

NOTICE DESCRIPTIVE

Résidence LE CLOS LAUZIER - Bâtiment C

Parking sous-sol

Indice 1 – Novembre 2023



La présente notice s'applique pour les stationnements suivants se trouvant au niveau -1 du bâtiment C : 01, 02, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41

SAS CLOS LAUZIER

NEXITY - CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION
9 impasse de Borderouge - 31200 TOULOUSE

1

SOMMAIRE

0. • GENERALITES	3
1 • CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE	5
2 • LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS	8
3 • ANNEXES PRIVATIVES	14
4 • PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE	15
5 • EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE	19
6 • PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS	21

Présentation

Le programme consiste en la réalisation d'un ensemble immobilier dénommé LE CLOS LAUZIER situé sur la commune de Montpellier, 267 avenue du Pont Trinquat, comprenant 194 logements répartis en 2 lots aménagés :

- lot 1 : bâtiments A et B en R+6, représentant 59 logements sociaux (50 logements en LLS et 9 logements en LLI) et 80 logements libres – stationnements sur un niveau de sous-sol
- lot 2 : bâtiment C en R+6, de 55 logements représentant 40 logements libres et 15 logements intermédiaires – stationnements sur 2 niveaux de sous-sols.

Objet de la notice descriptive

La présente notice a pour objet de définir les conditions techniques et les prestations avec lesquelles seront construites les places de stationnements en sous-sol du bâtiment C. Ces stationnements feront partie intégrante de la copropriété du bâtiment C de l'ensemble immobilier LE CLOS LAUZIER.

Note générale

Les caractéristiques techniques de l'immeuble sont définies par la présente notice.

La construction se conformera :

- Aux lois et réglementation 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.

La conformité de la construction sera vérifiée tout au long de sa mise en œuvre par un bureau de contrôle agréé, titulaire d'une mission solidité des ouvrages et équipement dissociable et indissociable, d'isolation thermique et, d'isolation acoustique des bâtiments à usage d'habitation.

L'ensemble des locaux à usage privatif ou commun situé en sous-sol du bâtiment est considéré appartenir à une classification de catégorie 2, c'est-à-dire uniquement réservé aux stationnements (DTU 20.1).

Le projet n'est pas situé dans une zone relevant du cadre législatif et réglementaire du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) et de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » qui détermine un ensemble de prescriptions techniques visant à la sécurité des biens et des personnes.

Les parkings situés en sous-sol pourront cependant être inondés par remontée de la nappe phréatique en cas de crue majeure et des ruissellements pourront apparaître à l'intérieur du sous-sol sur les murs périphériques et en surface du dallage.

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 (exemple : réglementation administrative, retards d'approvisionnements, défauts de fabrication, difficultés d'importation, impératifs techniques ou en cas d'apparition de matériel nouveau...), le Maître d'ouvrage pourra remplacer ces matériaux, équipements ou appareils, par d'autres de qualité au moins équivalente.

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

De même il est précisé que les cotes et les surfaces mentionnées sur les plans sont indiquées sous réserve des tolérances de construction, telles que définies dans l'acte de vente. L'implantation des équipements ou appareils y est d'ailleurs mentionnée à titre indicatif et les retombées, soffites, faux-plafonds, canalisations ne sont pas obligatoirement indiquées.

Les teintes, coloris et finitions des parties communes (intérieures et extérieures) des façades, des revêtements des différents bâtiments seront choisis par l'Architecte en accord avec les différents services administratifs impliqués.

1.1 ●●● INFRASTRUCTURES

Selon préconisations de l'étude de sol et de l'étude structure :

Terrassements

Fouilles en pleine masse pour mise à la cote des plates-formes.
Fouilles en rigole, en puits ou en pieux pour fondations, selon étude de sol.
Fouilles en rigole ou en trou pour réseaux et tranchées drainantes.
Remblais périphériques.
Evacuation des excédents.

Fondations

Fondations par radier, pieux forés type pieux sécants suivant étude géotechnique et étude BA et adaptation au sol.

Plancher bas

Radier, en béton armé suivant les préconisations de l'étude de sol et du BET structure.

1.2 ●●● MURS ET OSSATURE EN BETON ARME EN ELEVATION

Selon préconisations de l'étude structure, notamment pour les épaisseurs :

Murs des sous-sols

Murs pieux sécants avec parement brut côté parking ou béton projeté suivant étude du BET structure.

Murs de façades et murs pignons

Murs en béton armé banché, épaisseur suivant étude du BET structure ; finition suivant choix architecte et autorisations administratives.

Murs porteurs à l'intérieur des locaux (refends et poteaux)

Murs en béton armé banché, épaisseur de 16 cm à 20 cm ou en maçonnerie de parpaings selon étude structure, avec finition par enduit ou plaque de plâtre collées ou brutes ou isolées selon localisation et étude thermique.

Les poteaux seront réalisés en béton armé, leurs dimensions résulteront de l'étude de structure, des impératifs de construction et des textes normatifs en vigueur.

Murs séparatifs

Sans objet

1.3 ●●● PLANCHERS

Selon préconisations de l'étude structure validées par le bureau de contrôle.

Une isolation conforme aux résultats des études thermique et acoustique pourra être rapportée pour les planchers des locaux habitables :

Plancher sur RDC

Sans objet

Planchers sur étage courant

Sans objet

Planchers toitures terrasses

Sans objet

Planchers des logements sur locaux non chauffés ou ouverts

Sans objet

Planchers sous combles

Sans objet

1.4 ●●● CLOISONS DE DISTRIBUTION

Selon préconisations du bureau de contrôle et du bureau d'études thermiques, notamment pour les épaisseurs :

Façades

Sans objet.

Entre pièces principales

Sans objet.

Entre pièces principales et pièces humides

Sans objet.

1.5 ●●● RAMPES ACCES PARKING SOUS-SOL

Réalisées en béton armé, épaisseur suivant étude structure.

1.6 ●●● ESCALIERS

Escaliers des issues de secours des sous-sols

Suivant plan architecte, escaliers hélicoïdaux en béton armé préfabriqué ou coulé sur place, nez de marche antidérapant et marches finies pour recevoir une peinture.

Escalier des parties communes des étages

Sans objet

1.7 ●●● CONDUITS DE VENTILATION

Conduits de ventilation des locaux d'immeuble

Evacuation de l'air vicié par ventilation mécanique simple flux hygro réglable.

Conduits de désenfumage du sous-sol et des circulations

Désenfumage mécanique pour le niveau de sous-sol et pour les circulations. Grilles de ventilation haute et basse, réparties dans le sous-sol et les circulations intérieures. Section suivant étude de désenfumage.

Conduits d'air frais

Réalisés en maçonnerie, en plâtre ou en tôle.

Conduits de fumée et ventilation de chaufferie

Sans objet

1.8 ●●● CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

Eaux pluviales

Chutes et réseaux en PVC pour les parties intérieures aux bâtiments.
Pissettes d'évacuation des EP sur les balcons / loggias et descentes EP pour les évacuations des jardinières suivant projet de l'architecte.

Canalisations, eaux usées, eaux vannes

Canalisations en PVC série assainissement.
Canalisations en sous-sol, en sous face de plancher haut de parc de stationnement. Elles pourront transiter par des parties privatives comme des places de stationnement.

Branchements aux égouts

En séparatif, par regards et canalisations PVC suivant calcul et exigences des Services Techniques de la Ville de Montpellier, réseaux séparatifs eaux pluviales / eaux usées par séparateur hydrocarbures ou équivalent.

1.9 ●● TOITURES TERRASSES

Etanchéité et accessoires

Sans objet

Souches de cheminées, ventilations et conduits divers

Sans objet

1.10 ●● TOITURES TUILES

Charpente

Sans Objet.

Couverture

Sans objet.

1.11 ●● REVETEMENTS DE FACADES

Sans objet

2 • LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

2.1 ●● SOLS ET PLINTHES

Sols et plinthes de toutes les pièces

Sans objet

Sols des terrasses et loggias / balcons

Sans objet

2.2 ●● ESCALIERS PRIVATIFS

Sans objet.

2.3 ●●● REVETEMENTS MURAUX

Revêtements muraux des salles de bains et salles d'eau

Sans objet.

2.4 ●●● MENUISERIES EXTERIEURES

Sans objet.

2.5 ●●● FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS

Sans objet.

2.6 ●●● MENUISERIES INTERIEURES

Huisseries et bâtis :

Sans objet.

Portes intérieures :

Sans objet.

Portes palières :

Sans objet.

Portes de placards :

Sans objet.

2.7 ●●● GARDES-CORPS – SEPARATIFS – JARDINIÈRES

Sans objet.

2.8 ●●● PEINTURES

Peintures extérieures :

Sur menuiseries

Sans objet

Sur serrurerie

Sans objet

Murs et plafonds des loggias / balcons / terrasses

Sans objet.

Peintures intérieures :

Sur menuiseries

Sans objet.

Sur murs

Sans objet.

Sur plafonds

Sans objet.

Sur canalisations, tuyauteries, chutes, et éléments divers apparents

Sans objet.

2.9 ●●● EQUIPEMENTS INTERIEURS

Equipements ménagers :

Sans objet.

Equipements sanitaires et plomberie :

Sans objet.

Evacuations

Par tubes PVC, dimensions suivant appareils.

a. Distribution du gaz

Sans objet.

b. Appareils sanitaires et robinetterie

Sans objet.

c. Accessoires divers

Sans objet.

Equipements électriques :

Sans objet.

Type d'installation

Sans objet.

Chauffage, cheminée, ventilation

Sans objet.

Equipements de télécommunications

Sans objet.

Commande de la porte principale d'accès à l'immeuble

Sans objet.

3 • ANNEXES PRIVATIVES

3.1 ●● STATIONNEMENTS EN SOUS SOL

Nota : compte tenu de la cote des plus hautes eaux, les parkings sont réputés inondables avec suintements sur les parois compte tenu du mode constructif retenu en infrastructure.

Dimension au sol et marquage

Dimensions et numérotation des places par peinture.

Murs ou cloisons

Murs porteurs en béton bruts ou agglos, épaisseur suivant étude béton armé.

Cloisons de séparation (selon plan de stationnement) en agglos épaisseur 10 cm ou en béton banché, épaisseur suivant étude BA.

Murs périphériques en béton banché ou pieux sécants ou béton projeté, parement brut.

Les emplacements de parking ne seront pas boxés.

Plafonds

Plancher dalle pleine en béton armé, épaisseur suivant étude béton armé.

Sous-face avec projection isolante thermique ou isolant rapporté et coupe-feu ou au-dessus sous carrelage, au droit des logements suivant réglementation en vigueur.

Sols

Radier en béton armé, épaisseur suivant étude béton armé, sur hérisson de tout-venant suivant plans structure.

Dalle en béton armé, épaisseur suivant étude béton armé, suivant plans structure.

Ventilation

Ventilation générale des sous-sols conforme à la réglementation.

Equipement électrique

Equipement électrique de secours et d'ambiance, selon normes en vigueur et instructions des Services de Sécurité Incendie dans les parties communes.

NB : les parkings pourront-être traversés par des réseaux communs (gaines, canalisations...) ; préconisations selon étude fluides.

Un pré équipement pour bornes de recharge des véhicules électriques sera réalisé conformément à la réglementation.

3.2 ●● JARDINS PRIVATIFS

Sans objet.

4 • PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE

4.1 ●● HALLS D'ENTREE DE L'IMMEUBLE ET CIRCULATIONS DU RDC

Sols

Sol du hall d'entrée en carrelage en grès cérame, 40x40 minimum, classement conforme à la réglementation pose sur un isolant phonique selon étude thermique, dimensions et coloris suivant projet de l'architecte et du maître d'ouvrage de marque Saloni ou Galerie du carrelage ou équivalent.

Plinthes assorties au sol.

Tapis brosse type EMCO ou équivalent encastré sur cadre.

Parois, murs

Suivant projet de l'architecte et du maître d'ouvrage, peinture, ou enduit décoratif, ou panneau stratifié ou mur rideau en RDC.

Plafonds

Faux-plafonds acoustiques suivant Normes Acoustiques en vigueur, calepinage suivant plans.

Eléments de décoration

Suivant projet et composition de l'architecte et du maître d'ouvrage.

Un miroir sera disposé dans le hall selon plans de décoration.

Portes d'accès et système de fermeture, appel des occupants de l'immeuble

L'accès au bâtiment se fait par une porte principale, vitrage feuilleté, dont l'ouverture est commandée par visiophone ou système type Intratone ou équivalent depuis chaque logement. Serrure magnétique équipée de 2 ventouses avec déconnexion en cas de coupure d'électricité.

Accès des résidents par badge Vigik ou équivalent et par visiophonie sur platine extérieure pour les visiteurs.

Bouton poussoir pour dé condamnation de la porte depuis l'intérieur des halls.

Boîtes aux lettres

Conforme aux normes PTT, portes et profilées en acier laqué, serrure à clés plates. Leur disposition sera conforme aux prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes handicapés et selon les prescriptions des services de La Poste.

Tableau d'affichage

Un tableau d'affichage sera intégré dans l'ensemble boîtes aux lettres ou disposé à proximité dans le hall.

Equipement électrique

Spots encastrés dans le faux-plafond ou appliques commandées par radars suivant projet de décoration.

Les circulations communes au rez-de-chaussée seront protégées thermiquement de l'extérieur par le sas du hall d'entrée. Il ne sera pas prévu de chauffage.

4.2 ●● CIRCULATIONS D'ETAGES

Sans objet.

4.3 ●● CIRCULATIONS DES PARKINGS

- **SAS d'accès au parking**

Sol

Dallage en béton armé ou plancher béton. Peinture de sol, coloris suivant projet architecte et choix du Maître d'ouvrage.

Murs

Béton brut de parement ou 1 couche de peinture de propreté ou une couche de peinture type gouttelette.

Plafond

Dalle pleine ou pré-dalle selon étude structure, isolation thermique en sous-face des locaux chauffés selon préconisations de l'étude thermique.

Portes d'accès

Portes d'accès des SAS et des locaux techniques à âme pleine de degré coupe-feu ou pare-flamme conforme à la législation, avec ferme porte hydraulique si nécessaire règlementairement.

Eclairage

Plafonniers de type hublot ou tube néon, allumage par détecteurs de présence, éclairage de sécurité selon réglementation.

- **Cages d'escaliers menant au parking souterrain**

Sols (compris marches, contremarches et fût)

Peinture de sol, coloris suivant projet architecte et choix du Maître d'ouvrage.

Mains courantes

Métalliques peintes, fixation par platines métalliques. Coloris suivant projet architecte et choix du Maître d'ouvrage.

Eclairage

Plafonnier de type hublot ou type néon ou applique murale, allumage par détecteurs de présence, éclairage de sécurité selon réglementation.

Les cages ne seront pas chauffées.

Murs

En béton ou maçonnerie, finition brute

Plafonds

Finition brute

- **Rampe et portail d'accès pour véhicules**

La rampe sera réalisée en béton balayé ou autre et située au droit du bâtiment C. En haut de la rampe un portail motorisé à deux vantaux permettra l'accès aux stationnements, finition thermolaquée.

Par porte basculante motorisée commandée par boîtier électronique individuel pour l'entrée et la sortie. 1 boîtier de commande fourni par place de stationnement.

Aire de manœuvre de la porte basculante :

Marquage au sol de type zébra de peinture jaune à hauteur de la porte basculante d'accès/sortie au parking souterrain.

4.4 ●● CAGES D'ESCALIERS INTERIEURES

Murs

Sans objet

Plafonds

Sans objet

Escaliers (marches, contremarches), limons, plinthes, garde-corps, sous-face de la paillasse

Sans objet

Eclairage

Sans objet

Equipements

Sans objet

4.5 ●● LOCAUX COMMUNS

Sans objet.

4.6 ●● LOCAUX TECHNIQUES

Locaux de réception des ordures ménagères : voir articles 5.4 et 4.5

Local machinerie d'ascenseur

Machineries intégrées dans les gaines d'ascenseurs.

Local surpresseur

Sans objet, sauf nécessité technique.

Local transformateur

Sans objet

Local ventilation mécanique

Les extracteurs seront positionnés en toiture.

Local ECS : voir article 4.5

5 • EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

5.1 ●● ASCENSEURS

Ascenseur électrique 630 kg conforme aux normes d'accessibilité handicapées selon la norme E N 81-70. Machine en gaine sans local technique.

L'ascenseur desservira tous les étages et le sous-sol.

Cabine à porte automatique coulissante à deux vantaux et ouverture latérale, équipée de panneaux de décoration et d'un miroir.

Revêtement de sol identique aux circulations ou pierre composite. Eclairage intégré en plafond.

Les portes palières seront peintes aux étages, et la porte du rez-de-chaussée sera en inox brossé ou peinte selon choix de l'architecte.

Un contrôle d'accès se fera par VIGIK pour l'accès aux sous-sols.
Boitier en acier inox.
Affichage du niveau cabine en RDC.
Système GSM.

5.2 ●● CHAUFFAGE, EAU CHAUDE

Sans objet.

5.3 ●● TELECOMMUNICATIONS

Sans objet.

5.4 ●● STOCKAGE DES ORDURES MENAGERES

Une aire de présentation des ordures ménagères sera créée à l'entrée du site ; chaque copropriété devra amener les bacs d'ordures ménagères pour le ramassage par les services de la Ville.
Le cycle d'enlèvement et le volume de stockage seront déterminés par la Collectivité.

5.5 ●● ALIMENTATION EN EAU

Sans objet.

5.6 ●● ALIMENTATION EN GAZ

Sans objet.

5.7 ●● ALIMENTATION ELECTRIQUE

Sans objet.

6 • PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEUR EQUIPEMENT

L'accès principal au site se fera par l'avenue du pont Trinquat.
L'accès aux véhicules se fera par une voie à double sens permettant d'accéder aux stationnements en sous-sols (Bâtiment C).
L'accès piéton pour le parking en sous-sol se fera via le hall d'entrée de l'immeuble du bâtiment C ou par la cage d'escalier depuis l'extérieur, ces 2 accès se feront par badge d'accès de type URMET ou équivalent.
Ces éléments seront gérés dans le cadre de l'ASL.

Certains éléments d'origine tels que la Noria rappelant l'histoire du site ainsi que certains cheminements traversants seront réalisés et cédés à la collectivité publique.

6.1 ●● ESPACES VERTS

Espaces libres traités en jardins d'agrément, verger, en noues paysagères, bassin de rétention selon plans de l'architecte. Ils seront composés de végétaux méditerranéens et d'arbres de haute tige, d'arbres fruitiers, de haies vives, de végétations basses. Tous les équipements propres au fonctionnement de l'ensemble immobilier du bâtiment C seront gérés par la copropriété.

6.2 ●● ECLAIRAGES EXTERIEURS

Par candélabres ou bornes lumineuses, au choix de l'architecte et du maître d'ouvrage, commandés par interrupteur crépusculaire relié à une horloge. Le dispositif d'éclairage sera conforme aux études d'éclairage et à la réglementation.

6.3 ●● CLOTURES

Elles seront de différents types :

- Celles existantes en limite parcellaire avec les tiers seront conservées ;
- Les autres clôtures seront constituées d'un barreaudage vertical en acier thermolaqué ou de panneaux de grillages rigides, le tout faisant une hauteur d'environ 1m80m ou par des bornes en béton blanc, suivant projet architectural.

6.4 ●● RESEAUX DIVERS

Sans objet.

7 • ORGANIGRAMME

Pour faciliter la gestion et la sécurité des accès, il sera fourni :

- 1 badge pour accès au sous-sol, à la porte hall d'entrée, au local OM