



CHEMIN DE LOMBARDIE

Logements collectifs en accession

NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

GENERALITES

La présente notice descriptive a pour objet de définir les conditions techniques et les prestations du programme présentées ci-après.

PRESENTATION DU PROGRAMME

L'opération immobilière est située 2 Chemin de Lombardie à Saint André de la Roche.

Le projet comprend la réalisation de 2 bâtiments collectifs, élevés en R+1+combles habités, sans stationnement en sous-sol mais avec un local technique en sous-sol du bâtiment B.

Les places à usage de stationnement se trouvent à l'extérieur, dans l'enceinte de la propriété, à l'exception de 4 places situées à l'entrée extérieure de la propriété, et comporte également des boxes fermées en RDC des bâtiments.

Ces bâtiments comporteront 15 logements en collectifs.

LABELS ET CERTIFICATIONS

L'opération sera conforme à la nouvelle Réglementation Environnementale RE 2020, notamment s'agissant de son efficacité énergétique, de la limitation de ses consommations énergétiques, de son confort d'été et de son impact bas carbone.

AVANT PROPOS

La construction se conformera également aux lois et réglementations en vigueur à la date de dépôt du permis de construire, et notamment aux normes AFNOR, aux prescriptions des Documents Techniques Unifiés à caractère obligatoire, établis par le Centre Scientifique Technique du Bâtiment, aux règles de construction et de sécurité, à la nouvelle réglementation acoustique (NRA) et à la nouvelle réglementation handicapés (PMR).

Le dimensionnement des locaux à usage de stationnement sera conforme aux règles d'urbanisme et de sécurité, sans qu'il soit fait référence à une norme dimensionnelle (notamment la NF-P 91-120).

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 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 dans le cas où pendant la construction, la fourniture ou la mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels se révélerait impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres ou des retards et ce, pour un motif quelconque. Toutefois, les matériaux ou matériels de remplacement devront toujours être de qualité similaire. Le Maître d'Ouvrage se réserve également la possibilité d'améliorer la qualité ou la présentation de tout ou partie de la construction.

Les teintes, coloris et finitions des façades, et des éléments des parties communes de l'immeuble seront choisis par l'Architecte, en accord avec les différents services administratifs impliqués.

Les différents choix de coloris qui seront offerts à l'acquéreur devront être arrêtés dans le planning des travaux, de sorte à ne pas en perturber l'avancement des travaux. Les matériaux naturels tels que carrelage, parquets... peuvent présenter des aspects et des couleurs différents selon les approvisionnements, ce qui ne pourra pas être considéré comme un défaut. Sauf spécification contraire dans la présente notice, le sens de pose des revêtements de sols et muraux sera déterminé par l'architecte et/ou le Maître d'ouvrage.

Des travaux modificatifs peuvent être demandés dans les logements, à titre onéreux, par les acquéreurs au Maître de l'Ouvrage, s'ils sont compatibles avec le planning de réalisation des travaux et sous réserve du respect de la réglementation. La réalisation de travaux modificatifs acquéreurs est un avantage consenti à l'acquéreur. Ils sont soumis à la seule appréciation du Maître d'Ouvrage et du Maître d'Œuvre d'Exécution qui se réservent le droit de les refuser sans aucune justification.

Il est également admis que des modifications de structure, de cloisonnement ou d'éléments d'agrément peuvent être apportées par l'architecte au cours des travaux ayant pour but de résoudre un problème technique ou de compléter et parfaire l'harmonie de la construction. A ce titre, l'implantation des équipements, des appareils, des gaines techniques ainsi que les retombées de poutres, soffites, et faux plafonds, peuvent figurer sur les plans à titre

indicatif, et peuvent faire l'objet de modifications techniques sans que ces modifications figurent sur les plans. Par ailleurs, les canalisations, les équipements électriques et les corps de chauffe ne figurent pas sur les plans. Il est de même précisé que les côtes et les surfaces mentionnées sur les plans sont indiquées sous réserve des tolérances de construction, telles que définies dans l'acte de vente.

La conformité de la construction sera tout au long de sa mise en œuvre vérifiée par un bureau de contrôle agréé. La présente notice est valable pour les logements collectifs en accession uniquement.

1. Caractéristiques techniques de construction

GROS OEUVRE – MACONNERIE – ISOLATION

- Les fondations et la structure béton armé seront conformes aux normes parasismiques en vigueur. Elles seront réalisées conformément aux préconisations des rapports de sols, des hypothèses du bureau d'études structure et des avis du bureau de contrôle.
- Les murs de façade et pignon seront réalisés, suivant hypothèses du bureau d'études structures et du bureau d'étude thermique, en béton banché et/ou en maçonnerie de parpaings aggloméré.
L'isolation thermique de ces murs de façades sera réalisée, suivant les préconisations du bureau d'étude thermique et le parti pris architectural, par la mise en œuvre d'un doublage par l'intérieur complété de la mise en œuvre d'un traitement des ponts thermiques par la mise en œuvre d'un isolant en sous face de dalle
- Traitement des façades : Enduit hydraulique, RPE et peinture pliolite pour les modénatures des terrasses et corniches, suivant plans du permis de construire réalisé par l'architecte
- Entre locaux privatifs et tous locaux intérieurs communs (paliers d'étages, gaines techniques, hall, locaux divers etc...) : Ils seront réalisés en béton banché et/ou en maçonnerie de parpaings et/ou en maçonnerie de terre cuite, revêtu éventuellement d'un doublage thermique et/ou acoustique, épaisseur suivant préconisations des bureaux d'études.
- Pour les planchers, Les surcharges d'exploitation seront conformes aux normes en vigueur, et leurs épaisseurs conformes aux calculs du bureau d'étude structure et des préconisations de l'acousticien. Les planchers seront exécutés en dalles béton armé. La hauteur sous plafond sera d'environ 2,50 m.
- Il est prévu la pose d'une chape thermo acoustique au rez de chaussée
- Entre les étages, il sera prévu la pose d'une chape acoustique conforme aux normes en vigueur
- Cloisons de distribution intérieure des logements réalisées en cloisons de type PLACOPLAN ou similaire, d'environ 5 cm d'épaisseur.
- La ventilation des logements sera assurée par un système de VMC simple flux hygroréglable collective. Les bouches d'extraction seront situées dans les pièces humides des logements. Les conduits de ventilation seront encoffrés dans des gaines, des soffites ou des faux plafonds à

l'intérieur des logements.

Les extracteurs seront situés en toiture

Dans les parkings, les locaux techniques, la ventilation sera naturelle selon calculs et suivant la réglementation sécurité incendie, par gaines ou matériaux coupe-feu.

- Dans les logements, les entrées d'air frais à l'intérieur seront positionnées dans les pièces sèches, et situées dans les coffres de volets roulants, et/ou dans les traverses hautes des menuiseries extérieures. Elles seront si nécessaire de type acoustique suivant la réglementation.
Dans les locaux techniques, l'amenée d'air frais sera réalisée suivant la réglementation et en corrélation avec la nature du local et de la ventilation haute.

2. Caractéristiques techniques des prestations des locaux privatifs

REVÊTEMENT DE SOLS ET PLINTHES

Séjour, chambres, entrée et dégagements des logements en rez de chaussée et niveau inférieur des logements duplex :

Carrelage en gré émaillé de dimension 60x60 cm. Plinthes en carrelage assorties.

Teinte au choix parmi une sélection de teintes proposées par le Maître d'Ouvrage

Chambres, et dégagements du niveau supérieur des logements duplex :

Revêtement en parquet stratifié.

Teinte au choix parmi une sélection de teintes proposées par le Maître d'Ouvrage.

Plinthes assorties au revêtement de sol

Cuisine, salle de bains, salle d'eau et wc

Carrelage en gré émaillé antidérapant de dimension 60x60 cm. Plinthes en carrelage assorties.

Teinte au choix parmi une sélection de teintes proposées par le Maître d'Ouvrage

Terrasse, balcon, et loggia :

Dalles en grès cérame antidérapant de dimension 60x60 cm.

Teinte au choix de l'architecte.

FAIENCE MURALE

Salle d'eau / salle de bains :

Il sera mis en œuvre une faïence murale en grès émaillé à hauteur d' huisserie, de dimensions 60x30 cm, de chez MARAZZI ou similaire, au droit des douches et baignoires.

Teinte au choix parmi une sélection de teintes proposées par le Maître d'Ouvrage

Les tabliers de baignoire seront réalisés en carreaux de plâtre hydrofuge ou en panneaux de mousse rigide, revêtus d'une faïence identique à celle des murs et comprendra une trappe carrelée amovible.

Les paillasses de douches et de baignoire seront également carrelées.

Sens de pose, coloris et couleur des joints selon harmonies proposées par le maître d'ouvrage dans le cadre de ses collections.

Il ne sera pas prévu de faïence dans les cuisines.

PEINTURE

Entrée, séjour, cuisine, WC, chambres et dégagement (pièces sèches) :

2 couches de peinture acrylique finition lisse mate de coloris blanc sur les murs et plafonds

Salle de bains, salle d'eau (pièces humides) :

2 couches de peinture glycéro finition lisse satinée coloris blanc pour les plafonds et les murs.

Boiseries :

2 couches de peinture glycéro finition lisse satinée de coloris blanc.

PLOMBERIE SANITAIRE

- Depuis le raccordement extérieur en PEHD du réseau d'eau potable, distribution générale d'eau froide jusqu'aux modules thermiques dans les logements en tube multicouche ou similaire. La distribution intérieure du logement se fera en tube PER pré-gainé pour les réseaux cheminant en dalle et murs et en PER pour les réseaux apparents ou similaire.
- Alimentation et évacuation en attente pour machines à laver le linge et la vaisselle dans la cuisine de chaque appartement.
- Distribution eau chaude sanitaire en tube PER pré-gainé pour les réseaux cheminant en dalle et murs, en tube PER pour les réseaux apparents, ou similaire.
- Évacuations et vidanges intérieures en PVC.
- Appareils sanitaires de couleur blanche, répartition, selon plan et étude technique, conformes aux normes NF.
- Baignoire en acrylique et/ ou receveur de douche extra plat (dimension selon plan) avec vidange automatique et tablier dito revêtement des murs (selon plan).
Les receveurs de douche seront équipés d'une douchette et d'un flexible sur barre avec porte-savon.
- Les meubles de salle de bains et de salle d'eau seront sur pieds avec vasque et avec tiroirs, dimension selon plan, surmonté d'un miroir et d'un bandeau lumineux. Teinte au choix parmi une sélection de teintes proposées par le Maître d'Ouvrage
- Pour les logements T3 et plus, bloc WC suspendu avec réservoir de chasse encastré de la marque Porcher ou similaire. La cuvette est équipée d'un double abattant rigide avec frein de chute.

Les studios et les T2 seront équipés de WC sur pieds de la marque Porcher ou similaire conforme aux normes NF.

- Robinetteries mitigeuses en métal chromé de marque Porcher ou similaire,
- Pour des raisons écologiques, il sera mis en œuvre un meuble évier uniquement à la demande des acquéreurs, comprenant :
 - un évier inox à simple cuve et un égouttoir, de dimensions suivant plans,
 - un meuble en mélaminé de couleur blanche (un emplacement de machine à laver la vaisselle pourra être prévu dans le meuble),
 - une robinetterie de type mitigeur.
- Il sera prévu un robinet de puisage pour les logements disposant d'une surface de jardin privatif

PRODUCTION EAU CHAUDE ET DE CHAUFFAGE

- La production de chauffage et d'eau chaude sanitaire sera assurée par des solutions conformes à la réglementation en vigueur RE 2020.
- Sèche serviettes électriques dans les salles de bains.

VENTILATION

- Ventilation des logements par un système simple flux collectif de type Hygroréglable A dont le principe est le suivant :
 - entrées d'air autoréglable en haut des menuiseries dans les chambres et séjours,
 - bouches d'extraction hygroréglables avec commande de débit maximum par cordelette dans les salles de bain avec WC, les WC et les cuisines,
 - extraction par groupe moto-ventilateur très basse consommation avec interrupteur de proximité en combles perdus (un par bâtiment),
 - rejet en toiture.

EQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES

- Installation électrique conforme aux normes en vigueur (NF C 15-100) et équipement en vigueur.
- Alimentation des appareils par canalisations électriques encastrées dans la structure et les cloisons.
- L'appareillage : Commandes éclairages et prises de courant, type DOOXIE de chez LEGRAND ou similaire.

Équipement de chaque pièce :Hall d'entrée

- 1 Point d'éclairage DCL en plafond, commandé par simple allumage ou en va et vient, selon le cas
- 1 prise de courant 16A + T.
- Tableau « abonné » avec disjoncteur général et disjoncteurs divisionnaires inclus 2 prises 16 A + T (situé dans gaine technique logement)
- Détecteur de fumée DAAF certifié NF par niveau de chaque logement

- Postes intérieurs vidéo-portiers dans les logements PMR, postes intérieurs interphones dans les autres appartements, permettant une évolution vers vidéo-portier par remplacement des postes intérieurs, comprenant un combiné dans l'entrée de chaque logement relié aux platines de rue situées au droit du portail et des accès aux halls des bâtiments, compris commande d'ouverture du portail et de la porte de hall à partir du combiné, de marque Urmet ou Similaire.

Dégagement

- 1 point d'éclairage DCL en plafond, commandé en va et vient ou à simple allumage.
- 1 prise de courant 16A +T.

Séjour

- 1 point d'éclairage DCL 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 prévue sous l'interrupteur dans les logements PMR (réglementation handicapé).
- 2 prises téléphone type RJ 45.

Cuisine

- 1 point d'éclairage DCL en plafond, commandé par simple allumage à l'entrée de la cuisine.
- 1 point d'éclairage DCL sur simple allumage au-dessus du plan de travail,
- 6 prises courant 16A + T dont 4 au-dessus du plan de travail et une basse pour le réfrigérateur
- 2 prises courant 20A + T sur circuit spécialisé pour le lave-linge et lave-vaisselle.
- 1 prise courant 20A + T sur circuit spécialisé pour le four.
- 1 prise courant 32A + T sur circuit spécialisé pour la cuisson.
- 1 alimentation pour la hotte.
- 1 sortie de fil à un 1,80 m au-dessus de la cuisson pour le raccordement d'une hotte.

Cuisine < 4 m² :

- 1 point d'éclairage DCL en plafond sur simple allumage,
- 1 point d'éclairage DCL au-dessus de l'évier sur simple allumage,
- 4 PC 16 A, dont 2 au-dessus du plan de travail, 1 PC haute disposée à proximité immédiate de l'interrupteur de commande d'éclairage en entrée de la pièce et 1 PC basse pour le réfrigérateur,

- 2 PC sur circuits spécialisés, repérées pour le four et la machine à laver selon plans,
- 1 PC 32 A+T spécifique pour la cuisson,
- 1 alimentation pour la hotte.
- 1 sortie de fil à un 1,80 m au-dessus de la cuisson pour le raccordement d'une hotte.

Chambres

- 1 point d'éclairage DCL en plafond, commandé par simple allumage.
- 3 prises de courant 16A +T.
 - 1 prise de type RJ45 dans la chambre principale.
 - 1 prises téléphone type RJ 45 dans une chambre secondaire pour les logements de 3 pièces et plus.
 - 1 prise courant 16A + T sous l'interrupteur dans la chambre PMR

Salle de bains et salle d'eau principale

- 1 point d'éclairage DCL en plafond, commandé par simple allumage.
- 1 point lumineux en applique, commandé par simple allumage (bandeau lumineux de meuble).
- 1 prise de courant 16A +T située hors volume de sécurité
- 1 prise de courant 16A + T sous l'interrupteur dans la salle de bain dans les logements PMR.

WC indépendant

- 1 point d'éclairage DCL fixe en plafond (ou point en applique), commandé par simple allumage
- 1 prise de courant 16A + T sous l'interrupteur dans le WC dans les logements PMR.

Terrasse principale

- 1 Point lumineux en applique commandé par simple allumage depuis l'intérieur du logement
- 1 prise de courant étanche 16A + T.

- Tableau de protection encastré avec placard métallique.
- Sonnette palière et ronfleur dans le tableau de protections.

MENUISERIES EXTÉRIEURES

Selon plans :

Menuiseries extérieures des pièces principales et secondaires

- Selon le projet de l'architecte, les menuiseries extérieures seront de type PVC de couleur. Teinte des menuiseries au choix de l'Architecte et selon le permis de construire.
Les châssis seront ouvrants à la française, à un ou deux vantaux.
Les châssis seront équipés de double vitrage assurant les isolements acoustiques et thermiques, selon normes en vigueur.
- Les baies de toutes les pièces principales (séjours, chambres) seront équipées de volets

roulants à lames PVC, et/ou en aluminium selon dimension de même teinte que les baies.
Manœuvre manuelle par tringle et manivelle de tous les volets roulants.
Fourreau en attente à proximité des volets roulants pour une éventuelle motorisation ultérieure.

MENUISERIES INTÉRIEURES

- Portes palières iso blindées équipées : serrure de sûreté 3 points A2P1*, viseur optique, béquille ou poignée de tirage et seuil à la suisse.
- Les portes intérieures seront à peindre, de chez MALERBA ou similaire conforme à la réglementation en vigueur. Elles seront équipées d'un ensemble de béquilles, avec condamnation à verrou pour les WC, les salles de bains et /ou les salles d'eau, et avec clé pour les chambres.
- Fenêtres de toit équipées d'un double vitrage de sécurité super isolant de dimension suivant plan au niveau des attiques des logements.
Les fenêtres de toit seront manuelles et dans certains cas, équipées d'une manivelle télescopique permettant l'ouverture de l'ouvrant.
- Les Escaliers des duplex seront en bois avec garde-corps et main courante conforme à la réglementation.

SERRURERIES ET GARDE CORPS

- Pour les balcons, terrasses, pergolas et ou fenêtres : les gardes corps sont en métal laqué conforme aux autorisations d'urbanisme.

3. Équipements des parties communes

- Les boîtes aux lettres seront situées à l'entrée de la copropriété et conforme aux normes en vigueur.
- Hall d'entrée avec sols grès, tapis de sol, miroir et tableau d'affichage selon plan de décoration de l'architecte
- Circulations, paliers d'étage : Concerne les paliers d'étages, et les couloirs desservant les logements à tous niveaux. Les harmonies de matériaux et de coloris seront définies par le projet de décoration de l'architecte. Carrelage au sol en grès cérame. Calepinage selon carnet de décoration. Revêtement mural en revêtement décoratif ou en peinture, selon projet de décoration. Faux plafond décoratif et peinture lisse mate 2 couches.
- Le local poubelles sera situé à l'extérieur de la résidence et l'ouverture sera effectuée par lecteur de badge.
- Le local vélos sera situé à l'intérieur de la résidence et l'ouverture sera effectuée par lecteur de badge.
- Accès extérieur : l'ouverture du portillon piétons sera effectuée par un lecteur de badge.

L'ouverture du portail sera effectuée par commande à distance radiofréquence et également possible depuis un post interieur par le système d'interphonie/vidéo portier.

- Espaces verts communs de la résidence : les plantations et espaces verts seront agencés selon plan paysagé conformes aux autorisations d'urbanisme.

Conditions particulières

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 et du Maître d'Œuvre.

Les différents choix de coloris qui seront offerts à l'acquéreur ne pourront être arrêtés que dans la limite de leur faisabilité par rapport à l'avancement du chantier.

Les matériaux naturels tels que les carrelages et autres revêtements de sol, peuvent présenter des aspects et des couleurs différents selon les approvisionnements.

L'acquéreur a la possibilité de procéder à des demandes de personnalisation en option. Cependant 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.

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