

CTi
PROMOTION
SCCV MAGNOLIA VERDUN

RESIDENCE MAGNOLIA

367 avenue de Verdun
33 700 MERIGNAC

NOTICE DESCRIPTIVE
VILLAS



I.	PRÉSENTATION GÉNÉRALE	4
II.	CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES	5
II.1	INFRASTRUCTURE	5
II.1.1	Fouilles	5
II.1.2	Fondations	5
II.1.3	Plancher bas	5
II.2	MURS ET OSSATURE	5
II.2.1	Murs du sous-sol	5
II.2.2	Murs de façades	5
II.2.3	Murs séparatifs et refends	5
II.2.4	Murs entre locaux privatifs et autres locaux (escalier, ascenseur, hall et divers)	5
II.3	PLANCHERS	6
II.3.1	Planchers bas des étages courants	6
II.3.2	Planchers sur locaux non chauffés ou ouverts	6
II.3.3	Planchers des terrasses accessibles	6
II.4	CLOISONS DE DISTRIBUTION, DOUBLAGE ET GAINES TECHNIQUES	6
II.4.1	Cloisons de distribution	6
II.4.2	Doublage isolant	6
II.4.3	Gaines techniques intérieures	6
II.4.4	Faux plafonds et soffites	6
II.5	ESCALIERS COMMUNS INTÉRIEURS	7
II.6	CONDUITS DE FUMÉE ET DE VENTILATION	7
II.6.1	Conduits de désenfumage des locaux de l'immeuble	7
II.6.2	Colonne sèche	7
II.6.3	Conduits de ventilation du logement	7
II.6.4	Conduits d'air frais	7
II.6.5	Conduit de fumée de la chaufferie	7
II.6.6	Ventilation haute de chaufferie	7
II.7	CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS	7
II.7.1	Chutes d'eaux pluviales	8
II.7.2	Chutes d'eaux usées	8
II.7.3	Canalisations en sous-sol	8
II.7.4	Branchements aux égouts	8
II.8	TERRASSES ACCESSIBLES, INACCESSIBLES ET COUVERTURE	8
II.8.1	Balcons	8
II.8.2	Terrasses accessibles	8
II.8.3	Terrasses inaccessibles	8
II.8.4	Couverture	8
III.	LOCAUX PRIVATIFS ET ÉQUIPEMENTS	9
III.1	SOLS, PLINTHES, REVÊTEMENTS MURAUX	9
III.1.1	Séjour, chambres, entrée et dégagements	9
III.1.2	Salle d'eau, salle de bains, cuisine et WC	9
III.2	MENUISERIES EXTÉRIEURES	9
III.2.1	Menuiseries extérieures des pièces principales et des pièces de service	9
III.2.2	Occultations	9
III.3	MENUISERIES INTÉRIEURES	9
III.3.1	Portes intérieures	9
III.3.2	Porte palière	9
III.3.3	Portes de placards	10
III.4	SERRURERIE ET GARDE CORPS	10
III.4.1	Garde-corps	10

III.4.2	Séparatifs de balcon et de terrasse	10
III.5	PEINTURES	10
III.5.1	Peintures extérieures	10
III.5.2	Peintures intérieures	10
III.6	ÉQUIPEMENTS INTÉRIEURS	10
III.6.1	Équipements ménagers	10
III.6.2	Équipements électriques	11
IV.	ANNEXES PRIVATIVES	11
IV.1	BALCONS ET TERRASSES PRIVATIFS	11
V.	PARTIES COMMUNES INTÉRIEURES DE L'IMMEUBLE	12
V.1	HALL D'ENTRÉE DE L'IMMEUBLE ET PALIERS DES ÉTAGES	12
V.2	CIRCULATIONS PIÉTONNES DES SOUS-SOLS	12
V.3	PARKINGS EN SOUS-SOL	12
V.4	CAGE D'ESCALIER DE SERVICE	12
V.5	LOCAUX COMMUN	12
V.5.1	Locaux vélos	12
V.5.2	Local ordures ménagères	13
V.5.3	Local encombrant	13
VI.	ÉQUIPEMENTS GÉNÉRAUX DE L'IMMEUBLE	13
VI.1	LOCAUX TECHNIQUES	13
VI.2	GAINES TECHNIQUES PALIERS	13
VI.3	ASCENSEURS	13
VI.4	TÉLÉCOMMUNICATIONS	13
VI.5	ALIMENTATION EN EAU	13
VI.5.1	Comptages généraux	14
VI.5.2	Colonnes montantes	14
VI.6	ALIMENTATION EN ÉLECTRICITÉ	14
VI.6.1	Comptage de services généraux	14
VI.6.2	Colonnes montantes	14
VII.	PARTIES COMMUNES EXTÉRIEURES À L'IMMEUBLE ET LEURS ÉQUIPEMENTS	14
VII.1	VOIRIE D'ACCÈS	14
VII.2	ESPACES VERTS ET CIRCULATIONS	14
VII.3	ÉCLAIRAGE EXTÉRIEUR	14
VII.4	CLÔTURES	15
VIII.	ORGANIGRAMME DES CLÉS	15
IX.	ANNEXE : LISTE DES APPAREILLAGES ÉLECTRIQUES PRÉVUS DANS CHAQUE PIÈCE DU LOGEMENT	16

I. PRÉSENTATION GÉNÉRALE

CTI Promotion a pour ambition de réaliser, proche du centre-ville de Mérignac, une résidence de standing composée de 60 logements collectifs ventilé de la façon suivante:

- 38 logements en accession dont 32 collectifs et 9 villas ;
- 22 logements aidés;

Un local d'activité/commerces, situé au rez-de-chaussée, sera créé, et pourra accueillir des services et/ou commerces de proximité et/ou restauration. Un parking enterré, sur un niveau, sera réalisé pour l'ensemble des besoins de stationnement de la résidence.

OBJET DE LA NOTICE DESCRIPTIVE

La présente notice descriptive a pour objet de définir les conditions techniques et les prestations suivant lesquelles seront construits les villas en accession.

NOTE GÉNÉRALE

La construction se conformera :

- Aux lois et réglementations en vigueur à la date du dépôt du permis de construire ;
- Aux prescriptions des Documents Techniques Unifiés à caractère obligatoire, établis par le Centre Scientifique Technique du Bâtiment.
- Aux règles de construction et de sécurité.

En particulier, la construction sera conforme à la Nouvelle Réglementation Acoustique (NRA), à la Réglementation Thermique (RT 2012) et à la Nouvelle Réglementation Handicapés (NRH)(Arrêté du 1er août 2006).

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.

La conformité de la construction sera, tout au long de sa mise en œuvre, vérifiée par un bureau de contrôle agréé.

Un Dossier d'Intervention Ultime sur l'Ouvrage (DIUO) – réalisé par un coordonnateur sécurité et santé agréé, désigné par le Maître d'Ouvrage – sera remis à la copropriété à la livraison du bâtiment.

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 révélerait impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres et ce, pour un motif quelconque (exemples : réglementation administrative, retards d'approvisionnement, 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.

De même, il est précisé que les cotes et les surfaces mentionnées sur les plans sont indiquées sous réserve des tolérances de construction, telles que définies dans l'acte de vente.

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

II. CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES

II.1 INFRASTRUCTURE

II.1.1 *Fouilles*

Des terrassements seront nécessaires pour permettre la réalisation des ouvrages en infrastructure. Les terres non utilisées en remblais seront évacuées.

II.1.2 *Fondations*

Le bâtiment sera fondé sur le bon sol. Selon les résultats de la campagne de reconnaissance de sols, les fondations en béton armé consisteront en semelles superficielles isolées ou filantes, radier, puits, micropieux, pieux et/ou paroi moulée.

II.1.3 *Plancher bas*

Il sera constitué par un dallage, plancher porté ou radier, en béton armé lissé, selon les résultats de la campagne de reconnaissance des sols.

II.2 MURS ET OSSATURE

Les dimensions et les caractéristiques des ouvrages, décrits dans ce chapitre, seront déterminées par les bureaux d'études spécialisés qui ont été missionnés, et elles répondront aux exigences structurelles, acoustiques, thermiques et incendie.

II.2.1 *Murs du sous-sol*

Le sous-sol abritera le parc de stationnement de véhicules, ainsi que divers locaux techniques. Les murs périphériques seront en béton banché et/ou en béton projeté.

S'il y a lieu, une protection éventuelle par cuvelage sera mise en place suivant les prescriptions de l'étude hydrologique. Les éventuelles infiltrations ou suintements sur ces murs seront collectés en pied par une cunette.

Les murs intérieurs seront en béton banché et/ou parpaings pleins.

II.2.2 *Murs de façades*

Les murs de façades seront réalisés, suivant le plan de localisation de l'architecte,

- ✓ Soit : en pierre de taille de 23 cm d'épaisseur ou, en cas de suggestion technique particulière, en pierre de taille de 8 cm d'épaisseur accompagnée de béton banché de 16 cm d'épaisseur.
- ✓ Soit : en béton banché de 16 cm d'épaisseur minimale ou parpaing creux de 20 cm d'épaisseur. Ces derniers seront revêtus d'un enduit monocouche et/ou d'une brique de parement moulée main et/ou de zinc et/ou équivalent de teinte, de finition au choix suivant le choix et la volonté de l'architecte afin de garantir l'harmonie générale et qualitative du projet.

II.2.3 *Murs séparatifs et refends*

Les murs séparatifs entre les logements des étages seront réalisés en béton armé et/ou en maçonnerie de parpaings.

II.2.4 *Murs entre locaux privés et autres locaux (escalier, ascenseur, hall et divers)*

Au même titre que les murs séparatifs et refends, les murs entre locaux privés et autres locaux seront réalisés en béton armé et/ou en maçonnerie de parpaings.

II.3 PLANCHERS

Les dimensions et les caractéristiques des ouvrages décrits dans ce chapitre seront déterminées par les bureaux d'études spécialisés qui ont été missionnés. Elles répondront aux exigences structurelles, acoustiques, thermiques et incendie.

II.3.1 Planchers bas des étages courants

Les planchers sur étage courant seront en béton armé.

II.3.2 Planchers sur locaux non chauffés ou ouverts

Les planchers sur locaux non chauffés seront exécutés en béton armé d'épaisseur suffisante pour assurer l'isolement acoustique requis. Ils recevront en sous-face des parties habitables une isolation thermique suivant les prescriptions de l'étude thermique.

II.3.3 Planchers des terrasses accessibles

Sans Objet.

II.4 CLOISONS DE DISTRIBUTION, DOUBLAGE ET GAINES TECHNIQUES

Les dimensions et les caractéristiques des ouvrages, décrites dans ce chapitre, seront déterminées par les bureaux d'études spécialisés qui ont été missionnés. Elles répondront aux exigences acoustiques, thermiques et incendie.

II.4.1 Cloisons de distribution

Les cloisons de distribution sont destinées à diviser l'espace intérieur d'un même local, ou à renforcer l'isolement entre les pièces d'un bâtiment. Les cloisons types « PLACOPAN » (50 mm d'épaisseur) seront composées de panneaux monoblocs constitués de deux plaques de plâtre reliées entre elles par une structure alvéolaire cartonnée.

Dans les salles d'eau et salles de bains, le parement apparent sera recouvert d'un traitement hydrofuge afin de le préserver de l'eau et de l'humidité.

II.4.2 Doublage isolant

Les murs périphériques des étages recevront un doublage isolant posé à l'intérieur, afin de garantir l'isolement thermique des logements. Ce doublage isolant est réalisé en complexe de doublage collé de type « PLACOMUR » ou en panneaux isolants de type laine de verre ou laine de roche et finition plaque de plâtre sur ossature métallique.

Afin de garantir le confort acoustique et thermique des logements, des isolants seront implantés ponctuellement au droit de certains séparatifs intérieurs (entre logements et autres locaux notamment).

II.4.3 Gains techniques intérieures

Les gains techniques servent au passage des réseaux intérieurs, afin de permettre l'alimentation en eau chaude des logements, l'évacuation des eaux usées et vannes, la ventilation,

Ces gains seront réalisées en plaque de plâtre type Placostil dont l'épaisseur dépend de la localisation.

II.4.4 Faux plafonds et soffites

Des soffites et des faux-plafonds seront mis en œuvre au droit des passages et dévoiements de réseaux, tous niveaux confondus.

II.5 ESCALIERS COMMUNS INTÉRIEURS

Sans Objet

II.6 CONDUITS DE FUMÉE ET DE VENTILATION

Les caractéristiques et les dimensions des conduits de ventilation décrits dans ce chapitre seront déterminées par les bureaux d'études spécialisés qui ont été missionnés. Elles répondront aux exigences réglementaires, acoustiques et incendie.

En partie verticale, ces conduits seront encoffrés dans des gaines décrites plus haut, dès lorsqu'ils se situent dans les logements. En cas de dévoiements horizontaux, ces conduits seront encoffrés dans un soffite ou un faux plafond.

II.6.1 Conduits de désenfumage des locaux de l'immeuble

Pour répondre à des obligations relatives à la réglementation applicable en matière de sécurité incendie, des conduits maçonnés de désenfumage des paliers d'étage et des parkings en sous-sol pourront être mis en œuvre sur toute la hauteur du bâtiment. Des sorties ou entrées de ventilation du parking pourront également déboucher en fond de jardin.

II.6.2 Colonne sèche

Une colonne sèche, qui est un dispositif de lutte contre l'incendie permettant d'acheminer facilement l'eau dans l'ensemble d'un bâtiment, sera mise en place conformément à la réglementation.

II.6.3 Conduits de ventilation du logement

Afin de garantir le renouvellement de l'air intérieur, et ainsi de réguler le niveau d'humidité et de pollution, une ventilation dite VMC simple flux, basée sur un extracteur collectif implanté en toiture, sera mise en place. L'évacuation de l'air vicié sera effectuée par des bouches situées dans les cuisines, les salles de bains, les salles d'eau et les WC. Elles seront raccordées à l'extracteur par l'intermédiaire de conduits métalliques verticaux disposés dans les gaines techniques des logements.

II.6.4 Conduits d'air frais

L'entrée de l'air neuf est, quant à elle, assurée par des entrées d'air situées en façade sur certaines menuiseries.

II.6.5 Conduit de fumée de la chaufferie

Sans Objet

II.6.6 Ventilation haute de chaufferie

Sans Objet

II.7 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

Les caractéristiques et les dimensions des chutes et des grosses canalisations, décrites dans ce chapitre, seront déterminées par les bureaux d'études spécialisés qui ont été missionnés. Elles répondront aux exigences réglementaires, acoustiques et incendie.

En partie verticale, ces conduits seront encoffrés dans des gaines décrites plus haut, dès lors qu'ils se situent dans les logements.

En cas de dévoiements horizontaux, sauf précisions contraires, ces conduits seront encoffrés dans un soffite ou un faux

plafond.

II.7.1 Chutes d'eaux pluviales

Afin de canaliser les eaux pluviales récoltées sur les toitures et les terrasses, jusqu'au bassin de rétention situé en sous-sol avant rejet dans le réseau public, il sera mis en place des descentes d'eau pluviale en zinc ou en aluminium laqué ou en PVC pour celles situées à l'extérieur, en PVC pour celles situées à l'intérieur.

Le bassin de rétention sera dimensionné de façon à respecter le débit de rejet sur le réseau public autorisé par la commune. En cas de nécessité, une pompe de relevage sera mise en place.

II.7.2 Chutes d'eaux usées

L'évacuation des eaux grises sera assurée par des conduits en PVC. Dans les salles de bains et les salles d'eau, afin que les évacuations horizontales ne soient pas apparentes, des contre-cloisons seront posées, sauf impossibilités techniques ou réglementaires. Dans les cuisines, ces évacuations resteront apparentes, les éléments de cuisine posés ultérieurement assurant leur masquage.

L'évacuation des eaux-vannes sera assurée par des conduits en PVC. En cas de nécessité, une pompe de relevage sera mise en place.

II.7.3 Canalisations en sous-sol

L'ensemble des réseaux d'évacuation décrits ci-dessus poursuivront leur cheminement dans le sous-sol de façon apparente et ce, jusqu'aux branchements aux égouts.

Les réseaux situés sous dallage seront conservés, et feront l'objet d'un curage.

II.7.4 Branchements aux égouts

Les eaux usées, les eaux-vannes et les eaux pluviales seront raccordées aux réseaux publics, selon les prescriptions administratives locales.

II.8 TERRASSES ACCESSIBLES, INACCESSIBLES ET COUVERTURE

Les caractéristiques et les dimensions des éléments composant les terrasses (isolation, étanchéité, protections) décrites dans ce chapitre seront déterminées par les bureaux d'études spécialisés qui ont été missionnés. Elles répondront aux exigences réglementaires, acoustiques et thermiques.

II.8.1 Balcons

Sans Objet

II.8.2 Terrasses accessibles

Les terrasses situées en rez-de chaussée des villas seront réalisées en caillebotis d'essence bois de Pin classe 4.

II.8.3 Terrasses inaccessibles

Après mise en place d'un complexe d'isolation et d'étanchéité, les zones inaccessibles des terrasses seront recouvertes de gravillons suivant les plans de l'architecte. Une ou plusieurs parties de terrasses pourront servir à la rétention d'eaux pluviales.

II.8.4 Couverture

La couverture sera réalisée en bac acier gris conformément au choix de l'architecte sur volige bois.

III. LOCAUX PRIVATIFS ET ÉQUIPEMENTS

III.1 SOLS, PLINTHES, REVÊTEMENTS MURAUX

III.1.1 Séjour, chambres, entrée et dégagements

Pour le traitement des sols du séjour, des chambres, entrée et dégagements (y compris le placard attenant), nous proposons la pose d'un revêtement stratifié (Épaisseur 7 mm), à pose droite, à choisir dans les modèles LAMIDECOR TOP-FLOR ou équivalent. Les plinthes seront en bois à bord droit de hauteur 5 cm, finition peinte de couleur blanche.

III.1.2 Salle d'eau, salle de bains, cuisine et WC

Pour le traitement des sols des pièces humides, il sera posé un carrelage en grès cérame de la marque SALONI ou équivalent. Les dimensions proposées pourront atteindre un format maximum de 60 x 60 cm.

Les murs des salles d'eau et salles de bains seront habillés sur toute la hauteur au droit de la baignoire et/ou de la douche ainsi que sur le tablier de baignoire, d'une gamme de faïence aux effets variés, également de la marque SALONI ou équivalent, permettant de répondre à un large panel de requêtes stylistiques.

Les dimensions proposées, en harmonie avec le format du carrelage au sol, pourront atteindre un format de 20x60.

III.2 MENUISERIES EXTÉRIEURES

III.2.1 Menuiseries extérieures des pièces principales et des pièces de service

Les fenêtres et portes-fenêtres seront en pvc plaxé ou aluminium couleur selon choix architecte.

Ces menuiseries seront équipées de double vitrage performant, assurant les isolements acoustiques et thermiques réglementaires. Les principes d'ouverture retenus sont précisés sur les plans de vente. Un dispositif d'oscillo-battant sera prévu dans les chambres et les salles d'eau.

III.2.2 Occultations

L'occultation sera assurée grâce à des volets roulants électriques à commandes radios ou filaires individuels.

Les coffres de volets roulants seront en PVC blanc. Ils seront posés en saillie intérieure dans les chambres SDB/SDE et dégagement et dans la maçonnerie sur les ouvertures donnant sur le séjour et cuisine. Ils assureront une isolation thermique et acoustique à l'intérieur des pièces. Leur nature et caractéristiques sont établies par les études thermique et acoustique.

III.3 MENUISERIES INTÉRIEURES

III.3.1 Portes intérieures

Les portes de distribution intérieures seront à ouverture battante. Elles seront en bois à âme alvéolaire, laquées de couleur blanche. La quincaillerie sur plaque sera proposée en respectant l'harmonie des choix de finition des matériaux. Les portes des salles de bains, des salles d'eau et des WC seront équipées d'un bouton de condamnation/décondamnation.

III.3.2 Porte palière

Les blocs-portes palières anti-effraction répondront aux exigences du classement A2P EN3, c'est-à-dire qu'ils offriront une résistance de 5 minutes minimum aux attaques employant des méthodes lourdes. Ils apporteront également un

isolement acoustique renforcé (34 dB). La porte à âme isolante sera équipée d'une serrure de haute sécurité certifiée A2P1 étoile, de pions anti dégonflage et d'un microviseur. L'hubriserie en tôle d'acier sera revêtue d'une peinture de finition.

III.3.3 Portes de placards

Les façades de placard proposées par le promoteur seront de qualité supérieure (épaisseur 10 mm), modèle EXCEPTION de la marque KAZED ou équivalent. Elles seront composées de portes coulissantes ou battante si inférieures à 80cm selon la largeur, de coloris blanc.

III.4 SERRURERIE ET GARDE CORPS

III.4.1 Garde-corps

Les garde-corps des balcons, loggias, terrasses, ou fenêtres seront en acier ou en aluminium thermolaqué, avec lisses horizontales. Le barreaudage et les motifs décoratifs seront déterminés par l'architecte pour s'intégrer au projet.

III.4.2 Séparatifs de balcon et de terrasse

Les séparatifs entre les terrasses contigus, prévus sur les plans de l'architecte, seront composés de pare-vues métalliques ou en verre dépoli, conçus de façon à participer à l'harmonie générale de la façade.

III.5 PEINTURES

III.5.1 Peintures extérieures

Les parties de murs et de plafonds qui ne seraient ni en pierre ni enduites ni revêtues d'un bardage ou d'un parement en brique feront l'objet d'un traitement de finition en peinture extérieure, sauf au droit des seuils des portes-fenêtres.

III.5.2 Peintures intérieures

Les références de peintures utilisées dans les parties intérieures du logement seront choisies parmi celles présentant des labels écologiques et de faibles émissions de particules volatiles (COV). Les menuiseries bois qui ne sont pas laquées d'usine, les hubriseries métalliques, les murs ainsi que les plafonds recevront deux couches de peinture blanche.

III.6 ÉQUIPEMENTS INTÉRIEURS

III.6.1 Équipements ménagers

III.6.1.1 Cuisine

Il sera prévu une arrivée de la vidange PVC et attente eau chaude/eau froide en sortie de la gaine technique selon plan.

III.6.1.2 Salle de bains et salle d'eau

Les équipements prévus dans les pièces d'eau sont les suivants :

- ✓ Un meuble-vasque de dimensions 80x45 cm, comprenant un plan vasque de dimensions 81x46 cm en céramique, de chez BATIGREEN, modèle Sacramento ou équivalent. Le meuble bas, composé d'un tiroir et d'une niche, sur pieds, présente une finition stratifiée. Les coloris et finition du meuble seront à choisir dans la collection proposée. Le meuble est surmonté d'un miroir rétro-éclairé et d'une crédence.
- ✓ Une baignoire (dans la salle de bains), de la marque ALLIA modèle PRIMA STYLE ou équivalent, en acrylique

- blanche. Les dimensions sont précisées sur les plans de vente.
- ✓ Un receveur de douche (dans la salle d'eau) extra-plate et de teinte blanche, de la marque JACOB DELAFON, modèle FLIGHT ou équivalent. Les dimensions sont précisées sur les plans de vente.

III.6.1.3 WC

Les WC seront suspendu, de la marque ALLIA modèle Prima ou équivalent compris bâti support.

III.6.1.4 Robinetterie

La robinetterie de marque GROHE ou équivalent. Elle équipera les meubles vasque (à robinetterie mitigeurs, modèle BAUEDGE, taille M) ainsi que les baignoires et les douches (à robinetterie thermostatique, modèle GROTHERM 800 sur colonnette pour les baignoires).

III.6.1.5 Distribution de l'eau froide

L'alimentation générale sera assurée par une colonne montante en PVC pression qui sera située dans la gaine technique palière. La mise en place de manchettes permettra la pose ultérieure de compteurs individuels.

La distribution générale au sein du logement sera assurée par des canalisations en PER (polyéthylène réticulé) sous fourreaux ou multicouche.

III.6.1.6 Production et distribution de l'eau chaude sanitaire et du chauffage

La production de l'eau chaude sanitaire et du chauffage sera par une pompe à chaleur air/air de marque ALDES ou équivalent. Le chauffage sera émis par air pulsé via une distribution par gaines et grilles d'extractions.

La distribution générale au sein du logement sera assurée par des canalisations PER (polyéthylène réticulé) sous fourreaux ou multicouche.

III.6.2 Équipements électriques

III.6.2.1 Distribution / Appareillage

L'installation électrique sera encastrée depuis le tableau d'abonné intégré dans la Gaine Technique Logement (GTL) conformément à la norme C15- 100.

L'appareillage sera de marque LEGRAND, gamme Dooxie ou équivalent. La teinte sera à choisir parmi la gamme proposée dans la collection.

III.6.2.2 Équipement de chaque pièce

Les appareillages prévus dans chacune des pièces sont précisés en annexe de la notice

IV. ANNEXES PRIVATIVES

IV.1 BALCONS ET TERRASSES PRIVATIFS

Les revêtements de sols sont décrits plus haut. Chacun des espaces extérieurs de plus de 8 m² disposera d'une applique et d'une prise de courant étanche. Les terrasses et jardins de plus de 10 m² seront également équipés d'un robinet de puisage.

V. PARTIES COMMUNES INTÉRIEURES DE L'IMMEUBLE

Les caractéristiques techniques des locaux techniques décrits dans ce projet répondent aux exigences et réglementation en vigueur.

V.1 HALL D'ENTRÉE DE L'IMMEUBLE ET PALIERS DES ÉTAGES

Sans Objet

V.2 CIRCULATIONS PIÉTONNES DES SOUS-SOLS

Le sol des circulations piétonnes situées au sous-sol sera revêtu après préparation d'une peinture anti-poussière, avec remontée de plinthe sur les premiers centimètres du mur.

Les murs qui ne font pas l'objet de cuvelage et les plafonds seront, quant à eux, traités avec une peinture blanche lessivable. Les plafonds présentant un isolant en sous-face ne seront pas traités en peinture. L'éclairage sera commandé par détecteur de présence ou minuterie. Les portes de distribution situées en sous-sol seront de type isoplane en bois peints ou métallique si accès directement sur l'extérieur. Leurs caractéristiques répondront à la réglementation incendie. Elles seront équipées de serrures à mortaiser et d'une quincaillerie type bec de cane selon leurs emplacements. La porte d'accès au parking depuis le hall sera équipée d'une gâche électrique commandée par lecteur Vigik®.

V.3 PARKINGS EN SOUS-SOL

Il sera prévu un marquage au sol avec numérotation des emplacements de stationnement.

L'accès véhicule au parking se fera par une porte métallique, située en haut de rampe, contrôlable par télécommande. Afin d'assurer le renouvellement de l'air en fonction du nombre de places prévues, la ventilation du parking sera assurée par un système conforme à la réglementation. Le parking sera sécurisé par des caméras anti-vandalisme avec infrarouge raccordée à un serveur placé dans un local technique (accessible uniquement par le syndic de copropriété), ainsi que par des éclairages commandés par détecteur de présence ou minuterie.

Conformément à l'arrêté du 20 février 2012, des chemins de câbles et de fourreaux seront installés au droit de certaines places de stationnement, afin de faciliter l'équipement ultérieur de celles-ci pour la recharge de véhicules électriques.

Nota : les parkings pourront être traversés par des réseaux communs (gainés, canalisations, etc.).

V.4 CAGE D'ESCALIER DE SERVICE

Le sol de la cage d'escalier de service sera revêtu, après préparation, d'une peinture anti-poussière avec remontée de plinthe sur les premiers centimètres du mur.

Les murs et les plafonds seront, quant à eux, traités avec une peinture blanche lessivable. L'éclairage sera commandé par détecteur de présence ou minuterie.

Seront posées en partie haute des cages d'escalier d'étages des systèmes de désenfumage à l'abri des fumées, par châssis de toit, conforme à la réglementation incendie.

Les ventilations haute et basses seront posées dans les paliers conformément à la réglementation incendie. Sera fourni le plan de sécurité format A3 au RDC et les étages seront numérotés.

V.5 LOCAUX COMMUN

V.5.1 Locaux vélos

La résidence sera équipée de deux locaux vélos, accessibles par les halls d'entrées depuis l'avenue de Verdun.

L'aménagement de ce dernier sera conforme à la réglementation.

La porte du local sera équipée d'un bandeau ventouse électrique commandée par lecteur Vigik®.

Les sols recevront une peinture de sol anti-poussière avec remontée en plinthes de 10 cm. Les murs recevront une

peinture blanche.

Le plafond sera en béton brut de décoffrage, avec isolant thermique, en sous-façades parties habitables suivant l'étude thermique.

L'éclairage sera commandé par détecteurs de présence.

Les racks à vélos ou ranges vélos muraux seront disposés suivant le plan de l'architecte.

V.5.2 Local ordures ménagères

Les locaux OM seront situés à rez-de-chaussée et accessible depuis l'avenue de Verdun. Les sols seront revêtus d'un carrelage antidérapant avec plinthes à gorges.

Sur les murs et le plafond il est prévu un carrelage 20 x 20 cm blanc sur une hauteur de 1,50 m, la partie supérieure et le plafond recevront une peinture.

L'éclairage sera commandé par détecteur de présence. La porte du local sera équipée d'un bandeau ventouse électrique commandée par lecteur Vigik®.

V.5.3 Local encombrant

Sans objet

VI. ÉQUIPEMENTS GÉNÉRAUX DE L'IMMEUBLE

VI.1 LOCAUX TECHNIQUES

Des locaux techniques seront disposés dans la résidence, afin d'assurer le bon fonctionnement du bâtiment : local eau, local TGBT (électricité), local fibre, local transformateur, local encombrants, Ils seront situés principalement au sous-sol ou au rez-de-chaussée et seront inaccessibles à l'ensemble des résidents excepté pour le local encombrants. Les murs et plafonds de ces locaux auront une finition en béton brut. Ils seront équipés de portes coupe-feu 1/2h avec une finition peinture au choix de l'architecte. Leur sol sera revêtu d'une peinture de sol anti-poussière.

VI.2 GAINES TECHNIQUES PALIERS

Les façades de gaines techniques seront traitées avec panneaux médium, finition peinture pour les façades donnant sur une circulation commune, stratifiées à RDC.

Degré de résistance au feu conforme à la réglementation incendie. Les façades de gaine seront montées sur socle béton. Cloisonnement intérieur des gaines en carreau ou plaque de plâtre.

VI.3 ASCENSEURS

La résidence sera équipée d'un ascenseur conforme à la réglementation PMR, qui desservira tous les niveaux d'accès aux appartements, ainsi que le sous-sol.

Il est prévu un appareil ayant une vitesse de 0,63 m/s, de type électrique, avec manœuvre collective, porte à ouverture latérale, miroir, barre d'appui.

Afin de préserver l'ambiance proposée dans le hall et les paliers, le sol de l'ascenseur sera recouvert en harmonie avec le sol des parties communes du Rez-de-Chaussée. Les parois intérieures seront constituées de panneaux décoratifs.

L'accès au sous-sol et l'accès depuis le sous-sol vers les étages se feront par décondamnation à l'aide d'un Vigik® depuis la cabine.

VI.4 TÉLÉCOMMUNICATIONS

Les logements seront équipés de ligne de communication électronique en fibre optique sous réserve que le concessionnaire soit distribué sur la voie de desserte du projet immobilier. Abonnement à la charge de l'acquéreur.

VI.5 ALIMENTATION EN EAU

VI.5.1 Comptages généraux

Les consommations d'eau froide des Services Généraux d'immeuble (locaux communs et points de puisage, y compris arrosage) seront décomptées par un sous-compteur positionné en tête d'un réseau dédié, à partir du compteur général installé en regard extérieur ou d'un local technique dédié, selon prescriptions de la Compagnie des eaux locale.

VI.5.2 Colonnes montantes

La distribution des logements se fera par des colonnes collectives en PVC pression, situées dans les gaines techniques palières.

Il sera prévu une vanne d'isolement avec purge en pied de colonne. Toutes les traversées de plancher seront isolées par des fourreaux résilients.

VI.6 ALIMENTATION EN ÉLECTRICITÉ

VI.6.1 Comptage de services généraux

Les consommations électriques de la résidence seront décomptées par un compteur Services Généraux, positionné en gaine palière ou dans un local TGBT selon les prescriptions de l'agence EDF locale, pour les ensembles suivants :

- ✓ Parties communes à rez-de-chaussée et en étage, ventilation mécanique contrôlée (un compteur par cage) ;
- ✓ Éclairage des parkings, des portes de parking et de l'éclairage extérieur (un sous-compteur spécifique pour l'ensemble) ;
- ✓ Ascenseur (un sous-compteur spécifique).

VI.6.2 Colonnes montantes

Les colonnes montantes électriques seront situées en gaines palières. Les logements seront alimentés depuis les gaines palières.

VII. PARTIES COMMUNES EXTÉRIEURES À L'IMMEUBLE ET LEURS ÉQUIPEMENTS

Le projet architectural et paysager dans son ensemble a été imaginé et dessiné par un architecte. Les espaces verts ont été pensés afin de s'harmoniser avec l'environnement immédiat. L'ensemble de l'opération bénéficiera de la numérotation postale.

VII.1 VOIRIE D'ACCÈS

L'accès à la résidence s'effectue directement depuis l'Avenue de Verdun.

VII.2 ESPACES VERTS ET CIRCULATIONS

Les espaces verts et les engazonnements seront réalisés conformément au plan d'aménagement. La résidence bénéficie d'un espace extérieur paysager d'agrément, offrant jouissance visuelle et fraîcheur.

VII.3 ÉCLAIRAGE EXTÉRIEUR

L'éclairage des espaces extérieurs sera assuré par des appliques murales, par des bornes lumineuses ou avec des poteaux, en fonction du projet architectural et paysager. L'ensemble des éclairages extérieurs (hors éclairages situés sur les balcons et les terrasses) sera commandé par des interrupteurs crépusculaires reliés à une horloge.

VII.4 CLÔTURES

Les clôtures, garantissant la fermeture de la résidence, seront réalisées conformément au projet architectural et paysager.

VIII. ORGANIGRAMME DES CLÉS

Pour faciliter la gestion et la sécurité des accès, il sera fourni pour chaque appartement des clés individuelles pour la porte palière, ainsi que 4 badges bi-technologies,

Le nombre de badge bi-technologie (ouverture portail et entrée piéton) correspondra à la typologie du logement :

- ✓ T1bis ,T2,T3 = x3 badges
- ✓ T4 et T5 = x4 badges

ces derniers permettant l'accès :

- ✓ Au hall d'entrée ;
- ✓ Aux local vélos ;
- ✓ Au local encombrant ;
- ✓ Au local ordures ménagères.
- ✓ Au parking souterrain

Dans le cas où, pour des contraintes techniques, administratives, juridiques ou de fabrication, le Maître d'ouvrage serait amené à faire des modifications au présent descriptif, il s'engage à ce que les prestations soient de qualité équivalente. Il est rappelé qu'il résulte notamment de cette notice descriptive ce qui suit :

« Les noms de marque et les références concernant les éléments d'équipements ou les matériaux ne sont indiqués que pour définir le genre et le niveau de qualité. La société peut y apporter des modifications en cas de force majeure, notamment sur la réglementation administrative contraignante, la faillite d'entreprise ou de fournisseur, le défaut d'approvisionnement, la qualité insuffisante des matériaux, ou 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. »

« De même, il est précisé que les cotes et les surfaces mentionnées dans la présente notice, et sur les plans, sont indiquées sous réserve des tolérances de construction, et que la société pourrait être amenée à les modifier dans les mêmes conditions que ci-dessus. L'implantation des équipements ou des appareils y est, par ailleurs, précisée à titre indicatif ; et les retombées, soffites, faux plafonds, canalisations et convecteurs, marches et contremarches, la planéité du terrain et le pourcentage des pentes et contre-pentes des jardins à jouissance exclusive et commune n'y sont pas figurés, autant dans les parties communes que dans les parties privatives. »

Il est précisé que l'accès au chantier est interdit avant la livraison définitive des lots.

Fait à

Le

En 2 exemplaires dont un remis en mains propres ce jour aux réservataires.

IX. ANNEXE : LISTE DES APPAREILLAGES ÉLECTRIQUES PRÉVUS DANS CHAQUE PIÈCE DU LOGEMENT

Dans l'entrée :

- ✓ 1 sonnette avec bouton-poussoir sur palier intégrée au tableau électrique ;
- ✓ 1 point lumineux au plafond ;
- ✓ 1 prise de courant 16 A+T ;
- ✓ 1 poste portier visiophone.

Dans la cuisine :

- ✓ 1 point lumineux au plafond ;
- ✓ 1 point lumineux en applique ;
- ✓ 4 prises de courant 16 A situées à 1,10 m de hauteur ; + 1 prise de courant 16 A à 1,20 m du sol, regroupée avec interrupteur à l'entrée de la pièce ;
- ✓ 2 prises de courant 16 A situées en partie basse ;
- ✓ 1 arrivée 32 A (plaque de cuisson) ; + 1 sortie de fil pour hotte à 1,80 m de hauteur ;
- ✓ 3 prises de courant spécialisées 20A (four, lave-linge, lave-vaisselle).

NB : la PC lave-linge pourra être en salle de bains suivant plan de l'architecte.

Dans le séjour :

- ✓ 1 point lumineux au plafond ;
- ✓ des prises de courant 16 A réparties en périphérie, et dont le nombre dépend de la superficie de la pièce :
- ✓ Superficie - Nombre de prises
 - ≤ 20 m² 5 unités
 - ≤ 24 m² 6 unités
 - ≤ 28 m² 7 unités
 - > 28 m² 8 unités
- ✓ Lorsque la cuisine est ouverte sur le séjour, la surface du séjour est égale à la surface totale moins 8 m².
- ✓ 1 prise de courant 16 A à 1,20 m du sol, accolée à l'interrupteur à l'entrée de la pièce ;
- ✓ 2 prises de communication RJ45 ;

Dans les chambres :

- ✓ 1 point lumineux au plafond en va-et-vient, 1 interrupteur à l'entrée de la pièce et 1 interrupteur en tête de lit à hauteur 0,40 m et du côté du lit opposé à la porte d'accès ;
- ✓ 3 prises de courant 16 A dont 2 espacées de 1,60 m (tête de lit) ; + 1 prise de courant 16 A à 1,20 m du sol dans chambre adaptée PMR, accolée à
- ✓ l'interrupteur à l'entrée de la pièce ;
- ✓ 1 prise de communication RJ45 ;

Dans les salles de bains et les salles d'eau :

- ✓ 1 interrupteur double pour allumage du point lumineux du plafond et de l'éclairage du meuble vasque
- ✓ 1 prise de courant 16 A à 1,10 m de hauteur accolée au meuble vasque + 1 prise de courant 16 A à 1,20 m du sol dans salle de bains adaptée PMR, accolée à l'interrupteur à l'entrée de la pièce.

Dans les WC :

- ✓ 1 point lumineux au plafond simple allumage ;
- ✓ 1 prise de courant 16 A à 1,20 m du sol dans les WC indépendants adaptés PMR, accolée à l'interrupteur.

Dans le(s) dégagement(s) :

- ✓ 1 ou 2 points lumineux au plafond simple allumage ou va-et-vient ;
- ✓ 1 prise de courant 16 A ;
- ✓ 1 détecteur avertisseur autonome de fumée par piles, installé à proximité des chambres.