux préconisations du rapport de sol.

6.6.9.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 via un système de rétention (rétention naturelle ou bassin de rétention suivant exigences du permis de construire).

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 SNC IP1R ICADE PROMOTION

Pour le RESERVATAIRE