



blue pearl

NICE

120/130, Route de Saint Antoine
06200 NICE

NOTICE DESCRIPTIVE

(Conforme à l'arrêté du 10 Mai 1968)

Bâtiment A :

32 Logements

- I NOTE GENERALE
- II CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'OPERATION
- III LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS
- IV ANNEXES PRIVATIVES
- V PARTIES COMMUNES DES IMMEUBLES
- VI EQUIPEMENTS GENERAUX DES IMMEUBLES
- VII PARTIES COMMUNES EXTERIEURES ET LEURS EQUIPEMENTS

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'S. G. G.' followed by a flourish.

L'opération est conçue par l'agence d'architecture FEVRIER CARRE et se compose de :

- 4 bâtiments soit 51 logements,
- 1 commerce/activité
- 3 niveaux de sous-sol représentant 298 places de stationnement dont 220 places publiques gérées par EFFIA et 78 places pour les acquéreurs de l'opération.

La présente notice concerne uniquement le bâtiment A.

1. NOTE GENERALE

Le présent descriptif concerne l'opération « BLUE PEARL » à Nice, pour laquelle le Maître d'ouvrage est titulaire du droit d'utilisation de la marque « NF HABITAT ».

L'opération sera donc certifiée NF Habitat.

Les caractéristiques techniques de la construction sont définies par la présente notice.

La construction se conformera :

- aux lois et réglementations en vigueur.
- aux prescriptions des Documents Techniques Unifiés, établis par le Centre Scientifique Technique du Bâtiment.
- aux règles de l'art rendues obligatoires par la réglementation.
- aux règles de construction et de sécurité.

En particulier, la construction sera conforme à la Nouvelle Réglementation Acoustique (NRA), la Réglementation Thermique en vigueur à la date du dépôt du Permis de Construire (RT 2012), ainsi que les derniers décrets et arrêtés concernant l'accessibilité aux personnes handicapées.

La conformité de la construction sera tout au long de sa mise en œuvre vérifiée par le bureau de contrôle APAVE.

Un Dossier d'Intervention Ultime sur l'Ouvrage (D.I.U.O) sera réalisé par un coordonnateur sécurité et santé agréé, désigné par le Maître d'Ouvrage, et sera remis à la copropriété à la livraison des bâtiments.

Il est expressément prévu que, dans le cas où pendant la construction, la fourniture ou la mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels se révéleraient impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres et ce, pour un motif quelconque (exemple : réglementation administrative, retards d'approvisionnements, défauts de fabrication, difficultés d'importation, impératifs techniques ou en cas d'apparition de matériel nouveau), le Maître d'Ouvrage pourra remplacer ces matériaux, équipements ou appareils, par d'autres de qualité au moins équivalente.

Les conséquences des phénomènes naturels qui peuvent se produire, par suite de retraits de matériaux, tassements, fluages, dilatations, fissurations, etc... et qui accompagnent généralement les constructions après terminaison des travaux, ne pourront en aucun cas être considérés comme vices cachés ou apparents.

Le Maître d'Ouvrage pourra également améliorer la qualité ou la présentation de tout ou partie de la construction.

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

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

Les teintes, coloris et finitions des façades, seront choisies par l'Architecte en accord avec les différents services administratifs impliqués.

Le Maître d'Ouvrage se réserve la possibilité de refuser les demandes de Travaux Modificatifs Acquéreurs (TMA).

Il est rappelé que les modifications ne seront acceptées que dans la limite des prestations décrites dans la présente notice descriptive et sous réserves que les modifications soient conformes à la réglementation d'accessibilité aux PMR.

Seront admises, de plein droit, toutes les modifications de structures et d'agencement intérieur, ayant pour objet de résoudre un problème technique, de compléter ou de parfaire, soit l'effet architectural, soit l'harmonie de l'ensemble et qui seraient apportées par le Constructeur en accord avec le Maître d'œuvre, en cours de travaux.

2. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'OPERATION

2.1. INFRASTRUCTURE

2.1.1. Fouilles

Après décapage, le terrassement sera exécuté en pleine masse pour établissement des plates-formes.

Fouilles en rigoles ou en puits pour ouvrages de fondations, ou autre système de fondations retenu.

2.1.2. Fondations

Les bâtiments seront fondés sur le bon sol. Le mode de fondation résultera de la campagne de reconnaissance de sols et de l'étude du bureau d'études de structures.

Les fondations en béton armé consisteront en semelles superficielles isolées ou filantes. Leur définition recevra l'accord du bureau de contrôle.

2.1.3. Murs d'infrastructure

Voiles en béton projeté et voiles en béton banché selon calcul du Bureau d'Etude de Structure

Les épaisseurs des éléments de structure seront déterminées par le bureau d'études d'exécution de structure, et validées par le bureau de contrôle.

2.2. MURS ET OSSATURE

Les études et l'exécution des ouvrages en infrastructure et superstructure respecteront les règles parasismiques en vigueur à NICE à la date du dépôt du Permis de Construire.

Les épaisseurs des éléments de structure seront déterminées par le bureau d'études d'exécution de structure, et validées par le bureau de contrôle.

2.2.1. Murs de superstructure

2.2.1.1. Murs des façades

Voiles en béton banché selon calcul du Bureau d'Etude de Structure avec doublage isolant - épaisseur suivant étude thermique.

Revêtements extérieurs : enduit minéral coloré ou peinture pliolite ou revêtement minéral épais ou revêtement en grès cérame collé ou agrafé, selon plans Architecte.

2.2.1.2. Murs pignons

Voiles en béton armé banché de 0,16 m d'épaisseur ou suivant plans B.A en parpaing.

2.2.1.3. Murs extérieurs divers (balcon, terrasse)

Voiles en béton armé banché ou en parpaing.

2.2.1.4. Murs porteurs à l'intérieur des locaux (refends)

Voiles en béton banché de 0,16 m à 0,18 m d'épaisseur suivant plan B.A. à l'intérieur d'un logement, 0,18 m d'épaisseur et dans le cas de murs séparatifs entre deux logements.

2.2.1.5. *Murs séparatifs*

Entre locaux privatifs contigus, murs en béton banché ou blocs de béton ou cloisons séparatives anti-effraction, suivant études techniques en respect avec la réglementation applicable sur l'acoustique.

Entre locaux communs et parties privatives, murs en béton banché avec doublage si nécessaire ou cloisons séparatives anti-effraction.

2.3. PLANCHERS ET OSSATURE

2.3.1. *Plancher bas du parking*

Dallage en béton armé, épaisseur et armatures suivant l'étude établie par le Bureau d'Etude de Structure.

2.3.2. *Planchers hauts du parking*

Dalle pleine en béton armé ou au moyen de prédalles, épaisseur et armatures suivant l'étude établie par le Bureau d'Etude de Structure.

2.3.3. *Plancher bas sur parking*

Dalle pleine en béton armé ou au moyen de prédalles, épaisseur et armatures suivant l'étude établie par le Bureau d'Etude de Structure.

Traitement thermo-acoustique sur le dessous de dalle pour les parties habitables (type et épaisseur selon étude thermique).

2.3.4. *Planchers hauts étages*

Dalle pleine en béton armé, épaisseur et armatures suivant l'étude établie par le Bureau d'Etude de Structure.

2.3.5. *Planchers sous terrasses accessibles au-dessus d'une partie habitable*

Dito 2.3.4 avec isolation thermique selon étude thermique, complexe d'étanchéité et protection lourde (dalles sur plots).

2.4. CLOISONS DE DISTRIBUTION - FAUX PLAFONDS

2.4.1. *Entre pièces principales*

Cloison composite isolante, type PLACOSTIL de 72 mm d'épaisseur, avec parements en plaques de plâtre fixés sur une ossature métallique, d'une façon générale.

2.4.2. *Entre pièces principales et pièces de service*

De même nature que celles entre pièces principales, avec parements hydrofuges pour les pièces humides.

2.4.3. *Encoffrements*

Cloison composite isolante, type PLACOSTIL, avec parements en plaques de plâtre fixés sur une ossature métallique (épaisseur suivant réglementation acoustique) ou carreau de plâtre.

2.4.4. *Faux plafonds*

Faux plafonds et/ou soffites en plaques de plâtre sur ossature métallique, avec isolation suivant nécessité, pour dévoiement de canalisations, ventilation et conduits de soufflage du système de chauffage/rafraichissement, suivant plans de l'architecte.

2.5. ISOLATION

2.5.1. Doublage thermique

Tous les murs de façades seront prévus doublés par un complexe isolant intérieur en polystyrène avec plaque de plâtre (type et épaisseur selon étude thermique).

2.5.2. Doublage phonique et thermique

Doublage thermo-acoustique sur les gaines d'ascenseurs, cages d'escaliers, coursives ouvertes et dégagements desservant les logts, suivant plans et nécessités du projet.

2.5.3. Isolation en sous-face de plancher en emprise de zone habitable sur vide

Isolant en fond de coffrage type composite de laine de roche sous les planchers des logements donnant sur l'extérieur.

2.5.4. Isolation sur plancher sur emprise de zone habitable

Tous les balcons sur emprise d'un logement au niveau inférieur seront isolés (type et épaisseur selon étude thermique).

2.6. ESCALIERS

2.6.1. Escaliers communs

Les escaliers seront réalisés en béton armé préfabriqué ou coulé en place.

2.7. VENTILATION

2.7.1. Ventilation des appartements

Ventilation mécanique contrôlée avec introduction d'air neuf par les façades ou par les menuiseries dans les pièces principales et extraction de l'air vicié par les pièces humides, suivant étude du BET Fluides.

2.8. CHUTES ET CANALISATIONS

2.8.1. Chutes d'eaux pluviales

Les chutes EP en façade du bâtiment A seront rondes et en PVC.

Les éléments seront assemblés par collage.

Toutes les chutes dévoyées à l'intérieur des bâtiments seront, par ailleurs, isolées phoniquement par de la laine de verre de 25mm d'épaisseur, verticalement et horizontalement.

Les sections des descentes PVC seront adaptées aux surfaces collectées.

2.8.2. Gargouilles et trop-pleins

Les gargouilles et trop-pleins des terrasses seront de type PVC ou aluminium.

2.8.3. Chutes d'eaux usées

Les chutes d'eau usées seront en PVC rigide.

Dans la hauteur des niveaux habitables, ces chutes seront insonorisées.

Elles recevront les branchements d'évacuation des appareils sanitaires.

2.8.4. Branchements aux égouts

Les canalisations d'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales seront raccordées aux réseaux extérieurs, par système gravitaire ou système de relevage si nécessaire.

2.9. TOITURES ET TERRASSES

2.9.1. Etanchéité terrasses parkings au-dessus des parties habitées

Sans objet

2.9.2. Etanchéité terrasses inaccessibles

Sur dalle sans pente, étanchéité multicouche élastomère avec protection gravillonnée ou Système d'Etanchéité Liquide (SEL) suivant plans.
Interposition d'une isolation thermique pour les terrasses sur parties habitées.

2.9.3. Etanchéité terrasses-jardins

Sur dalle avec pente, étanchéité multicouche élastomère avec protection par terre végétale mise en œuvre sur complexe drainant/filtrant.
Interposition d'une isolation thermique pour les terrasses sur parties habitées.

2.9.4. Etanchéité terrasses accessibles au-dessus des parties habitées

Sur dalle sans pente, isolation thermique (épaisseur suivant étude thermique) ;
Etanchéité multicouche élastomère avec protection par dalles céramique de 60 x 60 posées sur plots.

2.9.5. Souches de ventilation et édicules

En maçonnerie de blocs de béton ou métallique préfabriquée, relevé d'étanchéité.

2.9.6. Toiture zinc

Couverture zinc à joint debout : le complexe comprend un isolant thermique en mousse de polyuréthane de type *Efigreen Duo+* ou équivalent, de la pose d'un chevronnage, liteaunage et voligeage en bois.
La couverture sera en feuilles de zinc de type VM ZINC ou équivalent.
Aspect de surface : Au choix de l'architecte

3. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

3.1. SOLS ET PLINTHES

3.1.1. Sols des entrées, dégagement, séjours, chambres, cuisines

Revêtement de sol en grès cérame émaillé :

Format 60 x 60 ou autre, suivant choix proposés par le Maître d'Ouvrage, de type DECOCERAM ou équivalent.

Pose droite.

Plinthes en grés émaillé assorties avec le carrelage du sol.

3.1.2. Sols des salles de bains et salles d'eau et l'ensemble des W.C.

Revêtement de sol en grès cérame émaillé coordonné avec faïence :

Format 60 x 60 ou autre, suivant choix proposés par le Maître d'Ouvrage, de type DECOCERAM ou équivalent.

Pose droite.

Plinthes en grés émaillé assorties avec le carrelage du sol pour les murs ne recevant pas de faïences (plinthes au droit des cloisons démontables séparatives entre SdB et WC, suivant localisation sur plan).

3.1.3. Sols des terrasses et balcons

Revêtement de sol en dalles céramique de 60 x 60 posées sur plots.

Teinte unique au choix de l'Architecte.

3.2. REVETEMENT MURAL (AUTRES QUE PEINTURE)

3.2.1. Cuisines ouvertes

Faïence blanche sur 0,60 mht au-dessus de l'évier (compris un retour éventuel), format 20 x 20.

3.2.2. Salles de bains et salles de douches

Format 20 x 60 ou 25 x 75 ou autre, suivant choix proposés par le Maître d'Ouvrage. Carreau décor assorti au pourtour des parois faïencées (position à déterminer).

Dans les salles de bains et salles de douche :

- sur toute hauteur (du sol au plafond), au pourtour des SdB et SdD hors emprise cloisons démontables séparatives entre SdB et WC, suivant localisation sur plan.
- sur le tablier de la baignoire, compris habillage de la trappe de visite.

3.3. PLAFONDS : VOIR 3.8.2.2 - 3.8.2.3

3.4. MENUISERIES EXTERIEURES

3.4.1. Portes-fenêtres et fenêtres

Portes-fenêtres et fenêtres bicolores : blanc côté intérieur, au choix de l'architecte et conforme au Permis de construire côté extérieur.

Menuiseries en aluminium pour l'ensemble des baies (ouvrantes à la française, coulissantes et oscillo-battantes pour SDE et SDB des logements).

Double vitrage isolant.

Prises d'air frais placées dans les menuiseries ou dans les coffres des volets roulants ou encastrées dans la maçonnerie, suivant calculs thermique et acoustique.

3.5. FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS

3.5.1. Pièces principales

Les fenêtres et porte-fenêtres seront équipées, suivant plans, de volets roulants extérieurs avec coffres préfabriqués intégrés dans les voiles de façades (type TITAN ou équivalent) **sauf** pour les salles de bains et salle d'eau.

Volets roulants avec lames double paroi aluminium.

Manœuvre motorisée pour toutes les baies concernées avec commande individuelle et centralisée.

3.6. MENUISERIES INTERIEURES

3.6.1. Huisseries et bâtis

Les huisseries des portes de distribution seront en bois.

3.6.2. Portes intérieures

Les portes à vantail ouvrant(s) à la française seront composées d'une âme alvéolaire et de 2 parements matricés au design contemporain, peintes en blanc, avec poignée et rosace couleur inox, et équipées de condamnation par verrou pour les salles de bains, les salles d'eau et les W.C.

3.6.3. Impostes en menuiserie

Les impostes seront réalisées dans le même matériau que les cloisonnements.

3.6.4. Portes palières

Les portes palières seront du type bloc-porte palier "anti-effraction" A2P* BP1 composé d'une âme composite blindée avec 2 parements en fibre dure.

Décoration au choix de l'Architecte sur la face extérieure.
Pare-flamme ½ heure.

Elles seront équipées d'une serrure de sûreté 5 points latéraux sur organigramme A2P 1* avec microviseur, butée de porte et béquille double couleur inox.

Elles seront peintes sur la face intérieure, et dans la couleur définie par l'architecte sur la face extérieure, visible des parties communes.

3.6.5. Portes de placards

Les placards seront équipés de portes coulissantes du type SOGAL ou équivalent, teinte blanc nacré structuré, toute hauteur d'étage, épaisseur 16 mm.

Les placards de moins de 1,00m de long ont une porte ouvrante à la française.

Les placards de 1,00m de long et plus ont 2 portes coulissantes.

Les portes de placards situées dans l'entrée seront pourvues d'un miroir sur 1 seul vantail.

Les placards indiqués en pointillés sur les plans sont indicatifs et ne sont pas réalisés (respect de la réglementation handicapé).

3.7. SERRURERIE ET GARDE-CORPS

3.7.1. Garde-corps balcons et terrasses

Garde-corps en verre feuilleté hauteur 1m, selon plans architecte.

3.7.2. Garde-corps en tableaux de baies

Garde-corps en verre feuilleté hauteur 1m, selon plans architecte.

3.7.3. Ouvrages de serrurerie

Les serrureries (emplacement suivant plans de vente) seront en ferronnerie à peindre ou en aluminium thermolaqué.

3.7.4. Mains courantes & GC d'escaliers

En acier thermolaqué ou au choix de l'architecte.

3.7.5. Pergola

Pergola en aluminium en remplissage par barreaudage tubulaire.

Fixation par scellement chimique et poteau si nécessaire.

Les dimensions seront variables en fonction de la typologie des terrasses, finition thermolaquée.

Couleur conforme au choix de l'architecte et permis de construire ; localisation suivant plans.

3.8. PEINTURES

3.8.1. Peintures extérieures

3.8.1.1. *Sur menuiseries extérieures*

Sans objet

3.8.1.2. *Sur serrurerie*

1 couche de primaire, 2 couches de peinture acrylique satinée sur serrurerie, lisses, garde-corps ou mains courantes non laqués.

3.8.1.3. *Sur sous-face des balcons, loggias, terrasses, débords*

2 couches de peinture pliolite.

3.8.2. Peintures intérieures

3.8.2.1. *Sur menuiseries*

Après préparation du support, il sera appliqué 2 couches de peinture blanche sur les menuiseries bois et huisseries métalliques.

3.8.2.2. *Sur plafonds*

- Pièces sèches (compris WC, cuisines et kitchenettes)
Peinture lisse mate.
- Salles de bains - salles d'eau
Peinture lisse mate.

3.8.2.3. *Sur murs*

- Pièces sèches (compris WC, cuisines et kitchenettes)
Peinture lisse.
- Salles de bains - salles d'eau
Peinture lisse (en complément des parois revêtues de faïence).

3.8.2.4. *Sur canalisations, tuyauteries, chutes, éléments de chauffage et divers*

Sur les canalisations et tuyauteries apparentes, il sera appliqué 2 couches de peinture satinée blanche.

3.9. EQUIPEMENTS INTERIEURS

3.9.1. Equipements ménagers en cuisine

Siphons indépendants pour vidange lave-linge et lave-vaisselle.
Alimentation eau froide et eau chaude avec un té en attente avec robinet sur l'eau froide pour raccordement ultérieur par l'acquéreur des machines à laver.

- 1 meuble bas en panneaux mélaminés blanc de 120 cm.
- 1 évier inox à 1 bac et 1 égouttoir.
- 1 espace libre sans porte sous l'égouttoir.
- 1 espace avec une étagère et une porte sous le bac évier.
- 1 mitigeur chromé à cartouche céramique avec bec orientable.

3.9.2. Equipements sanitaires et plomberie

3.9.2.1. *Distribution d'eau froide*

Distribution par canalisation en cuivre ou en polyéthylène réticulé sous cintroplast noyé dans la dalle pour liaisons entre locaux éloignés - remontées aux appareils apparentes sur colliers.

3.9.2.2. *Production et distribution d'eau chaude sanitaire individuelle*

Production d'eau chaude sanitaire assurée par un système de type thermodynamique collective accumulée.

Distribution intérieure des logements en tube PEHD ou multicouche pour liaisons principales et distribution apparente des appareils.

3.9.2.3. *Evacuations*

Les évacuations seront réalisées en tuyaux PVC apparents, raccordées aux chutes.

3.9.2.4. *Branchements en attente*

Décrit au 3.9.1.

3.9.2.5. *Appareils sanitaires*

Tous les appareils sanitaires seront de couleur blanche.

Les salles de bains seront équipées d'une baignoire de 1,70 m de longueur en acrylique, teinte blanche, série KHEOPS de chez IDEAL STANDARD ou équivalent, avec tablier en matériau hydrofuge revêtu de faïence, y compris trappe de visite.

Suivant plans, les salles d'eau seront équipées de receveurs de douche en grès émaillé extra-plat 90 x 120, série ULTRAFLAT de chez IDEAL STANDARD ou équivalent.

Les salles de bains et salles d'eau seront dotées d'un meuble de toilette simple vasque (0,80m) ou double vasques (1,20m), suivant plans, surmonté d'un miroir.

Les WC seront équipés de bloc cuvette suspendu en porcelaine vitrifiée, série Architectura de chez Villeroy et Boch ou équivalent, avec bâti-support, abattant double à descente progressive et réservoir attenant, à mécanisme silencieux 3/6 litres et muni d'un déclenchement par plaque ou bouton de commande.

3.9.2.6. *Robinetterie*

Vasques et lave-mains : mitigeur monotrou chromé à cartouche céramique, avec classement acoustique NF, série EUROSTYLE de chez GROHE ou équivalent.

Baignoires : colonne de douche avec robinetterie mitigeuse thermostatique "bain-douche" chromé, avec classement acoustique NF, série TEMPESTA COSMOPOLITAN SYSTEM 210 de chez GROHE ou équivalent.

Douches : colonne de douche avec robinetterie mitigeuse thermostatique chromé, avec classement acoustique NF, série TEMPESTA COSMOPOLITAN SYSTEM 210 de chez GROHE ou équivalent.

3.9.2.7. *Accessoires divers*

Douchette à main "2 jets" et flexible sur barre murale.

1 robinet de puisage sur chaque terrasse ou balcon privatif.

3.9.3. Equipements électriques

3.9.3.1. *Type de l'installation*

Installation encastrée conforme aux réglementations en vigueur, L'électricité est distribuée dans le logement depuis le tableau équipé d'un disjoncteur différentiel réglable suivant la puissance nécessaire,

Répartition du courant par circuits en fils de cuivre de section conforme à la réglementation EDF, en fourreaux encastrés dans les dalles et cloisons, placées au-dessus du plafond ou dans les vides de construction ou dans les plinthes électriques.

Canalisations en fils de cuivre, série U500, protection sur chaque circuit par coupe-circuit bipolaire,

Liaison équipotentielle dans la salle de bains et de douches.

3.9.3.2. *Equipement de chaque pièce*

L'appareillage sera de type DOOXIE de chez LEGRAND ou équivalent, blanc.

Tous les circuits seront reliés à la prise de terre.

Toutes les prises de courant seront à éclipse.

Les dispositifs de protection seront constitués par des disjoncteurs divisionnaires.

Les points lumineux fixes seront équipés d'un dispositif de connexion pour luminaire (DCL).

L'équipement minimal et la répartition des points d'utilisation dans les logements seront conformes à la norme NF C 15-100 (décembre 2002) et comprendra au minimum :

- Hall d'entrée / Dégagement
1 point lumineux fixe en plafond, commandé par simple allumage ou en va et vient, selon le cas.
1 prise de courant 16A + T.
- Séjour
- 1 point lumineux fixe en plafond, commandé par simple allumage ou en va et vient, selon le cas.
5 prises de courant 16A + T ou plus suivant réglementation ; Une des prises sera prévu sous l'interrupteur en hauteur (réglementation handicapé).
1 prise TV - FM.
2 RJ 45 (téléphone) à côté de la prise TV.
- Cuisine
1 point lumineux fixe en plafond, commandé par simple allumage à l'entrée de la cuisine.
1 sortie de fil servant à alimenter une hotte (hotte non fournie).

6 PC 16A + T dont 4 à 1,10 m du sol ; Une des prises sera prévu sous l'interrupteur (règlementation handicapé).

3 PC 20A + T sur circuit spécialisé pour le lave-linge, lave-vaisselle et four.

1 PC 32A + T sur circuit spécialisé pour la cuisson.

□ Kitchenette ou coin cuisine (inférieur à 4m²)

1 point lumineux fixe en plafond, commandé par simple allumage.

1 sortie de fil servant à alimenter une hotte (hotte non fournie).

3 PC 16A + T dont 2 à 1,10 m du sol.

3 PC 20A + T sur circuit spécialisé pour le lave-linge, lave-vaisselle et four.

1 PC 32A + T sur circuit spécialisé pour la cuisson.

□ Chambre principale

1 point lumineux fixe en plafond, commandé par va et vient.

3 prises de courant 16A +T.

1 PC16A + T sous l'interrupteur en hauteur (règlementation handicapé).

1 prise TV - FM.

1 RJ 45 (téléphone).

□ Autres chambres

1 point lumineux fixe en plafond, commandé par va et vient.

3 prises de courant 16A +T.

1 prise TV - FM.

1 RJ 45 (téléphone).

□ Salle de bains ou salle d'eau principale

1 point lumineux fixe en plafond, commandé par simple allumage.

1 point lumineux en applique au-dessus du miroir, commandé par simple allumage.

1 prise de courant 16A +T.

1 PC16A + T sous l'interrupteur en hauteur (règlementation handicapé).

1 liaison équipotentielle.

□ Salle d'eau secondaire

1 point lumineux fixe en plafond, commandé par simple allumage.

1 point lumineux en applique au-dessus du miroir, commandé par simple allumage.

1 prise de courant 16A +T.

1 liaison équipotentielle.

□ WC indépendant

1 point lumineux fixe en plafond, commandé par simple allumage.

1 PC16A + T sous l'interrupteur en hauteur (règlementation handicapé).

□ Terrasse ou balcon principal

1 point lumineux, en plafond ou mural (au choix de l'architecte) équipé d'un hublot, commandé par simple allumage depuis le séjour.

1 prise de courant étanche 16A + T.

NB : Selon contrainte technique, certains points lumineux en plafonds seront disposés en applique ou spots encastrés dans le cas de pièces équipées de faux plafonds.

3.9.3.3. Sonnerie de porte d'entrée :

1 sonnerie incorporée dans le tableau électrique.

3.9.4. Chauffage - Rafraichissement - Ventilations

3.9.4.1. Type de l'installation

En conformité avec l'étude thermique :

Système de chauffage ou de rafraichissement par générateur thermodynamique collectif et unité extérieure pour la salle de gym.

Sèche-serviettes électriques en SdB et SE.

3.9.4.2. Températures garanties dans les diverses pièces par température minimale extérieure de -4°C :

- +21° C dans les salles de bains et salles d'eau
- +19° C dans les autres pièces

3.9.4.3. Production chauffage/rafraîchissement

Le chauffage ou le rafraîchissement des logements du bâtiment A, seront assurés par un système de pompes à chaleur à condensation par air réversible avec sous comptage individuel.

Implantation en faux plafond d'une unité intérieure de traitement d'air ; trappe métallique ou plaque de plâtre au droit de l'unité.

Grilles de soufflage et de reprise d'air en ABS blanc.

Réglage de la température par thermostat indépendant dans chaque pièce principale et réglage général dans le séjour.

Les unités extérieures des pompes à chaleur réversibles seront installées en toiture du bâtiment A.

3.9.4.4. Sèche-serviettes

Les Salles de Bains et salles d'eau seront équipées de sèches-serviettes électriques de marque ATLANTIC blanc ou équivalent.

3.9.4.5. Conduits et prises de ventilation

La ventilation des logements s'effectuera par simple flux au moyen d'une VMC (ventilation mécanique contrôlée), les bouches d'extraction seront disposées dans les pièces humides (cuisine, salle de bains, salle d'eau, et WC), le groupe VMC sera situé en toiture-terrasse supérieure, selon plans.

3.9.4.6. Conduits et prises d'air frais

En pièces principales (séjours et chambres), des prises d'air frais s'effectueront par des grilles hygoréglables encastrées dans la maçonnerie ou en partie haute des menuiseries extérieures ou dans les coffres de volets roulants, et par d'étalonnage des portes de distribution de 2 à 3 cm (suivant étude thermique).

3.9.5. Equipement intérieur des placards et pièces de rangement

3.9.5.1. Placards

Pour les placards de largeur inférieur à 1,00 m :

- Aménagement : 1 tablette chapelière, en mélaminé coloris blanc, et 1 tringle de penderie.

Pour les placards de largeur supérieure ou égale à 1,00 m :

- Aménagement 1/3 étagère (4 tablettes) et 2/3 penderie avec 1 tablette chapelière, en mélaminé coloris blanc, tringle sous la partie penderie.

3.9.5.2. Pièces de rangement

Sans objet.

3.9.6. Equipement de télécommunication

3.9.6.1. Radio / TV / FM

Installation d'antennes collectives (hertzienne) destinées à desservir la télévision et la modulation de fréquence.

Les antennes seront placées en toiture-terrasse de chaque bâtiment.

L'installation permettra la réception de l'ensemble des chaînes de la TNT. Les décodeurs TNT sont à la charge des acquéreurs.

3.9.6.2. Téléphone

Depuis la gaine technique du logement, branchement et alimentation jusqu'aux prises RJ45 normalisées situées dans le séjour et les chambres.

3.9.7. Domotique

Gestion du chauffage ou rafraîchissement, des volets roulants et des points lumineux du séjour et des chambres, via smartphone ou tablette (non fournis).

La mise en service des éléments connectés sera réalisée par un prestataire mandaté par ICADE un mois après la livraison, sous réserve d'une connexion internet WI-FI dans le logement, à la charge de l'occupant.

Elle sera associée à une formation pour l'utilisation des applications.

3.9.8. Equipement de sécurité

3.9.8.1 Entrée/Sortie des véhicules :

Entrée par portail de nuit et barrière de contrôle d'accès aux véhicules.

Systèmes de contrôle d'accès et vidéosurveillance à la charge de l'exploitant du parking public qui fournira à l'acquéreur un boîtier de commande ou une carte d'accès par place de stationnement.

Les zones privatives de stationnement sont isolées par des murs ou grillage et une porte d'accès sécurisée.

3.9.8.2 Entrées piétonnes de la résidence depuis les zones de stationnement :

- Niveau R-3 et R-2 (135,6 et 138,3 NGF), Cages A1-A4 :

Accès par ascenseur depuis le parking public via les cages A1 et A4 ; contrôle d'accès par vigik.

- Niveau R-1 (141 NGF), Cages A1-A4 :

Accès par ascenseur depuis le parking privé via les cages A1 à A4 ; contrôle d'accès par vigik.

3.9.8.3 Entrées piétonnes de la Résidence depuis la rue :

- Niveau R+1 (146,80 NGF) Cages A3-A4 :

Entrée par porte extérieure menuisé en aluminium thermolaquée.

Contrôle d'accès par badge type VIGIK sur platine interphone.

- Niveau R+2 (149,60 NGF) Cages A1-A2 :

Portillon d'accès aux piétons et porte extérieure menuisé en aluminium thermolaquée avec commande d'ouverture par platine interphone et lecteur de badge type VIGIK.

3.9.8.4 Entrées piétonnes de la Résidence depuis le niveau de référence 144 (Rez-de-Jardin) :

Entrée par porte extérieure menuisé en aluminium thermolaquée côté rampe et accès à la piscine et jardin central.

Contrôle d'accès par badge type VIGIK sur platine.

3.9.8.5 accès aux logements

Les clés des portes palières permettent l'ouverture des portes desservant les logements depuis les cages d'escaliers extérieures et des locaux vélos.

Il sera fourni 3 clés par appartement non reproductibles.

Il sera également fourni des badges de proximité type VIGIK résident, à savoir :

- logts type T2 = 2 badges/logt
- logts type T3 = 3 badges/logt
- logts type T4 = 4 badges/logt

4. ANNEXES PRIVATIVES

4.1. PARKING NIVEAU +144,00 NGF

4.1.1. Sol

Sol en béton surfacé suivant plans.

4.1.2. Système de repérage

Sans objet.

4.1.3. Ouvrages de serrurerie

Boxes fermés par porte de garage basculante à manœuvre manuelle

4.1.4. Recharge véhicules électriques

Sans objet.

4.2. PARKINGS 141,00 NGF

4.2.1. Sol

Sol en béton surfacé suivant plans.

4.2.2. Système de repérage

Séparations par trait de peinture et numérotations au sol des places.

4.2.3. Ouvrages de serrurerie

4.2.4. Portes d'accès au R-1 du parking

Blocs-portes métalliques en acier galvanisé ou thermolaqué, avec ferme-porte, équipées d'une serrure de sûreté 1 point sur organigramme.

4.2.5. Recharge véhicules électriques

Il sera prévu un effectif de 20% des places de stationnement dédiées au système de recharge pour véhicules électriques et hybrides. (IRVE)

Localisation suivant plans techniques électricité.

Ne s'agissant que d'un pré-équipement, les circuits électriques (depuis le tableau des SG extérieurs) et équipements sont à la charge des copropriétaires concernés.

4.3. JARDINS PRIVATIFS (DESCRIPTION SUIVANT PLANS ESPACES VERTS)

Concerne les acquéreurs de logements situés en Rez-de-Jardin.

4.3.1. Plantations

Suivant Permis de Construire et plans espaces verts du BET paysagiste.

Engazonnement de type prairie naturelle méditerranéenne donnant sur la terrasse.

4.3.2. Clôtures

Séparation des terrasses et jardins privatifs par clôture et ponctuellement brise-vue/brise-soleil en aluminium thermolaqué selon Permis de Construire et plans architecte.

4.3.3. Portillon extérieur des jardins

Accès aux jardins privatifs depuis le jardin de la copropriété par un portillon en aluminium thermolaqué ; serrure à clé.

4.3.4. Arrosage

Un robinet de puisage par logement.

5. PARTIES COMMUNES DES IMMEUBLES

5.1. HALLS ET CIRCULATIONS INTERIEURES DESSERVANT LES LOGEMENTS

Selon plans d'aménagement et de décoration de l'architecte.

5.1.1. Sols et plinthes

Revêtement en grès cérame 40 x 80 ou 30 x 60 ou autre format, suivant choix de l'Architecte.
Pose droite suivant calepinage.
Plinthe assortie au pourtour.

5.1.2. Murs

Revêtement type papier peint décoratif ou autre revêtement suivant étude décorative de l'architecte et nécessité acoustique.

5.1.3. Plafonds

Faux-plafonds acoustique et BA13 peints.

5.1.4. Equipement électrique

Appliques ou plafonniers et/ou spots, selon choix de l'Architecte commandés par détecteurs de mouvement pour chaque palier d'étage.

5.1.5. Boîtes aux lettres et boîte à colis

Ensembles boîtes aux lettres à ouverture totale suivant les normes de la POSTE.
Coloris au choix de l'architecte.
Localisation aux niveaux d'accès depuis la rue : Hall R+2 de la Cage A1, A2 et hall R+1 de la cage A3 et A4.

Ensemble de boîtes à colis connecté suivant projet de l'architecte.

5.2. LOCAUX COMMUNS ET TECHNIQUES

5.2.1. Local vélos du niveau R+2 (149,60 NGF)

Revêtement de sol brut.

Enduit projeté gouttelettes, grains fins, sur les murs et plafonds.
Point lumineux au plafond commandé par détecteur de mouvement.

5.2.2. Local Gym du niveau R+1 (146,80 NGF)

Revêtement de sol en grès cérame Dim 33 x 33 cm de chez Décoceram ou revêtement de sol souple.
Plinthe assortie au pourtour.

Peinture acrylique sur les murs et plafonds.
Point lumineux au plafond commandé par détecteur de mouvement.

Agrès de la salle de gym non fournis.

5.2.3. Loge gardien de jour au niveau RdC (144 NGF)

Revêtement de sol en grès cérame Dim 40 x 80 cm ou 30 x 60 suivant plan de calepinage du Hall.
Plinthe assortie au pourtour.

Peinture acrylique sur les murs et plafonds.
Point lumineux au plafond commandé par interrupteur.

5.2.4. Locaux 2 roues du niveau R-1 (niv 141 ngf)

Sol, murs et plafond en béton brut.
Bloc-porte d'accès métallique grillagé.

5.2.5. Sanitaires (piscine et salle de sport) au niveau RdC (144 NGF)

Revêtement de sol en carreaux de grès cérame antidérapant.
Faïence toute hauteur.
Peinture lisse en plafond.

Portes en bois peinte sur huisserie métallique avec clé depuis l'extérieur et bouton moleté depuis l'intérieur.

Blocs cuvettes WC en porcelaine.
Lavabo sur colonne en céramique émaillée.

Points lumineux étanches au plafond commandés par interrupteurs SA.

Siphon de sol.
Ventilation naturelle.

5.2.6. Local ordures ménagères (niveau différent selon cage d'escalier)

Revêtement de sol en carrelage de dimension 33 x 33 cm.
Revêtement mural en enduit gouttelette fine.
Peinture lisse en plafond.

Portes en bois peinte sur huisserie métallique.

Points lumineux étanches au plafond commandés par interrupteurs SA.

L'aire sera équipée d'un siphon de sol et d'un point de puisage

5.2.7. Local transformateur E.D.F.

Local transformateur préfabriqué situé à l'entrée de la Résidence conformément aux prescriptions ERDF.

5.2.8. Locaux techniques : SRI, TGBT, ECS...

Sols, murs et plafond en béton brut.
Porte en bois, coupe-feu suivant réglementation.
Equipées de serrure de sûreté avec clé depuis l'extérieur, et bouton moleté depuis l'intérieur (excepté local ECS : barre antipanique côté intérieur)

6. EQUIPEMENTS GENERAUX DES IMMEUBLES

6.1. ASCENSEURS

Distribution selon plan architecte par des ascenseurs électriques de 630kg- 1 m/s avec portes palières coulissantes automatiques à 2 vantaux, ouverture latérale. Porte palière et façade de tous les niveaux en tôle d'acier à peindre.

Cabines en tôle d'acier lisse ; sol revêtement dito circulation commune ou autres matériaux au choix de l'Architecte et parois en revêtement stratifié ou inox au choix de l'Architecte. Eclairage encastré dans faux plafond.

Main-courante en aluminium.

Eclairage de secours sur bloc autonome.

Miroir sur une des parois.

L'appel cabine est limité aux acquéreurs de la résidence ; sécurisation par un digicode avec lecteur à badges VIGIK.

Téléalarme et report d'alarme sur centre de dépannage.

6.2. EVACUATION EAUX D'ECOULEMENT

Par canalisations PVC raccordées gravitairement (ou avec système de relevage, suivant nécessités) au réseau pluvial par l'intermédiaire d'un système de rétention conformément au Permis de Construire et au réseau eaux usées de la Commune.

6.3. TELECOMMUNICATIONS

6.3.1. Téléphone

Depuis la pénétration dans chaque bâtiment, distribution dans la colonne montante réservée à cet effet et dans laquelle le réseau de chaque appartement vient se raccorder.

6.3.2. Antenne T.V. et radios

Installation d'une antenne permettant la réception de l'ensemble des chaînes de la TNT. Colonne de distribution dans une gaine technique. Décodeur non fourni.

6.3.3. Pré-équipement "fibre optique"

Pré-câblage en fibre optique de la gaine technique de chaque logement (GTL) depuis l'emplacement du boîtier de pied d'immeuble (BPI) situé dans un local ou armoire technique spécifique, conformément à la réglementation en vigueur.

6.4. STOCKAGE DES ORDURES MENAGERES

Les containers seront fournis par le Syndic de la Copropriété.

6.5. ALIMENTATION EN EAU

6.5.1. Comptages généraux

Il est prévu un comptage général pour l'ensemble de la propriété. Emplacement à définir avec la compagnie concessionnaire.

6.5.2. Colonnes montantes

En PVC, départ d'alimentation et anti-bélier en tête.

6.5.3. Alimentation

Régulateur de pression :
Détendeur régulateur de pression si nécessaire.
Arrivée d'eau pour desservir les communs.

6.5.4. Branchements particuliers en eau froide

Manchette en attente dans les placards techniques prévus à cet effet.

La fourniture, la pose et l'abonnement des compteurs individuels situés en placards techniques des parties communes seront, selon contraintes imposées, souscrit soit par chaque copropriétaire auprès de la société concessionnaire soit par le Syndic chargé de gérer la Copropriété auprès d'une société prestataire privée.

Piquage sur la colonne montante avec distribution vers chaque logement.

6.5.5. Eau chaude sanitaire

Production d'eau chaude sanitaire assurée par un système de type thermodynamique collective accumulée pour le Bâtiment A. (Voir article 3.9.2.2)

La fourniture, la pose et l'abonnement des compteurs individuels situés en placards techniques des parties communes seront, selon contraintes imposées, souscrit soit par chaque copropriétaire auprès de la société concessionnaire soit par le Syndic chargé de gérer la Copropriété auprès d'une société prestataire privée.

Piquage sur la colonne montante avec distribution vers chaque logement.

6.6. ALIMENTATION EN ELECTRICITE**6.6.1. Comptage des Services Généraux**

Comptage Services généraux : un compteur sera installé pour l'ensemble des parties communes.

6.6.2. Branchements et comptages particuliers

Branchement particulier dans la gaine technique EDF à chaque étage,
Comptage mis en place par EDF, prévu sur le tableau abonné.

6.7. ALIMENTATION EN GAZ

Sans objet

6.8. EXTINCTEURS

Les extincteurs seront fournis par le Syndic de la Copropriété suivant réglementation.

7. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES ET LEURS EQUIPEMENTS

7.1. COURSIVES EXTERIEURES DESSERVANT LES LOGEMENTS A101 ET A102 ET PASSERELLE NIVEAU +149,60 NGF DESSERVANT LES CAGES A1 ET A2

Selon plans d'aménagement et de décoration de l'architecte.

7.1.1. Sols et plinthes

Revêtement en dalles sur plots de grès cérame 60 x 60, suivant choix de l'Architecte.

7.1.2. Murs

Revêtements extérieurs : enduit minéral coloré ou peinture minérale ou peinture pliolite ou revêtement en grès cérame collé ou agrafé, selon plans et choix décoratifs de l'Architecte.

Bardage métallique en profilés tubulaire aluminium thermolaqué selon plans architectes.

7.1.3. Plafonds

Sans objet.

7.1.4. Equipement électrique

Appliques ou plafonniers et/ou spots, selon choix de l'Architecte commandés par détecteurs de mouvement.

7.2. VOIRIES

7.2.1. Voiries et aires de stationnement minute (+144,00 NGF)

Surface de roulement en béton surfacé.

7.2.2. Trottoirs et piétonniers

En béton surfacé ou béton désactivé ou carrelage ingélic selon plan d'ensemble de l'architecte.

7.3. ESPACES VERTS

7.3.1. Plantations d'arbres, arbustes, fleurs

Les espaces verts communs seront réalisés conformément au plan d'aménagement de l'architecte et du paysagiste.

7.3.2. Arrosage

Réseau d'arrosage automatique des plantations communes selon nécessité.

Programmateurs à piles.

Il est prévu un comptage particulier pour l'arrosage automatique.

7.3.3. Clôtures

L'opération sera séparée des propriétés voisines, par des panneaux à mailles rigides et/ou du grillage simple torsion, suivant localisation et plans architecte.

7.4. MONTEES D'ESCALIERS EXTERIEURES (JARDINS DE LA COPROPRIETE)

7.4.1. Escaliers et paliers

Revêtement des marches et contre-marches en grès cérame ingélif.
Plinthes droites et/ou à crémaillère assorties avec le carrelage des marches.

7.4.2. Murs

Revêtements extérieurs : enduit minéral coloré ou peinture minérale ou peinture pliolite ou revêtement en grès cérame collé ou agrafé, selon plans Architecte.

7.4.3. Plafonds et sous-face escaliers

Sans objet.

7.4.4. Eclairage

Points lumineux commandés sur minuterie par détecteurs de mouvement.

7.5. PISCINE

7.5.1. Bassin

Bassin en béton armé revêtu d'une résine polyester assurant l'étanchéité et la finition. Eclairage par projecteurs.

Margelles en dalle céramique ou autre.

L'accès à la zone piscine s'effectue obligatoirement par un pédiluve.
Portillon et clôture périphérique suivant normes en vigueur.

7.5.2. Plage

Revêtement de sol en grès cérame ingélif et antidérapant.
Format 60 x 60 ou autre format.

Douche extérieure au-dessus du pédiluve.

Délimitation de la plage par clôture ou muret selon plan architecte.

7.5.3. Local technique

Local "filtration" dans un local technique dédié, situé sous la piscine

Béton surfacé au sol.

Murs et plafond bruts.

Point lumineux étanche à allumage automatique.

Installation technique de filtration conforme à la réglementation en vigueur.

7.5.4. Système de chauffage

Chauffage de l'eau de la piscine en intersaison, d'avril à juin et septembre à octobre ; delta d'environ 5°C par rapport à la température extérieure.

7.6. ECLAIRAGE EXTERIEUR

7.6.1. Signalisation des entrées d'immeubles

Selon plan.

7.6.2. Eclairage des voiries, cheminements d'accès et espaces verts

Suivant localisation sur plans : soit par projecteurs encastrés, soit par bornes lumineuses, soit par spots directionnels, soit par candélabres, l'ensemble étant commandé par un interrupteur crépusculaire associé à une horloge.

7.7. RESEAUX DIVERS

7.7.1. Eau

Réseau enterré d'adduction desservant les bâtiments à partir d'une vanne de prise en charge.

7.7.2. Electricité

Réseau basse tension enterré depuis le poste de transformation extérieur situé à l'entrée de la Résidence jusqu'aux coffrets de façades.

7.7.3. GAZ

Sans objet

7.7.4. Egouts

Les réseaux eaux usées des bâtiments sont exécutés en canalisation PVC type assainissement, raccordés sur le réseau d'égout de la Ville.

7.7.5. Evacuation des eaux de pluie et de ruissellement

Evacuation des eaux de pluies des cheminements et voiries par caniveaux et/ou regards grilles. Evacuation naturelle des espaces verts par infiltration.

Un bassin de rétention EP sera mis en œuvre suivant les exigences de l'arrêté du Permis de Construire et du rapport du bureau d'étude spécialisé.

7.7.6. Télécommunications

Le réseau télécommunication se raccordera à une chambre de tirage conforme au plan type ORANGE.

NOTA : Il est bien précisé que les marques et produits ne sont donnés qu'à titre indicatif et comparatif, le présent descriptif ayant été établi avant leur mise en œuvre.

Lorsque deux références de matériel sont indiquées, il s'agit de matériels de qualité équivalente mis en concurrence, le choix définitif revenant au Maître d'Ouvrage sur proposition des entreprises.

Le Maître d'Ouvrage peut y apporter toute modification nécessaire en cas de force majeure (réglementation administrative contraignante, faillite d'entreprise ou de fournisseur, défaut d'approvisionnement, qualité insuffisante des livraisons) ou d'impératif technique le mettant dans l'obligation de renoncer à telle ou telle disposition, ou en cas d'apparition d'un matériel nouveau en cours de réalisation des travaux.

Le remplacement éventuel de certains matériaux par le Maître d'ouvrage devra respecter une qualité équivalente.

FIN DE LA NOTICE

blue
pearl

NICE



NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE
Bâtiment B, C et D



17 Mai 2021

PREAMBULE

L'opération est réalisée par l'agence d'architecture FEVRIER CARRE.

Elle se compose d'environ 48 logements répartis en plusieurs bâtiments orientés vers la mer, Nice et ses collines.

L'opération intègre 290 places de stationnement dont 220 places publiques gérées par EFFIA ; les 70 autres places sont affectées aux acquéreurs de l'opération.

La présente notice concerne les bâtiments B, C et D.

DEMARCHE INNOVANTE DE SERVICE

L'appartement d'hôtes

Votre résidence sera pourvue d'un logement d'hôtes, situé dans le bâtiment B, destiné à être une partie commune, gérée par le syndic. Il bénéficiera des prestations et décrits à travers la présente notice.

Celui-ci pourra être utilisé par les invités, les proches et les familles éloignées qui souhaiteraient vous rendre visite moyennant une participation financière.

La salle de gymnastique

Un emplacement est prévu pour l'aménagement d'une future salle de gymnastique dédiée aux propriétaires/locataires de la résidence (agrès non fournis).

Les boîtes à colis

Des boîtes aux lettres à colis permettront aux acquéreurs de recevoir leurs colis dans la résidence.

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.

SPECIFICITES

Sur décision des acquéreurs, les logements B11, D1, D2, D3 et D4 peuvent être optimisés via un TMA de réversibilité. Si tel est le cas, une notice spécifique détaillant les travaux à réaliser en cas de réversibilité ultérieure sera jointe à l'acte authentique.

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.
- Réalisation d'une lame d'air sous les zones habitables, pour les bâtiments B, C et D qui ne reposent pas sur un sous-sol.

MURS ET OSSATURE

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

FACADES

- Revêtement en enduit hydraulique et/ou céramique suivant 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.
- Peinture de sol anti-poussière sur les escaliers de distribution intérieure des parties communes y compris accès au parking.

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/d'eau et WC.
- Prises d'air frais par bouches 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 extérieures en PVC ou aluminium.

TOITURE

- Toiture principalement en bac acier de type zinc ou équivalent 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 de format 60x60 de chez DECOCERAM ou équivalent dans toutes les pièces des appartements, plinthes assorties.

Terrasses & Balcons

- ✚ Dalles carrelées 60x60 sur plots pour balcons et terrasses, suivant plans.
- ✚ Séparatifs de balcons et façade des unités extérieures en Alu thermolaqué selon plan de l'architecte et prescriptions du permis de construire.

FAIENCE MURALE

Salles de bains et de douches

- ✚ Faïence 24x44 ou 30x60 de chez DECOCERAM ou équivalent, sur toute hauteur au pourtour de la pièce et sur le tablier de la baignoire, **hors** cloison amovible.
- ✚ Carreau décoration par mur ou sur l'ensemble dans la même gamme de carreau

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, dimensions selon plan)
Teinte champagne en extérieur et blanc intérieur.
- ✚ Double vitrage isolant sur toutes les ouvertures, conformément aux études thermiques et acoustique.

Occultation :

- ✚ Fermetures extérieures par volets roulants (sauf bains et douches) en PVC ou Aluminium thermolaqué suivant dimensions, positionnées dans des coffres tunnels intégrés dans les murs de façades.
Manœuvre électrique individuelle et commande générale (centralisation) par émetteurs fixes.

MENUISERIES INTERIEURES

Portes palières des logements donnant sur l'intérieur ou extérieur

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

Portes intérieures

- ✚ Portes intérieures isoplanes 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.
- ✚ Un parement miroir sur une porte du placard d'entrée.
Panneaux finitions mélaminés blanc.

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.

FAUX PLAFOND

- Faux plafond en BA 13 au droit des installations techniques et selon nécessité acoustique et thermique.

EQUIPEMENT SANITAIRE ET PLOMBERIE

Equipements de salles de bains / salles d'eau

Suivant plans :

Salle de bains

✚ Meuble vasque :

- Vasque porcelaine vitrifiée ou matériau adapté au meuble.
- Meuble vasque de 80 cm (simple vasque) ou 120 cm (double vasque) selon localisation sur plan, en panneaux bois avec portes et/ou tiroirs ; finition mélaminée au choix de l'acquéreur (4 choix).
- 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 de 170 x 70 de type Ulysse de chez GROHE ou équivalent, robinet thermostatique de chez GROHE ou équivalent, tablier dito revêtement de murs.

✚ Pare douche :

- Selon localisation sur plan, en cas de mitoyenneté avec la vasque ; pare douche en verre

Salle d'eau

✚ Meuble vasque :

- Vasque porcelaine vitrifiée ou matériau adapté au meuble.
- Meuble vasque de 80 cm (simple vasque) en panneaux bois avec portes et/ou tiroirs ; finition mélaminée au choix de l'acquéreur (4 choix).
- Miroir 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 douchette) + colonne de douche + par douche suivant localisation sur plans (mitoyenneté avec le meuble vasque)

WC

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

Distribution d'eau froide

- ✚ Raccordement extérieur en PVC et distribution intérieure en cuivre ou 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.
- ✚ Point de puisage par logement sur la terrasse extérieure principale.

Production et distribution d'eau chaude sanitaire individuelle

Suivant les résultats de l'étude thermique :

- ✚ Ballon individuel thermodynamique pour la production d'eau chaude sanitaire installé dans un placard dédié et raccordé sur air extrait.
- ✚ Distribution eau chaude sanitaire en cuivre ou PER depuis le chauffe-eau thermodynamique.

Evacuations

- ✚ Evacuations et vidanges intérieures en PVC.

SERRURERIE ET GARDE CORPS

- Garde-corps en verre toute hauteur avec ossature thermolaqué terminé par une main-courante, localisation suivant plans.

PEINTURE, PAPIERS, TENTURES, VITRERIE

Peintures extérieures

Sur serrurerie

- ✚ Peinture anti-rouille 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 velours** de couleur blanche (en complément de la faïence et sur la cloison amovible).

Sur murs des WC indépendant

- ✚ Peinture lisse acrylique **satinée velours** de couleur blanche.

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

- ✚ Peinture lisse acrylique **satinée velours** 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.
- Une PC étanche sur le balcon principal.
- Un point d'éclairage extérieur commandé par simple allumage sur chaque balcon ou terrasse.

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 une unité individuelle de type air/air réversible (chaud/froid) située dans le logement en extérieur ou déporté dans un local dédié.
L'émission de chaleur s'effectuera par des unités gainables à l'intérieur des logements installés dans un faux plafond, avec une grille de soufflage / reprise dans le séjour et dans chaque chambre excepté la chambre 2 du logement B31 qui aura un split.
- ✚ 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 et d'un point lumineux dans la pièce de vie (séjour).
- ✚ 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 : 1 prise dans le séjour et dans toutes les chambres.

3. ANNEXES PRIVATIVES

PARKINGS (emplacements suivant plans)

Stationnements en sous-sol

- ✚ Fondations et murs périphériques béton, sol par dallage béton ou dalle béton armé brut avec cunettes en pieds de mur pour récupération éventuelle des eaux de ruissellement.
- ✚ Pour les garages, murs de séparation en blocs de béton agglos, fermeture par porte métallique manuelle basculante suivant localisation sur plans.
- ✚ Ventilation naturelle ou mécanique suivant étude technique.
- ✚ Porte collective électrique pour l'accès principal avec manœuvre par émetteur radio.

JARDIN PRIVATIF (suivant localisation sur plans)

- Clôture et/ou muret en limite du terrain et en séparation des jardins
- Engazonnement, suivant projet du paysagiste.

4. PARTIES COMMUNES ET LEURS EQUIPEMENTS

SOLS & PLINTHES PARTIES COMMUNES INTERIEURES

- Halls d'entrées de la résidence située dans le bâtiment A selon choix de l'architecte.
- Coursives et circulations, selon plans et choix de l'architecte et du paysagiste.

ASCENSEURS - bâtiments A, B et C

- Ascenseurs électriques, à machinerie embarquée, desservant tous les niveaux.
- Parois : revêtement décoratif et miroir au choix du décorateur.

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 (bâtiment A).
- Chaque porte palière des appartements sera équipée d'une sonnette.
- Luminaires des parties communes sur détecteurs de présence.
- Porte automatique commandée par télécommande radio pour l'accès au sous-sol.
- Clavier codé (digicode) pour l'appel de l'ascenseur au niveau des accès principaux du bâtiment A.
- Une boîte aux lettres connectée permettant la réception des colis, située dans le bâtiment A.

CHAMBRE D'HOTE

Prestations identiques au logement privé excepté :

- Chauffe eau électrique de 50L
- radiateur électrique mural (pas de rafraichissement)

PISCINE

- Piscine d'environ 12 x 4 m, comprenant un bassin avec une plage et un pédiluve, suivant le projet de l'architecte, localisation suivant plans.
- L'enceinte est sécurisée par une clôture séparative périphérique.

ESPACES VERTS

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

VOIRIE ET PARKINGS

- Dallage béton ou dalle béton pour les parties circulées extérieures et accès à l'entrée principale du bâtiment.

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.