

LE DOMAINE DE SPAGNOL



NOTICE SOMMAIRE



19.05.2021

PREAMBULE

L'opération réalisée propose 39 logements répartis en 2 bâtiments.

DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE

Le programme s'inscrit dans le cadre d'une démarche Environnementale répondant aux exigences de la certification NF Habitat et à la réglementation thermique RT 2012.

La très bonne isolation thermique et le recours à l'énergie renouvelable permettront d'atteindre un niveau de haute performance énergétique et de garantir ainsi une maîtrise des consommations énergétiques.

1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DES CONSTRUCTIONS

INFRASTRUCTURE

- Les fondations seront réalisées en fonction des descentes de charges et selon les préconisations du bureau d'étude de sol.
- Ouvrages de soutènement provisoires ou définitifs, suivant étude technique.

MURS ET OSSATURE

- Murs en béton banché ou aggloméré béton, suivant études BA et thermique.
- Tous les poteaux sont en béton armé.
- Isolation intérieure et/ou extérieure en complexes rigides collés, épaisseur et localisation selon étude thermique.

FACADES

- Revêtement de type enduit hydraulique selon permis de construire.

PLANCHERS

- Planchers en dalle pleine, en béton armé ou prédalles, épaisseur selon études BA avec isolation thermique réglementaire, suivant étude thermique et localisation.
- Balcons en dalle pleine en béton armé.

ESCALIERS

- Escaliers en béton armé, préfabriqués ou coulés sur place.
- Revêtement de type peinture de sol

CONDUITS DE VENTILATION

- Les logements seront traités en ventilation par introduction d'air neuf naturelle dans les pièces principales (séjours et chambres), avec extraction par mise en dépression forcée des pièces de services (cuisines, salles de bains, WC).
- L'introduction d'air neuf dans les pièces principales s'effectuera par des grilles aménagées dans les menuiseries extérieures, les coffres de volets roulants, ou en traversée de maçonnerie. Le passage de l'air vers les pièces de service se fera par le détalonnage sous les portes de distribution.
- L'air extrait mécaniquement par l'intermédiaire de bouches de type hygroréglable, sera collecté par des conduits en tôle d'acier galvanisé, placés dans des gaines techniques verticales débouchant en plafond du sous-sol, suivant le principe de la V.M.C. inversée.
- En plafond du sous-sol, des collecteurs horizontaux relieront les conduits verticaux, aux ventilateurs d'extraction placés dans des locaux techniques prévus à ces effets.

CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

Chutes d'eaux usées

- ✚ Chutes EU en PVC conforme à la réglementation à l'intérieur des gaines techniques.

Canalisations enterrées

- ✚ Parties en élévation en PVC.
- ✚ Parties enterrées en PVC série assainissement.

Chutes E.P.

- ✚ Chutes EP incorporées dans les poteaux extérieurs en aluminium ou métal, si elles sont apparentes.

Branchements des égouts

- ✚ Branchement aux égouts et évacuation sur réseau urbain, suivant réglementation de la Ville de Nice.

TOITURE

- Toiture en acier galvanisé ou zinc, selon localisation sur le projet Architectural.

Souches de ventilation et divers

- Souches de ventilation et conduits divers métalliques ou en PVC.

2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

SOLS ET PLINTHES

Appartements

- Revêtement en carreaux grès cérame de format 60x60 de chez DECOCERAM ou équivalent selon sélection de la décoratrice dans toutes les pièces des appartements, plinthes assorties.
- Revêtement en carreaux grès cérame de format 60x60 selon sélection de la décoratrice dans les WC indépendants, plinthes assorties.
- Revêtement en carreaux grès cérame de format 60x60 selon sélection de la décoratrice dans SdB, SdD et WC intégrés aux SdB en harmonie avec les faïences.

Terrasses & Balcons

- Dalles carrelées 60x60 sur plots pour balcons et terrasses, suivant choix architecte.
- Séparatifs de balcons selon choix de l'architecte et prescriptions du permis de construire.

FAIENCE MURALE

Salles de bains et de douches

- Faïence 30x60 de chez DECOCERAM ou équivalent assortie au revêtement de sol, sur toute hauteur au pourtour de la pièce et sur le tablier de la baignoire, **hors** cloison amovible.
- Listel ou carreau décoratif en partie haute.

MENUISERIES EXTERIEURES

Menuiseries extérieures dans logements :

- Fenêtres et porte-fenêtre des appartements en aluminium thermolaqué bi-couleur pour toutes les baies (ouvrantes à la française et coulissantes) coté extérieur selon Permis de construire et teinte blanche coté intérieur.
- Double vitrage isolant sur toutes les ouvertures, conformément aux études thermique et acoustique.

Occultation :

- Fermetures extérieures par volets roulants (sauf bains et douches) en aluminium thermolaqué en applique intérieur. Un habillage bois peint dissimulera les coffres des volets roulants, à l'exception des lots A31, A32 et B31 qui recevront des coffres de volets roulants de type titan.

Manœuvre électrique individuelle et commande générale (centralisation) par émetteurs fixes.

MENUISERIES INTERIEURES

Portes palières

- Portes palières isoblindée anti-effraction BP1 avec serrure de sûreté 5 pènes latéraux A2P 1*, garniture aluminium finition couleur inox, finition peinte.

Portes intérieures

- Portes intérieures à âme alvéolaire avec parements rainurées ferrées sur huisseries bois, garniture aluminium finition couleur inox, condamnation des portes bains, douches et WC, finition peinte.

Portes de placards

- Portes de placards coulissantes ou pivotantes suivant largeur, type TD 16 Aluminium ou équivalent.
- Parement miroir sur le placard de l'entrée à l'exception des appartements de type 2P : A01 / A02 / A11 / A12 / A21 / A22 / B01 / B05 / B06 / B07 / B11 / B15 / B16 / B17 / B21 / B25 / B26 et B27
- Panneaux finition mélaminé blanc nacré structuré partout ailleurs.

Aménagements de placards

- Aménagement de placards en mélaminé blanc comprenant 1 tablette + 1 tringle pour les largeurs inférieures à 1,00 m et 1/3 étagères avec 4 tablettes + 2/3 tringle, pour les largeurs supérieures à 1,00 m.

CLOISONS DE DISTRIBUTION

- Cloisons composites de type Placostil de 72 mm d'épaisseur.



EQUIPEMENT SANITAIRE ET PLOMBERIE

Equipements de salles de bains / salles d'eau

Suivant plans :

Salle de bains

- **Meuble vasque :**
 - Meuble vasque en panneaux bois finition mélaminée avec portes et/ou tiroirs selon longueur et localisation sur plan.
 - Miroir dans salle de bains, entre meuble vasque et point lumineux fixé au-dessus ou suspendu au miroir, largeur identique au meuble.
- **Appareils sanitaires de couleur blanche, répartition selon les pièces d'eau :**
 - Baignoire en acrylique ou acier de 170 x 70 de type CONTESA de chez ROCA ou équivalent, robinet thermostatique de chez GROHE ou équivalent, tablier dito revêtement des murs.
 - Vasque porcelaine vitrifiée ou matériau adapté au meuble choisi par le Promoteur.

Salle d'eau

- **Meuble vasque :**
 - Meuble vasque en panneaux bois finition mélaminée avec portes et/ou tiroirs selon longueur et localisation sur plan.
 - Miroir dans salle d'eau, entre meuble vasque et point lumineux fixé au-dessus ou suspendu au miroir, largeur identique au meuble.
- Bac à douche extraplat en grès émaillé ou acrylique de dimensions suivant plans architecte, équipé d'un robinet thermostatique mural et d'un ensemble de douche (flexible, barre et douchette).

WC

- WC en céramique sans bride, suspendu sur bâti-support comprenant réservoir caché équipé à mécanisme silencieux économiseur d'eau 3/6 l, cuvette et abattant double avec amortisseur.
- Lave-mains céramique, suivant localisation sur plans.

Equipements des cuisines :

Suivant plans :

Distribution d'eau froide

- Raccordement extérieur en PVC et distribution intérieure en PER.
- Compteur d'eau individuel, fourni par le concessionnaire ou tout autre prestataire, à la charge de l'acquéreur ou du gestionnaire ou du syndic.

Production et distribution d'eau chaude sanitaire individuelle

Suivant les résultats de l'étude thermique :

- Système de Pompe à Chaleur collective, pour la production d'eau chaude sanitaire.
- Distribution eau chaude sanitaire en PER.

Evacuations

- Evacuations et vidanges intérieures en PVC.

SERRURERIE ET GARDE CORPS

- Garde-corps en béton toute hauteur terminé par une lisse main courante en métal thermolaqué, suivant plans architecte.

PEINTURE, PAPIERS, TENTURES, VITRERIE

Peintures extérieures

Sur serrurerie

- Peinture antirouille et 2 couches de peinture acrylique.

Peintures intérieures

Sur menuiseries et boiseries

- Peinture acrylique satinée - 2 couches.

Sur murs des salles de bains et douches et WC intégré à la SdB (avec cloisons amovibles)

- Peinture lisse acrylique satinée de couleur blanche (en complément de la faïence et sur la cloison amovible).

Sur murs des WC indépendant

- Peinture lisse acrylique satinée de couleur blanche.

Sur murs de toutes les pièces, y compris placards, hormis salles de bains et douche.

- Peinture lisse acrylique satinée veloutée de couleur blanche.

Sur plafonds de toutes les pièces

- Peinture lisse acrylique satinée de couleur blanche.

Sur canalisations et tuyauteries apparentes

- Peinture acrylique satinée - 2 couches.

EQUIPEMENTS ELECTRIQUES

- Installation électrique conforme aux normes en vigueur.
- Nature du courant fourni : monophasé 220 V.
- Puissances : Selon équipements des logements.

- Tableau de protection encastré avec portillon métallique et emplacement pour future box.
- Sonnerie palière.
- Un vidéophone couleur par appartement.
- Appareillages encastrés.
- 2 prises de courant étanche et 2 points lumineux extérieur commandé par simple allumage sur le grand balcon ou la terrasse principal(e) à l'exception des appartements de type 2P : A01 / A02 / A11 / A12 / A21 / A22 / B01 / B05 / B06 / B07 / B11 / B15 / B16 / B17 / B21 / B25 / B26 et B27 qui n'en comprendront qu'une seule.

Chauffage / Rafraichissement

- Les salles de bains et salles d'eau sont équipées d'un sèche serviette électrique.
- Dans les autres pièces, le chauffage/rafraichissement est assuré par des pompes à chaleur individuelles de type air/air.
L'émission de chaleur / rafraichissement s'effectuera par des unités gainables à l'exception des appartements de type 2P : A01 / A02 / A11 / A12 / A21 / A22 / B01 / B05 / B06 / B07 / B11 / B15 / B16 / B17 / B21 / B25 / B26 et B27 qui seront chauffés par panneaux rayonnants électriques. Ces lots ne bénéficieront pas de rafraichissement
- Puissance en fonction de l'étude thermique et des installations de ventilation.

Températures garanties dans les diverses pièces par la température minimale extérieure suivant réglementation en vigueur.

EQUIPEMENTS DE TELECOMMUNICATION

Domotique

- Gestion du chauffage.
- Pilotage des volets roulants.

Télévision

- Les chaînes seront reçues à partir de 2 antennes (hertzienne + parabolique) avec une prise dans le séjour et une dans chaque chambre.
- L'antenne hertzienne permettra la réception des programmes nationaux (TF1, France 2, France 3, France 5, M6 et Canal+ en clair) et les canaux disponibles sur la TNT.
Les décodeurs TNT seront à la charge de chaque acquéreur.

Téléphone

- Suivant les normes avec deux arrivées sur conjoncteur par logement : 2 prises dans le séjour et une prise dans toutes les chambres.

3. ANNEXES PRIVATIVES

GARAGES - PARKINGS (emplacements suivant plans)

Stationnements de surface (au niveau toiture)

- Sol par dallage béton ou dalle béton armé brut.
- Il est prévu un pré-équipement dédié à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables pour 50% des emplacements.

JARDIN PRIVATIF

- Clôture grillagée en limite du terrain et séparation des jardins
- Engazonnement et plantations, suivant projet du paysagiste.

4. PARTIES COMMUNES ET LEURS EQUIPEMENTS

SOLS & PLINTHES PARTIES COMMUNES INTERIEURES

- Circulations du RdJ et des étages, selon plan de décoration de l'architecte.
- Sol en grés cérame avec plinthes assorties.

MURS DES PARTIES COMMUNES INTERIEURES

- Murs décorés selon plan de l'architecte avec miroirs, peinture décorative, habillage des murs ou équivalent..

ASCENSEURS

- Ascenseurs électriques, à machinerie embarquée, desservant tous les niveaux.
- Parois : revêtement décoratif et miroir au choix de l'architecte.

ACCES A LA RESIDENCE / SECURITE

- Les appartements seront équipés d'un vidéophone avec écran en couleur. Il sera relié à une platine à défilement, permettant la commande d'ouverture située au droit du portillon "piétons" d'accès à la résidence.
- Chaque porte palière des appartements sera équipée d'une sonnette.
- Luminaires des parties communes sur détecteurs de présence.
- Portail automatique commandé par télécommande radio pour l'accès à la résidence.

PISCINE

- Piscine comprenant un bassin avec une plage carrelée sur plots et un pédiluve, suivant localisation sur les plans.

ESPACES VERTS

- Plantations d'arbres, arbustes et fleurs, suivant plan de masse et projet paysagé.

VOIRIE ET PARKINGS

- Enrobée pour les parties circulées extérieures et accès à l'entrée principale du bâtiment.
- Accès à l'entrée et allée piétonne du Bâtiment par béton désactivé ou équivalent.

RESEAUX DIVERS

Eau

- Branchement au réseau public, suivant directives de la compagnie locale des eaux.

Electricité

- Branchement suivant les directives ENEDIS.

Télécommunications

- Branchement au réseau ORANGE.

Fibre

- Pré-équipement d'une gaine technique en partie commune (services généraux) en fourreaux vides susceptibles de recevoir la fibre.

Egouts

- Raccordement au réseau public d'eaux usées, suivant la réglementation de la Ville de Nice.

Evacuation des eaux pluviales

- Raccordement au réseau public d'eaux pluviales, suivant la réglementation de la Ville de Nice.

CONDITIONS PARTICULIERES

Les cotes de plans sont approximatives et pourront être modifiées pour les besoins de la construction ou autres.

Les marques, modèles et dimensions des appareils, matériaux et équipements sont donnés à titre indicatif, ICADE PROMOTION se réserve à tout moment, sur demande du Maître d'œuvre le droit de les remplacer par des équivalents, dans le cas de force majeure telle que défaillance des fournisseurs, cessation de fabrication, rupture de stock, impossibilité d'approvisionnement dans les délais compatibles avec l'avancement du chantier.

Les indications portées sur les plans de pré-commercialisation concernant l'emplacement et les dimensions des appareillages, tels que convecteurs, points lumineux, prises, appareils sanitaires. Ceux-ci pourront être modifiés suivant les impératifs techniques.

Les retombées, soffites et faux-plafonds n'y sont pas systématiquement figurés. Elles peuvent varier en fonction des études thermiques. Les canalisations n'apparaissent pas sur les plans.

Toute modification du plan ou du descriptif par l'acquéreur devra préalablement être soumise pour approbation au Maître d'œuvre qui sera libre d'en refuser l'exécution, dans la mesure où elle apparaît incompatible avec la qualité des travaux, le planning d'exécution du chantier, les règlements en vigueur ou les droits des tiers. Les frais de dossier et honoraires d'études seront à la charge de l'acquéreur.

Aucune entreprise étrangère au chantier ne pourra pénétrer sur celui-ci avant l'achèvement de l'appartement et sa livraison.

Les teintes de peinture et de matériaux des parties communes, des façades, la décoration des parties communes en général, l'aménagement des abords et le choix des plantations seront déterminés par l'Architecte avec l'accord du Maître d'Ouvrage.

Les travaux faisant l'objet de la présente notice descriptive sommaire sont contrôlés par le Bureau de contrôle APAVE.

