



GARE DU SUD – VILLA ROSSA



29, rue du Dijon/12, rue Clément Roassal et Place Général de Gaulle.



NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

Logements libres



05.10.2023

PREAMBULE

Opération en centre-ville, quartier très vivant proche de tous les services (commerces, marché...) sur le parvis de la Gare du Sud avec une très bonne desserte (Tram, voie Mathis, gare...). Réalisation de 41 logements dont 26 libres et 15 en BRS accession maîtrisée (dispositif Bail Réel Solidaire), des bureaux et des commerces avec des stationnements en sous-sol.

DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE

Le programme s'inscrit dans le cadre d'une démarche Environnementale répondant aux exigences de la certification NF Habitat HQE -15% et à la réglementation thermique RT 2012.

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 ou thermedia suivant études BA et thermique.
- Possibilité suivant les études techniques de réaliser les murs séparatifs entre logements et parties communes en cloisons acoustiques type SAD.
- Tous les poteaux sont en béton armé.
- Isolation intérieure et/ou extérieure en complexes rigides collés, épaisseur et localisation selon étude thermique.

FACADES

- Revêtement 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 ou métalliques en façade.
- Peinture de sol anti-poussière sur les escaliers en béton de distribution des parties communes à l'exception des parties cuvelées.

CONDUITS DE VENTILATION

- Ventilation des logements par bouches raccordées aux conduits verticaux reliés à un système d'extraction mécanique, pour les cuisines, salles de bains, salle d'eau et WC.
- Prises d'air frais par bouches auto réglables ou hygroréglables sur les menuiseries ou dans les voiles béton suivant études acoustique et thermique, dans les pièces habitables.

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 en PVC.

Branchements des égouts

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

TOITURE

- Toiture-terrasse gravillonnée, selon localisation et permis de construire.
- Zone technique suivant localisation sur plan.

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 émaillé de format 60x60 de chez DECOCERAM ou équivalent selon sélection de l'architecte dans toutes les pièces des appartements, plinthes assorties.
- Revêtement en carreaux grès cérame émaillé de format 60x60 selon sélection de l'architecte dans les WC indépendants, plinthes assorties.
- Revêtement en carreaux grès cérame émaillé de format 60x60 selon sélection de l'architecte 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 balcon 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.

Cuisines

- Faïence couleur blanche au droit de l'évier sur 0.60m de hauteur environ (format 20x20 sur la longueur totale de l'évier).

MENUISERIES EXTERIEURES

Menuiseries extérieures dans logements :

- Fenêtres et porte-fenêtre des appartements en aluminium thermolaqué pour toutes les baies (ouvrantes à la françaises et coulissantes) coté extérieur selon Permis de construire.
- Double vitrage isolant sur toutes les ouvertures, conformément aux études thermiques et acoustiques.
- Couleur au choix de l'architecte et des prescriptions du permis de construire.



Occultation :

- Fermetures extérieures par volets roulants (sauf bains et douches) en PVC ou aluminium thermolaqué suivant longueurs en applique intérieur.
- Manœuvre électrique individuelle et commande générale par émetteurs fixes.

MENUISERIES INTERIEURES

Portes palières

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

Portes intérieures

- Portes intérieures à âme pleine, huisseries métal, 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 1 vantail du placard de l'entrée.
- 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 :

- Cuisine :
 - Meuble en panneaux bois finition mélaminée, d'1m20 avec un dessus inox comprenant un bac et un égouttoir, ainsi qu'un placard sous évier composé d'une porte et d'un emplacement disponible pour lave-vaisselle ou lave-linge.

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

Suivant les résultats de l'étude thermique :

- Production d'eau chaude sanitaire thermodynamique collective à appoint électrique. Le Système HYDRAPAC ou équivalent est composé de pompes à chaleur en toiture, d'une station hydraulique et de ballons de stockage au sous-sol. Ce principe est étudié dans le cadre de l'étude thermique. Il pourra être modifié suivant les exigences de l'étude.
- Distribution eau chaude sanitaire en cuivre ou PER.
- Compteur d'eau chaude individuel qu'il soit à l'intérieur du logement ou en parties communes fourni par le concessionnaire ou tout autre prestataire, est à la charge de l'acquéreur ou du gestionnaire ou du syndic.

Evacuations

- Evacuations et vidanges intérieures en PVC.

SERRURERIE ET GARDE CORPS

- Garde-corps en métal thermolaqué toute hauteur terminée 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 de couleur blanche - 2 couches.

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

- Peinture lisse acrylique de couleur blanche sur la cloison amovible.

Sur murs des WC indépendant.

- Peinture lisse acrylique de couleur blanche.

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

- Peinture lisse acrylique velours de couleur blanche.

Sur plafonds de toutes les pièces hormis WC, salles de bains et douche.

- Peinture lisse acrylique mat de couleur blanche.

Sur plafonds WC et salles de bains et douche.

- Peinture lisse acrylique satinée de couleur blanche.

Sur canalisations et tuyauteries apparentes.

- Peinture acrylique - 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 principale.

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, positionné sur le balcon / terrasse
- L'émission de chaleur / rafraîchissement s'effectuera par des unités gainables .
- 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

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)

- Fondations et murs périphériques béton, sol par dallage béton ou dalle béton armé brut avec cunettes en pieds de mur contre terre pour récupération éventuelle des eaux de ruissellement.
- Pour les garages, murs de séparation en blocs de béton agglos, fermeture par porte métallique manuelle basculante.
- Il est prévu un pré-équipement dédié à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables pour 100% des emplacements.

Le pré-équipement comprend la mise en place des fourreaux vides allant du TGBT au droit de l'emplacement du parking (fourreaux sur chemin de câbles situé dans l'allée centrale du parking). Les circuits électriques et les équipements ne sont pas prévus.

- Rampe accessible par feu tricolore pour gérer les flux de circulation.
- Ventilation naturelle ou mécanique suivant étude technique.

JARDINIÈRES PRIVATIVES

- Arrosage par gouttes à gouttes alimenté depuis le logement

4. PARTIES COMMUNES ET LEURS EQUIPEMENTS

SOLS & PLINTHES PARTIES COMMUNES INTERIEURES

- Hall d'entrée d'immeuble selon plan de décoration de l'architecte.
- Sol en grés Cérame avec plinthes assorties pour le hall d'accès.
- Pour les circulations du rez-de-chaussée et des étages : carreaux en grés émaillés et plinthes assorties suivant projet décoratif de l'architecte.

MURS DES PARTIES COMMUNES INTERIEURES

- Murs décorés selon plan de l'architecte avec miroirs, peinture décorative suivant localisation et plans.

ASCENSEURS

- Ascenseurs électriques, à machinerie embarquée, desservant tous les niveaux y compris les garages.
- 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 aux portes d'entrées de la résidence.
- Chaque porte palière des appartements sera équipée d'une sonnette.
- Luminaires des parties communes sur détecteurs de présence.
- Porte de garage principale commandée par télécommande radio pour l'accès à la résidence.
- Clé de la commande sur ascenseur pour l'accès aux étages depuis le sous-sol.

ESPACES VERTS

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

VOIRIE ET PARKINGS

- Enrobée et/ou béton au droit à l'entrée principale du bâtiment côté rue de Dijon.

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, si distribuée pour les opérateurs.

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, La SNC IP 1R 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.

