

2024

Spirit Immobilier

Résidence LES VOILES Tranche 1

5-7 RUE COMMANDANT FAVIER (13230) PSLDR

Logements Accession

1.	Caractéristiques techniques générales de l'immeuble.	2
2.	Locaux privatifs et leurs équipements.....	6
3.	Annexes privatives.....	15
4.	Parties communes intérieures à l'immeuble	16
5.	Équipements généraux de l'immeuble	20
6.	Parties communes extérieures à l'immeuble et leurs équipements.	23

[NOTICE DESCRIPTIVE]

CONFORME A L'ARRETE DU 10 MAI 1968

PREAMBULES

Résidence LES VOILES Tranche 1 :

Les logements décrits dans la présente notice font partis d'un ensemble immobilier d'environ 300 logements réparti sur 4 ilots. L'ensemble des travaux sont prévus sur 3 tranches distinctes.

La 1^{ère} tranche consiste en la réalisation de l'ilot A (4 cages d'escalier avec 116 logements dont 72 LLI, et 1 local de 315 m² de commerces au RDC) et d'une partie de l'ilot B (2 cages d'escalier avec 53 logements dont 42 LLI, et 2 locaux faisant 200m² de commerces au RDC).

Les bâtiments ont été conçus suivant la réglementation thermique RE2020 et labellisé NF Habitat HQE.

Les stationnements sont en extérieurs sur le rez-de-chaussée.

Accès piétons : Via la rue Commandant Favier (front de quai)

Accès voitures : Via la Rue Hardon

La conformité de la construction sera vérifiée par un bureau de contrôle agréé.

Les teintes, coloris et finitions des façades, des revêtements des parties communes de l'immeuble et de ses dépendances seront choisis par l'architecte et le décorateur.

L'emplacement des équipements électriques, téléphoniques et télévision sera défini par l'architecte sur la base du plan d'étage courant. L'implantation des équipements est figurée à titre indicatif et les retombées, soffites et canalisations n'y sont pas tous figurés.

La hauteur libre dans les appartements en étage sera de 2,50 mètres environ sauf présence de soffites, faux-plafonds, retombées de poutres, selon nécessité technique. Au rez-de-Chaussée, en attique et sous comble, la hauteur pourra être adaptée pour intégrer les contraintes architecturales liées au site et à l'urbanisme.

Les bâtiments sont particulièrement soumis à l'ambiance marine extérieure, entraînant un entretien et une maintenance réguliers des façades et d'autres éléments tels que les serrureries.

1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE.

1.1. INFRASTRUCTURE

1.1.1. FOUILLES

Réalisées en pleine masse sur l'ensemble de la surface d'emprise des constructions.

Soutènement et blindage éventuels exécutés en conditions particulières en fonction des impératifs liés au site (mitoyenneté, domaine public, etc.).

Remblais périphériques par réemploi des matériaux issus des fouilles.

Evacuation des terres excédentaires à la décharge.

1.1.1. FONDATIONS

Réalisées par procédés conformes aux prescriptions du rapport de reconnaissance des sols : soit des inclusions rigides pour le renforcement de sol sous semelles filantes et isolées suivant le rapport de sol.

1.2. MURS ET OSSATURE

1.2.1. MURS DU SOUS-SOL

Sans objet

1.2.2. MURS DE FAÇADES (AUX DIVERS NIVEAUX)

Les façades et les pignons seront réalisés en béton armé, maçonnerie de parpaings, brique de terre cuite d'épaisseur suivant étude de structure et thermique.

Doublage thermique en façades sur face intérieure des parois par complexe comprenant un isolant d'épaisseur conforme à la réglementation.

Revêtements extérieurs selon localisation Architecte : enduit RPE, enduit monocouche, peinture, béton matricé.

1.1.2. MURS PIGNONS

Idem 1.2.2

1.2.3. MURS MITOYENS

Idem 1.2.2 Sauf isolation s'il y a lieu.

1.2.4. MURS EXTERIEURS DIVERS (LOGGIAS - SECHOIRS)

Idem 1.2.2

1.2.5. MURS PORTEURS A L'INTERIEUR DES LOCAUX (REFENDS)

En béton armé ou en blocs de béton maçonnés. Suivant étude structure.

1.2.6. MURS OU CLOISONS SEPARATIFS

- Entre locaux privatifs et tous locaux intérieurs communs (paliers d'étages, gaines techniques, gaines d'ascenseurs, etc.) : murs réalisés en voiles de béton armé, maçonnerie de parpaing ou cloison SAD, épaisseur conforme au respect de la réglementation acoustique.

- Doublage thermique et/ou phonique de ces parois en fonction de la réglementation par complexe comprenant un matériau isolant et un parement en plaque de plâtre (ou équivalent).
Entre deux locaux privatifs : murs réalisés en béton armé, maçonnerie de parpaing ou cloison SAD, épaisseur conforme au respect de la réglementation acoustique.

1.3. PLANCHERS

1.3.1. PLANCHERS SUR ETAGE COURANT

Dalle pleine de béton armé épaisseur selon calculs ou prédalle avec dalle de compression ; épaisseur dito dalle pleine.

Chape flottante avec interposition d'un isolant acoustique.

Rupteur de pont thermique suivant étude thermique.

1.3.2. PLANCHERS SOUS TERRASSE

Idem 1.3.1, mais remplacement de la chape flottante par isolant et étanchéité cf. 1.8.2

1.3.3. PLANCHERS SUR LOCAUX COLLECTIFS, SOCIAUX, TECHNIQUES, ENTREES, CIRCULATIONS ET LOCAUX DIVERS CHAUFFES

Idem 1.3.1 et Isolation thermique d'épaisseur selon les études thermiques sous chape ou flocage en sous face.

1.3.4. PLANCHERS SUR LOCAUX NON-CHAUFFES OU OUVERTS

Idem 1.3.1 et Isolation thermique d'épaisseur selon les études thermiques sous chape ou flocage en sous-face.

1.4. CLOISONS DE DISTRIBUTION

1.4.1. ENTRE PIECES PRINCIPALES

Cloisons de distribution intérieure des logements réalisées en plaques de plâtre type PLACOPLAN ou équivalent, de 5cm d'épaisseur.

1.4.2. ENTRE PIECES PRINCIPALES ET PIECES DE SERVICE

Idem 1.4.1, et parement en plaque de plâtre hydrofuge, ou équivalent et dispositif de protection contre l'humidité notamment en pied sur U plastique, en séparatif de pièces humides ou entre pièces humides et pièces principales.

1.5. ESCALIERS

1.5.1. ESCALIERS

Escaliers collectifs encloués ou non, réalisés en béton armé, coulés en place ou préfabriqués désolidarisés des murs par un matériau résilient.

1.5.2. ESCALIERS DE SECOURS

Sans objet.

1.6. CONDUITS DE FUMEE ET DE VENTILATION

1.6.1. CONDUITS DE DESENFUMAGE DES LOCAUX DE L'IMMEUBLE

Mise en œuvre de conduit préfabriqué en béton pour le désenfumage des paliers et circulations communes du bâtiment selon demande des services de sécurité.

1.6.2. COLONNES SECHES

Selon nécessité, à la demande des services de sécurité, mise en place, des colonnes sèches conformes aux normes avec raccord d'alimentation en façade.

1.6.3. CONDUITS DE VENTILATION DES LOCAUX DE L'IMMEUBLE.

Amenée naturelle d'air frais dans les locaux techniques et communs inscrits au rez-de-chaussée par gaines en matériaux coupe-feu suivant réglementation.

Ventilation haute naturelle dans les locaux techniques et communs inscrits au rez-de-chaussée par gaines en matériaux coupe-feu suivant réglementation.

Diagnostic d'installation DIAGVENT Niveau 2 et Certification CSTBat.

Bouchons en pieds de colonne, pour nettoyage des conduits, accessibles depuis les parties communes.

Dans les logements, des conduits métalliques galvanisés seront prévus dans des gaines techniques, maçonnées et/ou cloisonnées, reliés d'une part aux bouches d'extraction des pièces humides, et d'autre part aux ventilateurs d'extraction, pour assurer une ventilation mécanique contrôlée simple flux.

1.6.4. CONDUITS D'AIR FRAIS

Entrées d'air frais prévues dans les coffres de volets roulants.

1.6.5. CONDUITS DE FUMEE DE CHAUFFERIE

Sans objet

1.6.6. VENTILATION HAUTE DE CHAUFFERIE

Sans objet

1.7. CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

Chaque dévoiement de réseaux sera visitable et muni d'un tampon de dégorgement

1.7.1. CHUTES D'EAUX PLUVIALES.

Evacuation des terrasses inaccessibles et accessibles en étage par chutes en PVC rigide ou autre, disposées dans les gaines techniques intérieures des logements ou en façades, depuis la sous-face des toitures terrasses jusqu'au réseau horizontal inscrit en plancher haut du rez-de-chaussée (ou autre selon plan architecte).

Récupération des EP sur les balcons par siphon et descentes PVC en façade ou évacuation par barbacanes. Trop-plein par barbacanes.

Toutes les chutes seront raccordées au réseau d'eaux pluviales.

1.7.2. CHUTES D'EAUX USEES

Chutes en PVC rigide classé M1 disposées dans les gaines techniques intérieures des logements, jusqu'aux réseaux horizontaux inscrits en plancher haut du Rez-de-chaussée

Ces chutes pourront faire l'objet de dévoiements horizontaux en plafond de certaines pièces avec encoffrement dans des soffites ou des faux plafonds en plaques de plâtre ou équivalent.

Elles recevront les branchements d'évacuation des appareils sanitaires et seront raccordées au réseau eaux usées - eaux vannes.

1.7.3. CANALISATIONS EN SOUS-SOL

Sans objet

1.7.4. BRANCHEMENTS AUX EGOUTS

Raccordement au réseau public, sur regards laissés en attente par l'aménageur en limite de propriété, conforme aux spécifications communales et départementales.

1.8. TOITURES

1.8.1. CHARPENTE, COUVERTURE ET ACCESSOIRES.

Sans objet.

1.8.2. ÉTANCHEITE ET ACCESSOIRES

Étanchéité des toitures terrasses aux derniers étages réalisée par bitume élastomère bicouche avec protection lourde en gravillons pour les terrasses « non accessibles » et protection par dalles de béton gravillonné posées sur plots pour les terrasses « à usage privatif ».

Interposition sous l'étanchéité d'un isolant thermique, d'épaisseur conforme à la réglementation, au droit des locaux chauffés.

1.8.3. SOUCHES DE CHEMINEES, VENTILATIONS ET CONDUITS DIVERS

Voir 1.6

2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

2.1. SOLS ET PLINTHES

L'ensemble des sols des logements est posé sur une chape flottante coulée sur un résilient acoustique. A chaque changement de nature de revêtement de sol, il sera posé un profil d'arrêt.

Les placards recevront un sol de même nature que celui des pièces attenantes.

2.1.1. SOLS ET PLINTHES DES PIECES PRINCIPALES

Au choix de l'acquéreur, dans les conditions en fin de document, et dans la gamme promoteur.

- Gré émaillé dimension 45 x 45 cm, pose « droite », de chez SALONI ou équivalent plinthes assorties de 7cm de hauteur à bords arrondis

2.1.2. SOLS ET PLINTHES DES PIECES DE SERVICE

Au choix de l'acquéreur, dans les conditions en fin de document, et dans la gamme promoteur.

Salles de bains, des salles d'eau et des WC isolés :

- Grès émaillé, dimensions 45 x 45 cm pose droite de chez SALONI ou équivalent, plinthes en carrelage assorti et jonction à coupe d'onglet dans les angles.

Cuisines et cuisines attenantes ouvertes sur séjour :

- Grès émaillé, dimensions 45 x 45 cm de chez SALONI ou équivalent, plinthes en carrelage assorti et jonction à coupe d'onglet dans les angles.

2.1.3. SOLS ET PLINTHES DES ENTREES ET DEGAGEMENTS

Y compris dressing et celliers, Idem 2.1.1

2.1.4. SOLS DES BALCONS, LOGGIAS ET SECHOIRS

Dalles béton gravillonnées ou dalle gré cérame ou carrelage sur plot selon choix du promoteur, colorie au choix de l'architecte.

2.2. REVETEMENTS MURAUX

Autres qu'enduits, peintures, papiers peints et tentures

2.2.1. REVETEMENTS MURAUX DES PIECES DE SERVICE

Cuisine : sans objet. Dans le cas où le client nous le demanderait par écrit, 40cm de faïence au-dessus de l'évier pourront être mis en œuvre suivant la labélisation NF

WC : sans objet

Salle de bain et salle d'eau : Faïence en grés émaillé format 20 x 40 cm de chez SALONI ou équivalent sur 3 côté suivant localisation, au droit des équipements, toute hauteur.

Au choix de l'acquéreur, dans les conditions en fin de document, et dans la gamme promoteur.

2.2.2. REVETEMENTS MURAUX DANS AUTRES PIECES

Voir 2.2.1

2.3. PLAFONDS

Sauf peintures, tentures

2.3.1. PLAFONDS DES PIECES INTERIEURES

Sous face des planchers béton, ragrés, avec enduit de surfaçage. Localement, suivant les dispositions techniques, faux plafonds ou caissons suspendus en plaques de plâtre ou équivalent.

La finition est décrite au chapitre 2.7.2.3.

2.3.2. PLAFONDS DES SECHOIRS A L'AIR LIBRE.

Sans objet.

2.3.3. PLAFONDS DES LOGGIAS

Idem 2.3.4

2.3.4. SOUS-FACE DES BALCONS

Béton armé ragré avant peinture de type pliolite, avec enduit de surfaçage

2.4. MENUISERIES EXTERIEURES

2.4.1. MENUISERIES EXTERIEURES DES PIECES PRINCIPALES

Menuiseries PVC blanc avec caissons de volets roulants intégrés suivant localisation. Fenêtres et portes-fenêtres ouvrant à la française, avec parties fixes suivant plans Architecte.

Toutes les menuiseries seront équipées de double vitrage thermique isolant d'épaisseur conforme à la réglementation thermique.

Si besoin vitrage en verre feuilleté de sécurité de type « SGG STADIP » de chez SAINT GOBAIN GLASS ou équivalent.

Performances acoustiques suivant l'exposition. Des entrées acoustiques seront incorporées dans les menuiseries ou en façade suivant le classement des voies

Classement AEV selon DTU.

2.4.2. MENUISERIES EXTERIEURES DES PIECES DE SERVICES

Idem 2.4.1

Pour les salles de bain et salle d'eau, la menuiserie recevra un verre opaque.

2.4.3. FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS, PROTECTION ANTISOLAIRE

Pièces principales (Selon plans)

Volets roulants, en PVC blanc double paroi (avec coffre isolé et manœuvre par commande électrique)

PIECES DE SERVICE

Salle de bain et salle d'eau : Pas d'occultation

2.5. MENUISERIES INTERIEURES

2.5.1. HUISSERIES ET BATIS

Huisserie métallique ou bois, à bancher pour les portes palières.

2.5.2. PORTES INTERIEURES

Portes alvéolaires rainurés de la gamme Fiber ou équivalent, étiquette A+, ouverture de 0.80m ou 1.20m (0.80 + 0.40) ou autre suivant plans ou suivant les règles d'accessibilité pour permettre la circulation des personnes handicapées.

Quincaillerie sur plaque ou rosace référence ARTIS ou MUZE de marque VACHETTE ou équivalent. Une clef par chambre. Verrou de condamnation pour les WC, salles de bains et salles d'eau.

Butoir élastomère pour chaque porte.

Porte coulissante suivant plans architecte.

2.5.3. IMPOSTES EN MENUISERIES

Sans objet.

2.5.4. PORTES PALIERES

Porte palière bois antieffraction certifiée A2P-BP1, conforme aux réglementations acoustique et thermique, mise en œuvre dans une huisserie métallique. Serrure de sûreté 3 points à larder, classement A2P 1 étoile, avec clé sur organigramme (3 jeux par appartement). Ferrage par 4 paumelles et pions anti-dégondage.

Garniture côté intérieur par béquille simple de même ligne que sur les portes intérieures, côté palier par bouton ou poignée de tirage.

Finition du côté intérieur par peinture, coté extérieur parement rainuré de la gamme FIBER ou équivalent seulement pour les portes donnant sur l'intérieur des parties communes. Seuil à la suisse (bois, métal ou autre selon choix architecte et conforme aux règles d'accessibilité). Viseur optique. Butoir élastomère vissé.

2.5.5. PORTES DE PLACARDS

Les placards de largeur supérieure à 1.00m sont fermés par des portes coulissantes, sans bâti, avec rail haut et rail bas en acier prélaqué.

Les façades de placards de largeur égale ou inférieure à 1.00m sont à un ou deux vantaux (au choix de l'architecte et suivant passage libre), ouvrants à la française.

Pour toutes les façades des placards :

Panneaux en aggloméré, finition mélaminée blancs aux deux faces avec cadre métallique pour les façades coulissantes et compensateur de plinthe. Epaisseur des panneaux : 10 mm

Équipement suivant 2.8.5.1

2.5.6. OUVRAGES DIVERS

Sans Objet

2.6. SERRURERIES ET GARDE-CORPS

2.6.1. GARDE-CORPS ET BARRES D'APPUI

Pour les balcons, loggias, terrasses privatives, ou fenêtres, suivant plans de façade de l'Architecte : garde-corps de hauteur réglementaire soit maçonnés, soit en acier ou aluminium thermolaqué avec remplissage en verre opalin en usine suivant le projet architectural. Ils seront fixés conformément aux plans Architectes.

Garde-corps de sécurité pour les terrasses inaccessibles et techniques en acier galvanisé ou aluminium ou béton ou mise en œuvre d'une ligne de vie suivant projet Architecturale.

2.6.2. GRILLES DE PROTECTION DES BAIES

Idem 2.6.1

2.6.3. OUVRAGES DIVERS

Séparatifs de balcons ou terrasses ou loggias contigus, suivant les plans Architecte, écrans séparatifs en parement bois ou métallique ou verre avec raidisseur intermédiaire si nécessaire et/ou béton suivant projet architectural.

2.7. PEINTURES, PAPIERS, TENTURES

2.7.1. PEINTURES EXTERIEURES ET VERNIS

2.7.1.1. SUR MENUISERIES

Sans objet

2.7.1.2. SUR FERMETURES ET PROTECTIONS

Sans objet

2.7.1.3. SUR SERRURERIE

Garde-corps : Thermolaquage en usine ou peinture brillante appliquée sur site après mise en œuvre si en acier.

2.7.1.4. SUR ENDUITS, HABILLAGES EN BOIS, STAFFS OU AUTRES, MURS ET PLAFONDS DES LOGGIAS, SOUS-FACE ET RIVES DES BALCONS

Sous face des balcons et loggias : Après préparation des supports béton, deux couches de peinture type pliolite ou équivalent.

2.7.2. PEINTURES INTERIEURES

Utilisation de peintures à base de résines acryliques en phase aqueuse à faible taux de Composés Organiques Volatils (COV), résistantes aux moisissures, étiquette A+.

2.7.2.1. SUR MENUISERIES

Après préparation, deux couches de peinture acrylique finition satinée ou équivalent, coloris blanc.

2.7.2.2. SUR MURS

Pièces sèches : peinture acrylique lessivable, finition mate, coloris blanc

Pièces humides : peinture acrylique lessivable, finition satinée, coloris blanc

2.7.2.3. SUR PLAFONDS

Idem 2.7.2.2

2.7.2.4. SUR CANALISATIONS, TUYAUTERIES, CHUTES, ELEMENTS DE CHAUFFAGE ET DIVERS

Finition par 2 couches de peinture acrylique blanche aspect lisse, finition mate ou satiné suivant la pièce.

2.7.3. PAPIERS PEINTS

2.7.3.1. SUR MURS

Sans objet

2.7.3.2. SUR PLAFONDS

Idem 2.7.3.1

2.7.4. TENTURES (TISSUS, TOILES PLASTIFIÉES, ETC.)

2.7.4.1. SUR MURS

Idem 2.7.3.1

2.7.4.2. SUR PLAFONDS

Idem 2.7.3.2

2.8. ÉQUIPEMENTS INTÉRIEURS

2.8.1. ÉQUIPEMENTS MÉNAGERS

2.8.1.1. BLOC EVIER, ROBINETTERIE

Sans objet

2.8.1.2. APPAREILS ET MOBILIER

Sans Objet

2.8.1.3. ARMOIRE SÈCHE-LINGE

Sans objet.

2.8.2. ÉQUIPEMENTS SANITAIRES ET PLOMBERIE

2.8.2.1. DISTRIBUTION D'EAU FROIDE

Colonnes montantes, en tube acier galvanisé ou PVC pression, disposées dans les gaines techniques avec manchette en attente pour pose éventuelle de compteurs divisionnaires. Distribution encastrée dans les dalles sous fourreau en tube cuivre ou en polyéthylène réticulé. Raccordement des appareils en tube cuivre apparent ou en polyéthylène réticulé. Calorifugeage sur les réseaux circulant en sous-sol.

Les raccords entre canalisations encastrées et la distribution en plinthe seront apparents.

2.8.2.2. DISTRIBUTION D'EAU CHAUDE COLLECTIVE ET COMPTAGE

Idem 2.8.2.1 Vanne d'arrêt, clapets anti-retour et manchette permettant la pose de compteur volumétrique individuel (accessible et visitable en parties communes des logements.).

2.8.2.3. PRODUCTION ET DISTRIBUTION D'EAU CHAUDE

La production d'eau chaude sanitaire est soit individuel avec un ballon d'eau chaude thermodynamique, soit collective à l'aide d'une chaufferie générale ou à l'aide du réseau de chauffage urbain.

Distribution intérieure dans les gaines des logements par tuyaux en cuivre, polyuréthane et PVC pression.

2.8.2.4. ÉVACUATIONS

Réalisées par tuyaux PVC en apparent, jusqu'aux chutes verticales situées dans les gaines techniques.

2.8.2.5. DISTRIBUTION DU GAZ

Sans objet.

2.8.2.6. BRANCHEMENTS EN ATTENTE

Attentes eau froide/eau chaude et évacuation pour meuble évier non fournis.

Attentes pour machines à laver et lave-vaisselle (double alimentation et double évacuation localisées suivant plans), comprenant :

- Robinets d'arrêt sur l'eau froide.
- Attentes avec siphon PVC sur l'évacuation et bouchon.

Il sera prévu un seul branchement pour les studios.

2.8.2.7. APPAREILS SANITAIRES

WC :

- Cuvette en porcelaine vitrifiée de couleur blanche type EOLIA de chez JACOB DELAFON ou équivalent, avec réservoir à mécanisme silencieux à bouton-poussoir de type économiseur d'eau double débit 3/6 litres et abattant double du même ton

Dans la salle de bains :

- Baignoire dimensions 170 x 70cm : acrylique de teinte blanche de chez JACOB DELAFON ou équivalent. Evacuation près de la gaine technique pour autoriser l'adaptation future d'un receveur de douche. Tablier faïencé.
- Receveur de douche en céramique blanche, dimensions suivant plan de l'architecte
- Meuble vasque deux portes avec vasque intégrée ULYSSE de chez PORCHER ou équivalent.
- Miroir, bandeau lumineux équipé de deux spots ou applique lumineuse classes II.

2.8.2.8. ROBINETTERIE

L'ensemble de la robinetterie et accessoires des salles de bains et des salles d'eau est dans la gamme KHEOPS de chez JACOB DELAFON ou équivalent – Robinetterie sanitaire, type mitigeur chromé à cartouche céramique avec position économique.

Baignoire : mitigeur bain-douche monotrou avec inverseur équipé d'un flexible chromé de 1,75 m environ et douchette à un double débit. Vidage par bonde à clapet. Classement E3/1 C2 A2 U3.

Douche : barre de douche murale et robinet mitigeur avec flexible chromé 1,75 m et douchette à double débit. Vidage par bonde siphon. Classement E1 C2 A3 U3.

Vasque : mitigeur lavabo monotrou. Classement E1 C2 A2 U3.

2.8.2.9. ACCESSOIRES DIVERS

Robinet de puisage des terrasses : sans objet

2.8.3. ÉQUIPEMENTS ELECTRIQUES

2.8.3.1. TYPE D'INSTALLATION

Equipements conformes à la norme NF C15-100 applicable au moment de la conception.

Alimentation des appareils par canalisations électriques encastrées dans la structure et les cloisons.

Sauf spécification contraire, les points lumineux sont livrés avec un dispositif normalisé de connexion pour luminaires (DCL).

Appareillage de gamme standard à pose encastrée dans la gamme ESPACE de chez ARNOULD ou équivalent.

2.8.3.2. PUISSANCE A DESSERVIR

De 6 à 12kW par logement selon typologie.

2.8.3.3. ÉQUIPEMENT DE CHAQUE PIECE

Entrée :

- 1 prise 16A + T
- 1 DCL (dispositif de connexion pour luminaire) au plafond, commandé par un interrupteur à simple allumage
- 1 centre commandé en va-et-vient ou par télérupteur.
- Tableau "abonné" toute hauteur et porte de même gamme que les placards avec disjoncteur général et disjoncteurs divisionnaires inclus 2 prises 16A + T encastré. Accessibilité permanente.
- 1 coffret de communication permettant le brassage des prises RJ 45.
- Un détecteur autonome avertisseur de fumée (DAAF)

Cuisine :

- 1 centre commandé par 1 interrupteur simple allumage équipé d'un socle DCL + douille DCL.
- 1 DCL en applique au-dessus du plan de travail commandé par un interrupteur simple.
- 4 prises 16A + T à 1.20 m du sol au-dessus du plan de travail pour les cuisines de plus de 4m²
- Accessibilité : 1 des prises 16A + T située à proximité immédiate de l'interrupteur à 1.10 m de hauteur (sauf cuisine ouvertes sur le séjour).
- 2 prises 16A +T pour machines à laver le linge et le lave-vaisselle (localisation suivant plan).
- 1 prise 16A +T en plinthe.
- 1 terminal 32A +T.
- 1 prise 16A+T spécialisée complémentaire.
- 1 sortie de câble pour la cuisinière ou plaques électriques.
- 1 sortie de câble pour hotte.

Séjour :

- 1 prise 16A + T tous les 4 m² avec 5 prises minimum réparties en périphérie dont une prise située à proximité immédiate de l'interrupteur à 1.10 m de hauteur.
- 1 centre commandé par 1 interrupteur simple allumage équipé d'un socle DCL + douille DCL.
- 1 prise TV-FM.
- 1 prise téléphone type RJ 45.

Chambre :

- 1 centre commandé par 1 interrupteur simple allumage équipé d'un socle DCL + douille DCL.
- 3 prises 16A + T.
- Accessibilité : 1 prise 16A + T supplémentaire à proximité immédiate de l'interrupteur à 1.10 m de hauteur. (Chambre principale uniquement).
- 1 prise TV-FM (chambre principale uniquement).
- 1 prise téléphone type RJ 45.

Dégagement :

- 1 centre en plafond, commandé par interrupteur va et vient et simple pour le dressing équipé d'un socle DCL + douille DCL.

- 1 prise 16A + T.

Salle de bains :

- 1 centre commandé par interrupteur simple allumage équipé d'un socle DCL + douille DCL.
- 1 DCL au-dessus de la vasque, raccordés au bandeau (ou applique) lumineux.
- 1 PC 16A + T murale (dans le volume 3 uniquement).
- Accessibilité : 1 prise 16A + T supplémentaire à proximité immédiate de l'interrupteur à 1.10m de hauteur (volume 3 ou hors volume).

W.C. :

- 1 centre équipé d'un socle DCL + douille DCL ou une applique commandée par 1 interrupteur simple allumage.
- Accessibilité : 1 prise 16A + T à proximité immédiate de l'interrupteur à 1.10m de hauteur.

Pour les terrasses et balcon de surface supérieure ou égale à 10m² : 1 prise 16A+T étanche, un hublot.

2.8.3.4. SONNERIE DE PORTE PALIERE

Sans objet

2.8.4. CHAUFFAGE, CHEMINEES, VENTILATIONS

2.8.4.1. TYPE D'INSTALLATION

Le chauffage des appartements est soit individuel à l'aide de radiateur électrique ou à eau, soit collectif à l'aide du réseau de chauffage urbain ou d'une chaufferie générale

Pour la salle de bain sèche-serviettes électriques.

2.8.4.2. TEMPERATURES GARANTIES

Dans les diverses pièces par température minima extérieure de -5°C

- Salles de bains et salles d'eau : 20°C
- Autres pièces : 19°C

2.8.4.3. APPAREILS D'EMISSION DE CHALEUR

Dans les salles de bains et les salles d'eau, sèche-serviettes électriques, RAL blanc.

Dans les autres pièces, radiateurs électriques ou à eau

2.8.4.4. CONDUITS DE FUMEE

Sans objet

2.8.4.5. CONDUITS ET PRISES DE VENTILATION

Extraction d'air vicié par bouches situées dans les pièces humides (cuisine, salle de bains, salle d'eau et WC). Ces bouches sont raccordées aux gaines collectives de ventilation mécanique.

Ventilation simple flux de type HYGRO B ATLANTIC avec caisson d'extraction hygroréglables type COSMOS ou équivalent.

2.8.4.6. CONDUITS ET PRISES D'AIR FRAIS

Arrivée d'air frais par entrées d'air hygroréglables situées au travers des châssis, dans le coffre de volet roulant ou dans la façade des pièces principales (séjour et chambres) suivant réglementation acoustique.

2.8.5. ÉQUIPEMENT INTERIEUR DES PLACARDS ET PIECES DE RANGEMENT

2.8.5.1. PLACARDS

Aménagement de placard : Sans objet

Façades et porte décrite au chapitre 2.5.5

2.8.6. ÉQUIPEMENTS DE TELECOMMUNICATIONS

2.8.6.1. RADIO TV

Nombre et implantation des prises, voir 2.8.3.3

Une antenne hertzienne collective avec les dispositions nécessaires pour un raccordement de la télévision numérique terrestre.

2.8.6.2. TELEPHONE

Nombre et implantation des prises, voir 2.8.3.3

Équipement permettant le branchement du téléphone sans travaux à l'obtention de l'abonnement.

2.8.6.3. COMMANDE D'OUVERTURE DE LA PORTE PRINCIPALE D'ENTREE DE L'IMMEUBLE

Portier électronique INTRATONE avec un abonnement d'un an avec vidéophone intégré qui appelle directement sur les smartphones des habitants.

2.8.7. AUTRES EQUIPEMENTS

DAAF de type optique, marquage CE ; conforme à la norme NF292 EN 14 60 et la directive européenne 89/106/CE.

3. ANNEXES PRIVATIVES.

3.1. CAVES, CELLIERS, GRENIERS

Sans objet

3.2. BOX ET PARKINGS COUVERTS

Sans objet

3.3. PARKINGS EXTERIEURS

Places de stationnement en enrobé ou en gravier avec marquage au sol suivant plan architecte.

Barrières levantes de control d'accès pour l'entrée et la sortie de véhicules.

3.4. JARDINS PRIVATIFS

3.4.1. PLANTATIONS

Plantations suivant plans de l'architecte.

3.4.2. CLOTURES

Sans objet

3.4.3. ÉQUIPEMENT ELECTRIQUE

Voir 2.8.3

3.4.4. ÉQUIPEMENT DE PLOMBERIE

Voir 2.8.2

4. PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE

4.1. HALL D'ENTREE DE L'IMMEUBLE

Le hall d'entrée de l'immeuble fera l'objet d'un projet de décoration de l'architecte ou du décorateur.

4.1.1. SOLS

Revêtement en carrelage en grès cérame UPEC U4 P4 E2 C1 ou équivalent, avec plinthes assorties en périphérie. Classement antidérapant R9.

Tapis essuie-pieds intérieur (encastrés) type TUFTIGUARD ou équivalent, placés suivant le calepinage du sol.

4.1.2. PAROIS

Revêtements mural classés M1 non textile et miroir.

4.1.3. PLAFONDS

Plaques de plâtre perforées de type acoustique ou planes de chez PLACOPLATRE ou équivalent.

Après préparation des faux plafonds en plaques de plâtre ou équivalent, finition par peinture mat, satinée ou brillante, étiquette A+.

4.1.4. ÉLÉMENTS DE DECORATION

Sans objet.

4.1.5. PORTES D'ACCES ET SYSTEME DE FERMETURE, APPEL DES OCCUPANTS DE L'IMMEUBLE

Menuiserie métallique thermolaquée, avec vitrage feuilleté 44.2 ou équivalent, 1 vantail de largeur de passage 900 mm mini, commande d'ouverture par pivot frein encastré ou ferme-porte hydraulique avec bras à glissière intégré. Fermeture par ventouses 600 Kg commandées :

- Par digicode et à tête VIGIK sur la porte extérieure.
- Platine en inox comprenant un visiophone avec platine à défilement sur la première porte du sas comportant tableau d'appel de chaque logement et lecteur de badge pour accès des occupants et des concessionnaires type Vigik.

2 « clés VIGIK » pour un studio – 3 « clés VIGIK » pour un 2 Pièces - 4 « clés VIGIK » pour un 3 pièces – 5 « clés VIGOK » pour un 4 pièces – 5 « clés VIGIK » à partir du 5 pièces.

4.1.6. BOITE AUX LETTRES ET A PAQUETS.

Dans l'entrée principale de chaque bâtiment, ensemble de boîtes aux lettres individuelles aux normes de LA POSTE, format A3 minimum, modèle CLASSICA de chez RENZ ou équivalent ouverture des boîtes individuelles par clé plate.

4.1.7. TABLEAU D'AFFICHAGE.

Pour chaque ensemble de boîtes aux lettres / hall d'entrée panneaux d'affichage de format A2 (avec porte en altuglas) et une corbeille à papier.

4.1.8. CHAUFFAGE.

Sans objet

4.1.9. ÉQUIPEMENT ELECTRIQUE.

Eclairage par spots encastrés dans le faux-plafond et/ou appareils décoratifs basse consommation anti-vandale.

Commande par détecteurs de présence.

Eclairage de secours par blocs autonomes (suivant imposition des Services de Sécurité).

Platine en inox comprenant un visiophone avec platine à défilement sur la seconde porte du sas comportant tableau d'appel de chaque logement et lecteur de badge pour accès des occupants et des concessionnaires type VIGIK.

Temporisation depuis la commande de la porte extérieure actionnant la porte intérieure du sas après fermeture de la porte extérieure.

4.2. CIRCULATIONS DU REZ-DE-CHAUSSEE, COULOIRS ET HALLS D'ETAGE

Les paliers feront l'objet d'un projet de décoration de l'architecte ou du décorateur.

4.2.1. SOLS

A rez-de-chaussée Idem 4.1.1

En étages : Carrelage 30 x 30 cm UPEC U4 P4 E2 C2 + Plinthes.

4.2.2. MURS

A rez-de-chaussée Idem 4.1.2

En étages : peinture lisse lessivable.

4.2.3. PLAFONDS

A rez-de-chaussée Idem 4.1.3

En étages : Peinture finition satinée ou autre suivant projet architecte, étiquette A+.

4.2.4. ÉLÉMENTS DE DECORATION

Idem 4.1.4

4.2.5. CHAUFFAGE

Idem 4.1.8

4.2.6. PORTES

A rez-de-chaussée Idem 4.1.5

Portes bois à âme pleine sur huisseries métalliques assurant le degré pare-flamme et coupe-feu réglementaire et ouvrant vers la sortie en venant des logements et du sous-sol. Parements peints. Quincaillerie décorative NF en aluminium anodisé de teinte naturelle ou équivalent selon choix de l'architecte. Ferme porte. Butée de porte vissée.

Façades de gaine technique en aggloméré avec bâti sapin. Finition par peinture acrylique brillante ou autre.

4.2.7. ÉQUIPEMENT ELECTRIQUE

Eclairage par appliques lumineuses ou plafonniers sur détecteur de présence.

1 prise de courant 16A+T dans la gaine service généraux.

4.3. CIRCULATIONS DU SOUS-SOL

Sans objet

4.4. CAGES D'ESCALIERS

4.4.1. SOLS DES PALIERS

Sol des paliers et des escaliers en peinture de sol anti-poussière de type polyuréthane.

Signalétique et marquages selon réglementation.

4.4.2. MURS

Peinture gouttelette.

4.4.3. PLAFONDS

Peinture gouttelette.

4.4.4. ESCALIERS

Garde-corps sur vide de trémie au dernier niveau par garde-corps de hauteur réglementaire en acier finition à peindre à barreaudage ou en béton suivant le projet architectural.

4.4.5. CHAUFFAGE, VENTILATION

Désenfumage en partie haute par lanterneau ou équivalent avec ouverture selon réglementation en vigueur.

4.4.6. ÉCLAIRAGE

Eclairage par hublots commandés par détecteurs de présence, suivant imposition des Services de Sécurité, éclairage de sécurité par blocs autonomes.

4.5. LOCAUX COMMUNS

4.5.1. ACCUEIL

Sans objet

4.5.2. GARAGES A BICYCLETTES, VOITURES D'ENFANTS

Les murs seront bruts béton. Au sol, il sera appliqué une peinture anti-poussière avec remontée en plinthes sur 10 cm.

L'éclairage se fera par hublot de chez SARLAM ou équivalent, commandé par interrupteur temporisé ou détecteur de présence.

Isolation en plafond suivant localisation, par panneau isolant thermique ou flocage.

Porte d'accès en bois ou métal suivant projet architectural avec serrure mortaisée.

4.5.3. BUANDERIE COLLECTIVE

Sans objet

4.5.4. SECHOIR COLLECTIF

Sans objet

4.5.5. LOCAUX DE RANGEMENT ET D'ENTRETIEN

Sans objet

4.5.6. LOCAUX SANITAIRES

Sans objet

4.6. LOCAUX SOCIAUX

Sans objet

4.7. LOCAUX TECHNIQUES

4.7.1. LOCAL DE RECEPTION DES ORDURES MENAGERES

Sans objet.

4.7.2. CHAUFFERIE

Sans objet

4.7.3. SOUS-STATION DE CHAUFFAGE (THALASSO THERMIE), SI PRESENTE SUR L'OPERATION.

Finition béton brut murs et sols.

Isolation en plafond suivant localisation, par panneau isolant thermique ou flocage.

Eclairage sur détecteur de présence, Robinet de puisage condamnable et évacuation des eaux usées.

4.7.4. LOCAL DES SURPRESSEURS

Sans objet

4.7.5. LOCAL TRANSFORMATEUR ERDF

Situé en limite de voirie selon retour ENEDIS

4.7.6. LOCAL MACHINERIE D'ASCENSEUR

Sans objet

4.7.7. LOCAL VENTILATION MECANIQUE

Sans objet

4.8. CONCIERGERIE

4.8.1. COMPOSITION DU LOCAL

Sans objet

4.8.2. ÉQUIPEMENTS DIVERS

Sans objet

5. ÉQUIPEMENTS GÉNÉRAUX DE L'IMMEUBLE

5.1. ASCENSEURS ET MONTE-CHARGES

Un appareil dans chaque cage dessert le rez-de-chaussée, et les étages selon plans.

Prestations de base :

- Marquage CE.
- Traction électromécanique.
- Machinerie embarquée en gaine.
- Moteur à variation de fréquence.
- Signalisation palière à tous les niveaux.
- Signalisation sonore et synthèse vocale conforme à la norme sur l'accessibilité.

Cabine et portes palières :

- Touches de commandes lumineuses et Braille entre 900 et 1300mm du sol.
- Eclairage non permanent intégré en plafond : niveau d'éclairement 200 lux et éclairage de secours.
- Panneau de commande toute hauteur anti-vandale, y compris boutons de commande.
- Selon la gamme du/des fabricants : éclairage en plafond, miroir, main courante, plinthes, parois durables en panneaux stratifiés ou PVC dans la gamme du fabricant, sol en carrelage assorti à celui du hall. La décoration intérieure sera sélectionnée par l'Architecte.
- Portes palières de passage libre 800mm : finition inox au RDC, à peindre aux autres étages.
- Mise à disposition d'une bâche de protection.

Appel, téléalarme, télésurveillance, contrôle d'accès :

- Liaison phonique bidirectionnelle reliée au centre de dépannage de l'installateur sur réseau GSM.

5.2. CHAUFFAGE, EAU CHAUDE

5.2.1. ÉQUIPEMENT THERMIQUE DE CHAUFFAGE

5.2.1.1. PRODUCTION DE CHALEUR

Non défini à ce stade

5.2.1.2. COLONNES MONTANTES

Non défini à ce stade

5.2.2. SERVICE D'EAU CHAUDE

Non défini à ce stade

5.2.2.1. PRODUCTION D'EAU CHAUDE

Non défini à ce stade

5.2.2.2. COLONNES MONTANTES

Les colonnes montantes seront en tube multicouches, ou en PVC pression 16 bars revêtues d'ARMAFLEX ou équivalent, épaisseur 9 mm

5.3. TELECOMMUNICATIONS

5.3.1. TELEPHONE

Fourreaux et distribution verticale dans gaines palières. Liaison avec chaque logement jusqu'aux joncteurs. Raccordement sur le réseau public réalisé par les services d'Orange.

5.3.2. ANTENNES TV ET RADIO. INSTALLATION COLLECTIVE OU INDIVIDUELLE

Installation d'une antenne hertzienne collective, avec les dispositions nécessaires pour un raccordement de la Télévision Numérique Terrestre, constitue la prestation de base pour les immeubles collectifs. L'alimentation électrique du réseau TV sera indépendante de celle des Services généraux.

5.3.3. FIBRE OPTIQUE

Installation d'un réseau en fibre optique desservant tous les logements depuis le point de mutualisation jusqu'au tableau abonné dans les logements. Le raccordement sur le réseau extérieur est à la charge de l'opérateur choisi par la copropriété.

5.4. RECEPTION, STOCKAGE ET EVACUATION DES ORDURES MENAGERES

Ramassage conforme à la réglementation de la commune et de la métropole par PAV (Points d'apport volontaires) à proximité des halls d'entrée.

5.5. VENTILATION DES LOCAUX

Ventilation selon réglementation. (Naturelle ou mécanique)

5.6. ALIMENTATION EN EAU

5.6.1. COMPTAGES GENERAUX

Individualisé suivant indication du service concessionnaire.

5.6.2. SURPRESSEURS, REDUCTEURS ET REGULATEURS DE PRESSION, TRAITEMENT DE L'EAU

Si nécessité et conformément à la réglementation en vigueur, en fonction des indications de la Compagnie distributrice.

5.6.3. COLONNES MONTANTES

Depuis le compteur général, distributions horizontales en plancher haut du 1er sous-sol en canalisations d'acier galvanisé ou PVC pression, calorifugées jusqu'au pied des colonnes montantes.

Colonnes montantes en acier galvanisé ou en PVC pression dans les gaines techniques pour alimentation des logements en eau froide, voir 2.8.2.1

5.6.4. BRANCHEMENTS PARTICULIERS

Manchettes en gaine palières avec vanne pour équipement ultérieur de compteurs individuels.

5.7. ALIMENTATION EN GAZ

5.7.1. COLONNES MONTANTES

Sans objet.

5.7.2. BRANCHEMENT ET COMPTAGES PARTICULIERS

Sans objet.

5.7.3. COMPTAGES DE SERVICES GENERAUX

Sans objet.

5.8. ALIMENTATION EN ELECTRICITE

5.8.1. COMPTAGES DES SERVICES GENERAUX

Nombre suivant étude technique avec le calcul des bilans de puissance.

5.8.2. COLONNES MONTANTES

Colonnes montantes en gaine palière.

5.8.3. BRANCHEMENT ET COMPTAGES PARTICULIERS

Distribution sous fourreau enterré en pleine terre pour le parcours extérieur et sur chemin de câble dans les sous-sols jusqu'au local comptage services généraux et jusqu'en pieds des colonnes électriques.

Compteurs individuels et disjoncteur d'abonné suivant normes ERDF, dans les appartements (localisation selon plans), dans une installation Téléreport « tableau abonné ».

1 compteur pour les SG

1 compteur pour les parkings

6. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS.

6.1. VOIRIE ET PARKINGS

6.1.1. VOIRIE D'ACCES

Enrobé ou gravier

6.1.2. TROTTOIRS

Idem 6.1.1

6.1.3. PARKINGS VISITEURS

En stabilisé sur l'îlot 6

6.2. CIRCULATIONS DES PIETONS

6.2.1. CHEMINS D'ACCES AUX ENTREES, EMMARCHEMENTS, RAMPES, COURS

Circulation pour piétons (selon plans), à l'intérieure des limites de propriété. Revêtement en enrobé ou en béton désactivé ou en stabilisé.

6.3. ESPACES VERTS

6.3.1. PLANTATIONS D'ARBRES, ARBUSTES, FLEURS

Plantations et végétalisation selon projet architectural et conformes aux règles générales exposées ci-avant. Seront réalisées nécessairement aux périodes propices.

6.3.2. ENGAZONNEMENT

Engazonnement et plantation suivant plan architecte.

6.3.3. ARROSAGE

Sans objet.

6.3.4. BASSINS DECORATIFS

Sans objet.

6.3.5. CHEMINS DE PROMENADE

Sans objet.

6.4. ÉCLAIRAGE EXTERIEUR

6.4.1. SIGNALISATION DE L'ENTREE DE L'IMMEUBLE

Par foyers lumineux en applique ou par bornes lumineuses en quantité suffisante pour assurer la sécurité des personnes.

6.4.2. ÉCLAIRAGE DES VOIRIES, ESPACES VERTS, JEUX ET AUTRES

Selon plan architecte

6.5. CLOTURES

6.5.1. JARDINS PRIVATIFS

Sans objet

6.5.2. SUR RUE

Sans objet

6.5.3. AVEC LES PROPRIETES VOISINES.

Sans objet

6.6. RESEAUX DIVERS

6.6.1. EAU

Alimentation en eau depuis le domaine public.

Arrivée avec comptage général dans le local prévu au RDC ou dans un regard spécifique selon plans.

Comptages privés.

6.6.2. GAZ

Sans Objet

6.6.3. ÉLECTRICITÉ (POSTE DE TRANSFORMATION EXTERIEUR)

Alimentation en électricité depuis le local ERDF avec coffret installé en limite de programme sur le domaine public et selon directives ERDF.

6.6.4. POSTES D'INCENDIE, EXTINCTEURS

Extincteurs dans le parking au rez-de-chaussée suivant demande des services de sécurité.

Selon nécessité et/ou à la demande des services de sécurité, mise en place dans les cages d'escalier d'une colonne sèche conforme aux normes avec raccord d'alimentation en façade.

6.6.5. ÉGOUTS

Conception du réseau soumis aux Services Techniques de la Ville.

6.6.6. ÉPURATION DES EAUX

Sans objet

6.6.7. TELECOMMUNICATIONS

La résidence sera raccordée au réseau France Télécom.

Les gaines réservées à cet effet seront en libre accès pour tout autre opérateur.

6.6.8. DRAINAGE DU TERRAIN

Sans objet.

6.6.9. ÉVACUATION DES EAUX DE PLUIE ET DE RUISSELLEMENT SUR LE TERRAIN, ESPACES VERTS, CHEMINS, AIRES, COURS ET JEUX

Selon études, les eaux pluviales feront l'objet d'une rétention dans un bassin de rétention disposé suivant plan afin de satisfaire aux prescriptions applicables au débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public.

RESERVES

Dans le cas où la notice fait référence à des choix de matériaux ou de finition possibles ceux-ci sont entendus à l'appréciation du maître d'ouvrage sauf s'il est expressément mentionné que l'acquéreur ou l'architecte seront décisionnaire.

La présente notice descriptive a été établie avant la mise en œuvre des différents matériaux et matériels énoncés. Aussi les noms de marque et les références concernant les éléments d'équipements ou les matériaux ne sont-ils indiqués que pour en définir le genre ou le niveau de qualité. Le Maître d'Ouvrage se réserve la possibilité d'y apporter des modifications en cas de force majeure, de contraintes liées à la réglementation administrative, faillite d'entreprise ou de fournisseur, défaut d'approvisionnement, qualité insuffisante des matériaux, si des impératifs techniques la mettaient dans l'obligation de renoncer à telle ou telle disposition ou en cas d'apparition d'un matériel nouveau en cours de chantier. Toutefois, les matériaux ou matériels de remplacement devront toujours être de qualité équivalente.

Les différents choix de coloris qui seront offerts à l'acquéreur ne pourront être arrêtés que dans la limite de l'avancement du chantier et dans le délai fixé au paragraphe du contrat de réservation concernant les options.

L'acquéreur a la possibilité de procéder à des demandes de travaux modificatifs en options, dans le délai prévu dans le contrat de réservation et dans la limite des possibilités techniques.

Les matériaux naturels tels que les carrelages, les parquets... peuvent présenter des aspects et des couleurs différents selon les approvisionnements.

Sauf spécification contraire dans la présente notice, le sens de pose des revêtements sera déterminé par le Maître d'Ouvrage.

Fin du document