



NOTICE NOTAIRE 68

Pour les logements collectifs en accession

Notice descriptive conforme à l'arrêté du 10 mai 1968



CHALLES-LES-EAUX « Arboréa »

Commune de CHALLES-LES-EAUX, chemin de Buisson Rond

Table des matières

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | CONDITION D'USAGE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER..... | 6 |
| 1.1 | DESTINATION DE L'IMMEUBLE | 6 |
| 2 | CARACTERISTIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE | 7 |
| 2.1 | INFRASTRUCTURE | 7 |
| 2.1.1 | <i>Fouilles.....</i> | 7 |
| 2.1.2 | <i>Fondations</i> | 7 |
| 2.2 | MURS ET OSSATURE | 7 |
| 2.2.1 | <i>Murs des sous-sols.....</i> | 7 |
| 2.2.2 | <i>Murs de la superstructure.....</i> | 7 |
| 2.3 | PLANCHERS | 8 |
| 2.3.1 | <i>Planchers hauts des sous-sols.....</i> | 8 |
| 2.3.2 | <i>Planchers hauts des rez-de-chaussée</i> | 8 |
| 2.3.3 | <i>Planchers hauts des étages courants.....</i> | 9 |
| 2.3.4 | <i>Dalles des balcons.....</i> | 9 |
| 2.3.5 | <i>Planchers hauts combles/attiques.....</i> | 9 |
| 2.4 | CLOISONS DE DISTRIBUTION | 9 |
| 2.4.1 | <i>Entre pièces principales</i> | 9 |
| 2.4.2 | <i>Gaines techniques des logements.....</i> | 9 |
| 2.5 | ESCALIERS..... | 10 |
| 2.5.1 | <i>Escaliers des circulations communes</i> | 10 |
| 2.5.2 | <i>Escaliers de secours</i> | 10 |
| 2.6 | CONDUITS DE FUMÉE ET DE VENTILATION | 10 |
| 2.6.1 | <i>Conduit de fumée.....</i> | 10 |
| 2.6.2 | <i>Conduits de ventilation</i> | 10 |
| 2.6.3 | <i>Conduits de fumée de chaufferie</i> | 10 |
| 2.6.4 | <i>Ventilation haute de chaufferie</i> | 10 |
| 2.7 | CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS..... | 11 |
| 2.7.1 | <i>Chutes d'eaux pluviales.....</i> | 11 |
| 2.7.2 | <i>Chutes d'eaux usées.....</i> | 11 |
| 2.7.3 | <i>Canalisations en sous-sol.....</i> | 11 |
| 2.7.4 | <i>Branchements aux égouts</i> | 11 |
| 2.8 | TOITURE | 11 |
| 2.8.1 | <i>Charpente, couverture et accessoires.....</i> | 11 |
| 2.8.2 | <i>Toitures-terrasses étanchées</i> | 12 |
| 2.8.3 | <i>Ouvrages émergents en toiture</i> | 12 |
| 3 | LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENT..... | 12 |
| 3.1 | SOLS ET PLINTHES..... | 12 |
| 3.1.1 | <i>Logements des rez-de-chaussée et étages courants.....</i> | 12 |
| 3.2 | REVETEMENTS MURAUX (AUTRES QU'ENDUITS, PEINTURES, PAPIERS PEINTS ET TENTURES) | 13 |
| 3.2.1 | <i>Pièces de service (salles de bains et salles d'eau)</i> | 13 |
| 3.2.2 | <i>Autres pièces (WC, cuisine).....</i> | 13 |
| 3.3 | PLAFONDS (AUTRES QUE PEINTURES, TENTURES) | 13 |
| 3.3.1 | <i>Plafonds des pièces intérieures.....</i> | 13 |
| 3.3.2 | <i>Sous-face des balcons.....</i> | 14 |
| 3.4 | MENUISERIES EXTERIEURES | 14 |
| 3.4.1 | <i>Pièces principales.....</i> | 14 |
| 3.4.2 | <i>Pièces de services.....</i> | 14 |
| 3.5 | OCCULTATIONS | 14 |
| 3.5.1 | <i>Pièces principales.....</i> | 14 |
| 3.5.2 | <i>Pièces de service</i> | 14 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 3.6 | MENUISERIES INTERIEURES | 14 |
| 3.6.1 | <i>Huisseries et bâtis</i> | 14 |
| 3.6.2 | <i>Impostes en menuiseries</i> | 14 |
| 3.6.3 | <i>Portes intérieures</i> | 14 |
| 3.6.4 | <i>Portes palières</i> | 15 |
| 3.6.5 | <i>Façades de placards et aménagements</i> | 15 |
| 3.7 | SERRURERIE ET GARDE-CORPS | 15 |
| 3.7.1 | <i>Garde-corps et main courantes</i> | 15 |
| 3.7.2 | <i>Séparatifs de balcons</i> | 15 |
| 3.8 | PEINTURES, PAPIERS, TENTURES | 15 |
| 3.8.1 | <i>Peintures extérieures et vernis</i> | 16 |
| 3.8.2 | <i>Peintures intérieures</i> | 16 |
| 3.8.3 | <i>Papiers peints</i> | 17 |
| 3.8.4 | <i>Tentures</i> | 17 |
| 3.9 | EQUIPEMENTS INTERIEURS | 17 |
| 3.9.1 | <i>Equipements ménagers</i> | 17 |
| 3.9.2 | <i>Equipements sanitaires et plomberie</i> | 18 |
| 3.9.3 | <i>Équipements électriques</i> : | 19 |
| 3.9.4 | <i>Chauffage, cheminées, ventilations</i> | 19 |
| 3.9.5 | <i>Equipements de télécommunications</i> | 20 |
| 4 | ANNEXES PRIVATIVES | 21 |
| 4.1 | CAVES | 21 |
| 4.1.1 | <i>Murs et cloisons</i> | 21 |
| 4.1.2 | <i>Plafonds</i> | 21 |
| 4.1.3 | <i>Sols</i> | 21 |
| 4.1.4 | <i>Portes des caves</i> | 21 |
| 4.1.5 | <i>Ventilation naturelle</i> | 21 |
| 4.1.6 | <i>Équipement électrique</i> | 21 |
| 4.2 | BOX DE GARAGES ET PARKINGS COUVERTS | 21 |
| 4.2.1 | <i>Murs et cloisons</i> | 21 |
| 4.2.2 | <i>Plafonds</i> | 21 |
| 4.2.3 | <i>Sols</i> | 21 |
| 4.2.4 | <i>Portes des box</i> | 22 |
| 4.2.5 | <i>Ventilation naturelle</i> | 22 |
| 4.2.6 | <i>Équipement électrique</i> | 22 |
| 4.3 | PLACES PARKINGS EXTERIEURES | 22 |
| 4.3.1 | <i>Sols et marquage</i> | 22 |
| 4.4 | JARDIN PRIVATIF (LOGEMENTS RDC) | 22 |
| 4.4.1 | <i>Sol</i> | 22 |
| 4.4.2 | <i>Délimitation au sol</i> | 22 |
| 4.4.3 | <i>Système condamnant l'accès</i> | 23 |
| 5 | PARTIES COMMUNES A L'IMMEUBLE | 23 |
| 5.1 | HALLS D'ENTREE | 23 |
| 5.1.1 | <i>Sols</i> | 23 |
| 5.1.2 | <i>Parois</i> | 23 |
| 5.1.3 | <i>Plafonds</i> | 23 |
| 5.1.4 | <i>Éléments de décoration</i> | 23 |
| 5.1.5 | <i>Portes d'accès et système de fermeture</i> | 23 |
| 5.1.6 | <i>Boîtes aux lettres et paquets</i> | 23 |
| 5.1.7 | <i>Tableau d'affichage</i> | 23 |
| 5.1.8 | <i>Chauffage</i> | 24 |
| 5.1.9 | <i>Equipements électriques</i> | 24 |
| 5.2 | CIRCULATIONS DU REZ-DE-CHAUSSEE ET COULOIRS | 24 |
| 5.2.1 | <i>Sols</i> | 24 |
| 5.2.2 | <i>Parois</i> | 24 |

| | | |
|----------|--|------------------------------------|
| 5.2.3 | Plafonds | 24 |
| 5.2.4 | Eléments de décoration | 24 |
| 5.2.5 | Chauffage | 24 |
| 5.2.6 | Portes..... | 24 |
| 5.2.7 | Equipements électriques..... | 25 |
| 5.3 | CIRCULATIONS DU SOUS-SOL..... | 25 |
| 5.3.1 | Sols..... | 25 |
| 5.3.2 | Murs..... | 25 |
| 5.3.3 | Porte d'accès..... | 25 |
| 5.3.4 | Rampes d'accès pour véhicules..... | 25 |
| 5.3.5 | Equipements électriques..... | 25 |
| 5.4 | CAGES D'ESCALIERS..... | 25 |
| 5.4.1 | Sols des paliers..... | 25 |
| 5.4.2 | Murs..... | 25 |
| 5.4.3 | Plafonds | 25 |
| 5.4.4 | Escaliers | 25 |
| 5.4.5 | Chauffage - ventilation | 25 |
| 5.4.6 | Eclairage..... | 26 |
| 5.5 | LOCAUX COMMUNS..... | 26 |
| 5.5.1 | Locaux 2 roues | 26 |
| 5.6 | LOCAUX TECHNIQUES | 26 |
| 5.6.1 | Local fibre | 26 |
| 5.6.2 | Local Eau Froide..... | 26 |
| 5.6.3 | Local entretien | Erreur ! Signet non défini. |
| 6 | EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE | 27 |
| 6.1 | ASCENSEURS ET MONTE-CHARGES | 27 |
| 6.1.1 | Ascenseurs | 27 |
| 6.2 | CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE | 27 |
| 6.2.1 | Chauffage | 27 |
| 6.2.2 | Eau chaude | 27 |
| 6.3 | TELECOMMUNICATIONS..... | 27 |
| 6.3.1 | Téléphone | 27 |
| 6.3.2 | Antenne TV et radio..... | 27 |
| 6.4 | RECEPTION, STOCKAGE ET EVACUATION DES ORDURES MENAGERES | 27 |
| 6.4.1 | Stockage des ordures ménagères | 27 |
| 6.5 | ALIMENTATION EN EAU | 28 |
| 6.5.1 | Comptages généraux..... | 28 |
| 6.5.2 | Surpresseurs, réducteurs et régulateurs de pression, traitement de l'eau | 28 |
| 6.5.3 | Colonnes montantes..... | 28 |
| 6.5.4 | Branchements particuliers..... | 28 |
| 6.6 | ALIMENTATION EN GAZ | 28 |
| 6.6.1 | Colonnes montantes..... | 28 |
| 6.6.2 | Branchements et comptages particuliers | 28 |
| 6.6.3 | Comptages de services généraux..... | 28 |
| 6.6.4 | Comptage des services généraux..... | 28 |
| 6.7 | ALIMENTATION EN ELECTRICITE | 29 |
| 6.7.1 | Colonnes montantes..... | 29 |
| 6.7.2 | Branchements et comptages particuliers | 29 |
| 6.7.3 | Comptage des services généraux..... | 29 |
| 7 | PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS | 29 |
| 7.1 | VOIRIES ET PARKINGS..... | 29 |
| 7.1.1 | Voirie d'accès..... | 29 |
| 7.1.2 | Trottoirs | 29 |
| 7.1.3 | Parkings visiteurs..... | 29 |
| 7.2 | CIRCULATIONS DES PIETONS..... | 29 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 7.2.1 | <i>Chemin d'accès aux entrées, emmarchements, rampes, cours</i> | 29 |
| 7.3 | ESPACES VERTS | 29 |
| 7.3.1 | <i>Plantations d'arbres, arbustes, fleurs</i> | 30 |
| 7.3.2 | <i>Engazonnement</i> | 30 |
| 7.3.3 | <i>Arrosage</i> | 30 |
| 7.4 | ECLAIRAGE EXTERIEUR | 30 |
| 7.4.1 | <i>Signalisation des entrées d'immeubles</i> | 30 |
| 7.4.2 | <i>Eclairage des voiries</i> | 30 |
| 7.5 | CLOTURES | 30 |
| 7.5.1 | <i>Sur rue</i> | 30 |
| 7.5.2 | <i>Avec les propriétés voisines</i> | 31 |
| 7.6 | RESAUX DIVERS | 31 |
| 7.6.1 | <i>Eau</i> | 31 |
| 7.6.2 | <i>Gaz</i> | 31 |
| 7.6.3 | <i>Electricité</i> | 31 |
| 7.6.4 | <i>Egouts</i> | 31 |
| 7.6.5 | <i>Epuration des eaux</i> | 31 |
| 7.6.6 | <i>Télécommunications</i> | 31 |
| 7.6.7 | <i>Drainage du terrain</i> | 31 |
| 7.6.8 | <i>Evacuation des eaux de pluie et de ruissellement sur le terrain, espaces verts, chemins,</i> | 31 |
| 8 | DIVERS | 32 |

1 CONDITION D'USAGE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

1.1 DESTINATION DE L'IMMEUBLE

Le programme immobilier « ARBORÉA » se situe à CHALLES-LES-EAUX (73190), Chemin de Buisson Rond et concerne la construction de 35 logements répartis dans 3 bâtiments collectifs en R+1 et R+2, pour une surface de plancher de 2 478 m².

L'ensemble est décomposé comme suit :

- BATIMENT A – 15 logements
- BATIMENT B – 12 logements
- BATIMENT C – 8 logements

Les trois bâtiments seront érigés sur un niveau de sous-sol commun.

Des aménagements extérieurs seront réalisés, avec la création de zones de stationnements réservées, et d'espaces verts.

Les réglementations appliquées à ladite construction sont les suivantes :

à la Nouvelle Réglementation Acoustique (NRA)

à la norme électrique NFC 15-100

à la réglementation d'accessibilité des bâtiments d'habitation

à la réglementation de sécurité contre l'incendie des bâtiments d'habitation

à la réglementation thermique RT2012

2 CARACTERISTIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

2.1 INFRASTRUCTURE

2.1.1 Fouilles

Fouilles en rigole ou en trou.

Terrassement en pleine masse dans terrain de toute nature à l'engin mécanique.

Remblai des terres issues du terrassement et évacuation des terres excédentaires en décharge.

2.1.2 Fondations

Radier, semelles, longrines, dallage ou autre type selon dimensionnements et études du BET structure, et études géotechniques.

2.2 MURS ET OSSATURE

Note micro-fissure : La microfissuration des ouvrages en béton est un phénomène courant. Ni le code civil, ni le code de la construction n'impose de reprendre la microfissure, tant que celle-ci n'atteint pas la solidité de l'ouvrage.

2.2.1 Murs des sous-sols

2.2.1.1 Murs périphériques

En béton armé brut de décoffrage suivant études du Bureau d'Etude Structures.

Imperméabilisation des parties enterrées avec protection mécanique par nappes à excroissances. Cette étanchéité est dite relative, des venues d'eau en périphérie seront donc possible.

2.2.1.2 Murs de refends

En béton armé brut de décoffrage ou maçonnerie suivant études du Bureau d'Etude Structures.

2.2.2 Murs de la superstructure

2.2.2.1 Murs de façades

En maçonnerie isolante ou béton brut selon localisation, l'épaisseur sera définie par le Bureau d'Etude Structures. Les appuis et seuils de portes fenêtres seront laissés bruts de maçonnerie.

Parements intérieurs :

- Doublage intérieur par un complexe isolant constitué d'une plaque de plâtre de 10 mm et d'un isolant en polystyrène ou en laine de verre selon localisation, d'épaisseur déterminée par le Bureau d'Etude Thermique.

Parements extérieurs des rez-de-chaussée :

- Enduit monocouche RAL et localisation suivant plans du permis de construire
- Bardage métallique ou équivalent, RAL et localisation suivant plans du permis de construire.

Parements extérieurs des étages :

- Enduit monocouche, RAL et localisation suivant plans du permis de construire

- Bardage métallique ou équivalent, RAL et localisation sur les plans de permis de construire

2.2.2.2 Murs pignons

Dito article « Murs de façades ». L'isolation sera mise en place uniquement au niveau de la partie habitable.

2.2.2.3 Murs mitoyens

Sans objet.

2.2.2.4 Murs extérieurs divers (loggias)

Sans objet.

2.2.2.5 Murs de refends

Les murs de refend entre logements sont en béton armé ou maçonnerie, épaisseur suivant le Bureau d'Etude Structures, destiné à recevoir un enduit pelliculaire avec une finition en peinture blanche, ou un isolant thermo acoustique selon cas.

2.2.2.6 Murs ou cloisons séparatifs entre locaux privatifs et locaux communs

En béton armé ou maçonnerie, épaisseur suivant le Bureau d'Etude Structures et destinés à recevoir un enduit pelliculaire et un complexe isolant collé suivant les études conjointes thermique et acoustique.

2.3 PLANCHERS

2.3.1 Planchers hauts des sous-sols

Dalle pleine en béton armé brut de décoffrage ou pré dalle suivant études du Bureau d'Etude Structures.

Etat des surfaces :

- Ou surface brute destinée à une réserve de sol pour une chape thermo-acoustique et son revêtement associé pour les locaux communs et les logements,
- Ou surface brute destinée à recevoir un complexe d'étanchéité revêtue d'une protection par terre végétale, dalles ou carrelage sur plots, stabilisé selon localisation.

Etat des sous faces :

- Aucune finition n'est prévue, les sous-faces seront laissées brutes ou recevront un isolant selon étude thermique

2.3.2 Planchers hauts des rez-de-chaussée

Dalle pleine en béton armé ou pré dalle suivant études du Bureau d'Etude Structures,

Etat des sous-faces :

- Sous-faces par projection mécanique d'un enduit pâteux ou d'un isolant rapporté pour isolation thermique des logements de l'étage 1 vis-à-vis des locaux communs
- Ou sous-faces de coffrage soigné destiné à recevoir un enduit pelliculaire avant mise en peinture des plafonds entre les logements des rez-de-chaussée et des logements de l'étage.
- Les sous-faces de balcon seront laissées brutes

Etat des surfaces :

- Surface brute destinée à une réserve de sol pour recevoir une chape ciment et ses revêtements associés.

2.3.3 Planchers hauts des étages courants

Dalle pleine en béton armé ou pré dalle suivant études du Bureau d'Etude Structures,

Etat des sous-faces :

- Sous-faces de coffrage soigné destiné à recevoir un enduit pelliculaire avant mise en peinture des plafonds,

Etat des surfaces :

- Surface brute destinée à une réserve de sol pour recevoir une chape ciment et ses revêtements associés.

2.3.4 Dalles des balcons

Dalle pleine en béton armé ou pré dalle suivant études du Bureau d'Etude Structures :

Etat des sous-faces :

- Sous-faces de coffrage et tranches de dalles soignées. Les sous faces de balcons resteront brutes.

Etat des surfaces des étages courants :

- Surface soignée avec façon de pente destinée à l'écoulement des eaux de pluie.
- Protection par dalles céramiques 60x60 ou béton 50 x 50 cm sur plots PVC, isolant, et étanchéité selon cas.

2.3.5 Planchers hauts combles/attiques

Faux plafond technique en plaques de plâtre suspendues et vissées sur profils en tôle d'acier ou dalle béton.

- En cas de dalle béton : sous-faces de coffrage soigné destinées à recevoir un enduit pelliculaire avant mise en peinture des plafonds

2.4 CLOISONS DE DISTRIBUTION

2.4.1 Entre pièces principales

Cloisons plaques de plâtre sur ossature métallique avec incorporation d'une laine minérale, épaisseur finie de 72 mm.

Parement des cloisons des salles de bains par plaques de plâtre hydrofuges sur les zones nécessaires. Selon les plans, mise en œuvre de cloisons démontable entre salle de bain et WC, pour rappel ces cloisons ne peuvent accueillir aucun fluide.

2.4.2 Gains techniques des logements

Gains verticales pour la protection des gains VMC, canalisations EU, réalisées en plaques de plâtre sur ossature métallique avec incorporation d'une laine minérale d'épaisseur conforme aux exigences acoustiques des bâtiments d'habitation.

2.5 ESCALIERS

2.5.1 Escaliers des circulations communes

Escaliers du sous-sol au rez-de-chaussée :

- Escalier balancé en pied ou hélicoïdal, en béton préfabriqué ou béton coulé en place. Les marches et contremarches sont destinées à rester brutes ou à recevoir une peinture de sol. Mains courantes en tube acier ou aluminium, tubes ronds ou plats. Traitement par laquage, RAL selon choix de l'architecte. Pose en rampant sur écuyers.

Escaliers des niveaux supérieurs :

- Escalier hélicoïdal en béton préfabriqué ou béton coulé en place. Les marches et contremarches sont destinées à rester brutes ou à recevoir une peinture de sol. Mains courantes en tube acier, tubes ronds ou plats. Traitement par laquage, RAL selon choix de l'architecte. Pose en rampant sur écuyers.

Règles d'accessibilité :

- Nez de marches, premières et dernières contremarches contrastées visuellement.
- Eveil à la vigilance aux paliers hauts des escaliers par bandes à contraste visuel et podotactile.

2.5.2 Escaliers de secours

Sans objet.

2.6 CONDUITS DE FUMÉE ET DE VENTILATION

2.6.1 Conduit de fumée

Conduits collectifs 3Cep double paroi PPTL / acier galvanisé ou PPTL / inox pour chaudières individuelles des logements permettant l'évacuation des gaz brûlés en toiture. Présence de trappes possible en pied de colonne 3CE, celles-ci devront rester accessibles.

Il est également prévu, selon les cas, des sorties de fumées de type ventouse horizontale en façade ou verticale en toiture.

2.6.2 Conduits de ventilation

Conduits métalliques droits circulaires en tôle d'acier galvanisé agrafé en hélice, distribués dans les gaines techniques verticales des logements.

Raccordement sur les groupes VMC dans vide sous toiture ou en local technique avec rejet de l'air vicié par sorties de toit adaptées au type de couverture.

Il pourra être prévu des dévoiements horizontaux des conduits de la VMC habillés par soffite en plaque de plâtre.

2.6.3 Conduits de fumée de chaufferie

Sans objet (pas de chaudière collective).

2.6.4 Ventilation haute de chaufferie

Sans objet.

2.7 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

2.7.1 Chutes d'eaux pluviales

Chutes d'eaux pluviales en aluminium laqué, zinc ou galva implantées en façades, elles pourront se faire par l'intermédiaire de boîtes à eau ou naissance EP en façade ou traversée de balcon, terrasse. L'ensemble des descentes seront ramenées vers un réseau d'eau pluviale qui ira au système de rétention ou d'infiltration. La position des éléments de descente sera définie avec l'entreprise, le promoteur ne pourra s'engager nullement sur les positions actuellement dessinées à titre indicatif.

2.7.2 Chutes d'eaux usées

Chutes d'eaux usées en PVC rigides distribuées en gaines techniques des logements recevant les évacuations des appareils sanitaires et raccordées au réseau Eaux Usées - Eaux Vannes horizontal en sous-face de dalles hautes des sous-sols.

Il pourra être prévu des dévoiements horizontaux des chutes d'eaux usées habillés par soffite en plaque de plâtre dans les étages.

Ventilations primaires des chutes d'eaux usées par le prolongement aux derniers niveaux et la traversée des combles de canalisations PVC montées jusqu'en sous-face de couverture et raccordées sur sorties de toit adaptées à la couverture, ou équipé d'un système d'un clapet aérateur.

Sortie en toitures terrasses inaccessibles selon cas.

2.7.3 Canalisations en sous-sol

Les canalisations en sous-sol seront en PVC rigide de classe M1. Elles chemineront en apparent pour être raccordées en souterrain au réseau collecteur extérieur.

Ces canalisations ne sont pas représentées sur les plans de vente ou plans techniques, leur présence dans les garages privatifs ne pourra pas être considéré comme une non-conformité.

2.7.4 Branchements aux égouts

Les Eaux Usées et Eaux Vannes seront raccordées sur le collecteur public. L'évacuation sera assurée par une pompe de relevage raccordée à un réseau de refoulement qui se rejettera sur le réseau d'eau usée en extérieur.

Les Eaux Pluviales seront régulées par un système d'infiltration ou de rétention conformément aux préconisations du géotechnicien.

2.8 TOITURE

2.8.1 Charpente, couverture et accessoires

Charpente :

- Charpente industrielle de type fermettes ou traditionnelle pour combles perdus suivant études du fabricant avec débords de toit variables suivant bâtiments.
- Toiture avec débords de toit variables. Les sous faces des débords de toit resteront brutes ou seront habillées. Les bandeaux quant à eux seront traitée d'usine, ou habillés en alu.

Couverture :

- Couverture métallique ou équivalent. RAL selon permis de construire.

Equipement des toitures :

- Châssis de désenfumage et d'accès à la toiture

2.8.2 Toitures-terrasses étanchées

Les planchers de toitures terrasses seront constitués d'une dalle pleine en béton armé ou pré dalle. Leurs épaisseurs seront déterminées par l'étude de structure.

Selon localisation, les planchers seront isolés thermiquement, en respectant l'étude thermique du B.E.T. Fluides.

- L'isolant servira de support pour une étanchéité monocouche ou bicouche élastomère. Cette étanchéité sera protégée par :
- Des dalles céramiques ou béton sur plots PVC en toiture-terrasse accessibles,
- Par une protection lourde type gravillons en toitures terrasses inaccessibles selon cas
- Protection végétalisée en toitures terrasses inaccessibles selon cas

Les relevés d'étanchéité seront traités en fonction de l'étude thermique.

Mise en place de trop-pleins et des descentes d'eaux pluviales (cf. chutes d'eaux pluviales ci-dessus), La position des éléments de descente sera définie avec l'entreprise, nous ne nous engageons nullement sur les positions actuellement dessinés à titre indicatif.

Protection en tête d'acrotères par couvertines aluminium ou en acier.

2.8.3 Ouvrages émergents en toiture

Sorties de toit pour :

- Extraction de l'air vicié des VMC,
- Ventilation primaire de chutes,
- Conduits 3 CE pour chaudières individuelles à ventouse et ventouses verticales
- Ventilation gaz

3 LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENT

3.1 SOLS ET PLINTHES

3.1.1 Logements des rez-de-chaussée et étages courants

3.1.1.1 Sols et plinthes des pièces principales

Séjours/ cuisines :

- Chape avec interposition d'un isolant thermo-acoustique sur les logements en rez-de-chaussée conformément aux préconisations du BE THERMIQUE
- Chape sur isolant acoustique mince sur les logements des étages conformément aux préconisations du Bureau de Contrôle.
- Carrelage grès cérame ou grès émaillé, dimensions 45x45cm pour les logements
- Plinthes médium blanches ou assorties selon choix du promoteur

- Coloris au choix dans la gamme proposée par le promoteur.

Chambres :

- Chape avec interposition d'un isolant acoustique mince, conformément aux préconisations du Bureau de Contrôle
- Revêtements stratifiés
- Plinthes médium blanches ou assorties au parquet
- Accessoires assortis ou en inox
- Coloris au choix dans la gamme proposée par le promoteur.

3.1.1.2 Sols et plinthes des salles de bains, salles d'eau et WC

Dito article « 3.1.1.1 - Sol et plinthes des pièces principales »

3.1.1.3 Sols et plinthes des entrées et dégagements

Dito article « 3.1.1.1 - Sol et plinthes des pièces principales »

3.1.1.4 Sols des balcons

Dalle pleine en béton armé et pré dalle avec façon de pente suivant études du Bureau d'Etude Structures.

Dalles céramiques en grès cérame ou béton ou carrelage posés sur plots PVC réglables ou collés.

Dalles céramiques en grès cérame ou béton ingélives posées sur plots PVC réglables sur étanchéité dito 2.8.2.

3.2 REVETEMENTS MURAUX (autres qu'enduits, peintures, papiers peints et tentures)

3.2.1 Pièces de service (salles de bains et salles d'eau)

Carrelage mural ou faïences en grès émaillé, format 20 x 40 cm ou plus, pose collée sur parois verticales en béton armé ou plaques de plâtre.

Répartition :

Sur salles de bains et salle d'eau : Pourtour baignoire (avec tablier) ou receveur de douche, sur deux ou trois côtés selon plan.

3.2.2 Autres pièces (WC, cuisine)

Sans objet : pas de carrelage ou faïences murales.

3.3 PLAFONDS (autres que peintures, tentures)

3.3.1 Plafonds des pièces intérieures

Dalle pleine en béton armé ou pré dalle, sous-faces de coffrage soigné destiné à recevoir un enduit pelliculaire, ou plafond technique en plaques de plâtre suspendues et vissées sur profils en tôle d'acier galvanisé dans certaines pièces pour passage de réseaux suivant plans Architecte.

3.3.2 Sous-face des balcons

Les sous-faces des balcons seront laissées brutes.

3.4 MENUISERIES EXTERIEURES

3.4.1 Pièces principales

Menuiseries extérieures en profilés PVC multi chambres, teinte gris clair suivant permis de construire, avec :

- Ouvrants à la française à 1 ou 2 vantaux suivant dimensions et pièces dans lesquelles se trouvent les menuiseries.
- Vitrage isolant clair suivant le Bureau d'études Thermiques.

3.4.2 Pièces de services

Menuiseries extérieures en profilés PVC multi chambres, teinte gris clair suivant permis de construire, avec :

- Ouvrants à soufflet ou la française
- Vitrage isolant dépoli suivant étude du Bureau d'Etude Thermique

3.5 OCCULTATIONS

3.5.1 Pièces principales

Occultations par volets roulants avec tablier PVC ou aluminium selon dimensions et préconisation du lot menuiseries extérieures. Fermeture à commande électrique.

Coffre volet roulant en saillie à l'intérieur.

3.5.2 Pièces de service

Pas d'occultation dans les pièces humides (WC, salle de bains, salle d'eau...)

3.6 MENUISERIES INTERIEURES

3.6.1 Huisseries et bâtis

Les huisseries des portes palières des logements seront d'épaisseur adaptée à l'épaisseur des voiles ou posées en feuillure ou huisserie à bancher, en bois résineux ou bois dur.

Les huisseries des portes de distribution des logements seront métalliques, en acier prépeintes, ou bois, pour portes à recouvrement ou rive droite. Epaisseur pour cloisons suivant plans.

3.6.2 Impostes en menuiseries

Sans objet (dito cloisons, à savoir plaques de plâtre sur ossature métallique).

3.6.3 Portes intérieures

Les portes seront alvéolaires à parements MDF lisses ou matricées, finition à peindre.

Equipement :

- Poignées et garnitures en aluminium anodisé ou inox

- Serrures pêne dormant ½ tour pour les chambres, bec de cane à condamnation et décondamnation pour les SDB et WC et bec de cane simples pour les autres portes,
- Butées de porte au sol ou sur plinthes

3.6.4 Portes palières

Les portes palières des logements seront composées d'un cadre raidisseur, et remplies d'une âme pleine ou composite.

Elles présenteront les quincailleries et accessoires suivants :

- Serrure à cylindre à 3 points de condamnation,
- Ensemble garniture double béquille
- Microviseur,
- Butée de porte
- Seuil à la suisse, en bois ou alu

3.6.5 Façades de placards et aménagements

Façades :

- Elles seront pivotantes ou coulissantes suivant les plans Architectes.
- Elles seront constituées de panneaux mélaminés de 10 mm blancs, et de profils raidisseurs en acier laqué blanc.

3.7 SERRURERIE ET GARDE-CORPS

3.7.1 Garde-corps et main courantes

Garde-corps intérieurs composés de tubes et profils du commerce en acier ou aluminium et une finition laqué teinte RAL au choix de l'architecte. Remplissage par barreaudage vertical laqué teinte RAL identique à l'ossature pour les étages ou Acrotère formant garde-corps en béton.

Garde-corps extérieurs composés de tubes et profils du commerce, en acier ou aluminium. Remplissage par tôle perforée, le tout laqué teinte RAL au choix de l'architecte.

3.7.2 Séparatifs de balcons

Pare-vues composés d'un cadre périphérique en tube métallique en acier ou aluminium et une finition laqué teinte RAL suivant choix de l'Architecte.

Remplissage par une tôle pleine laquée teinte RAL identique à l'ossature ci-dessus ou un panneau de verre sablé ou lames de bois.

3.8 PEINTURES, PAPIERS, TENTURES

Pour rappel l'observation du support se fait à 2,00m environ du revêtement. L'éclairage s'il est artificiel doit être situé à 2,00 de distance de l'ouvrage et ne peut être en aucun cas de type rasant. La puissance maximale de celui-ci est de 100W.

3.8.1 Peintures extérieures et vernis

3.8.1.1 Sur menuiseries

Sans objet (menuiseries PVC).

3.8.1.2 Eléments de charpente

Mise en œuvre sur les bandeaux de bas de pente ou de rive d'une peinture ou d'une lasure, ou d'un habillage métallique dans le cas où le produit est en bois brut.

3.8.1.3 Sur fermetures et protections

Sans objet (Volets roulants tabliers PVC).

3.8.1.4 Sur métallerie

Sans objet (Teintes RAL d'usine ou en atelier).

3.8.1.5 Sur enduits, habillages en bois, staffs ou autres, murs et plafonds des loggias, sous-face et rives des balcons

Sous face de dalle des balcons et sur les rives et relevés : brut.

3.8.2 Peintures intérieures

3.8.2.1 Sur menuiseries

Application de peinture sur les blocs portes, trappes de visite, remontée de placard le cas échéant et plinthes (si plinthes bois). Une couche d'impression et 2 couches de finition, aspect satiné ou mat selon localisation.

Sur les huisseries métalliques, application de 2 couches de peinture glycérophtalique.

Sur les menuiseries bois, application de 2 couches de peinture glycérophtalique.

3.8.2.2 Sur parois verticales

Préparation des murs refends béton à l'enduit garnissant type GS, une couche d'impression et 2 couches de finition de teinte blanche, aspect mat ou velouté.

Préparation des murs doublés et cloisons plaques de plâtre avec une couche d'impression et 2 couches de finition de teinte blanche.

Finition des murs : Finition B

Couleur et aspect : Blanc de type velouté ou mat

Nota : hors parois revêtus de faïence.

3.8.2.3 Sur plafonds

Préparation des plafonds à l'enduit garnissant type GS sur plafonds béton.

Finition par 2 couches de peinture acrylique de teinte blanche avec aspect mat ou velouté.

Finition des plafonds : Finition B

Couleur et aspect : Blanc de type mat ou velouté

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

Sur l'ensemble des canalisations apparentes :

- Application à la brosse de 2 ou 3 couches de peinture cellulosique satinée. (Uniquement pour les ouvrages en PVC)
- Ou non peintes

3.8.3 Papiers peints

Sans Objet.

3.8.4 Tentures

Sans objet.

3.9 EQUIPEMENTS INTERIEURS

3.9.1 Equipements ménagers

3.9.1.1 Blocs-évier

Attentes eau froide, eau chaude et évacuation et siphon PVC DN50.

3.9.1.2 Appareils et mobilier

Lavabo sur colonne dans la salle d'eau :

Lavabo sur colonne blanc

- Robinetterie mitigeuse monotrou à cartouches céramiques et bec fixe, compris flexibles de raccordement. Aucun miroir n'est prévu au-dessus des lavabos ou meuble des salles d'eau.

Meuble-vasque :

- Ensemble meuble vasque simple, largeur 80 cm, meuble mélaminé couleur blanche, suivant gamme du fabricant à portes type placard ou tiroirs, vasque à encastrer en céramique ou résine.
- Evacuation par siphon à culot démontable
- Robinetterie mitigeuse monotrou à cartouches céramiques et bec fixe, compris flexibles de raccordement.
- Miroir et bandeau lumineux

Baignoires

- Baignoire acrylique blanche de dimensions 170 x 70 cm,
- Evacuation par bonde automatique et siphon inox,
- Mitigeur bain/douche,
- Flexible et douchette.

Douches :

- Receveur de douche en grès émaillé blanc, fond antidérapant,
- Evacuation par bonde extraplate à sortie horizontale,
- Mitigeur thermostatique douche,
- Barre de douche, flexible et douchette.

WC suspendu équipé :

- Cuvette en porcelaine vitrifiée blanc à sortie horizontale, pose suspendue au bati-support,
- Bati-support autoportant avec mécanisme silencieux 3 / 6 litres,
 - Double abattant en plastique dur blanc monté sur charnières inox,
 - Robinet d'arrêt.

3.9.1.3 Evacuation des déchets

Nota : Les usagers bénéficieront de 4 moloks présents en entrée d'opération. Ces moloks ne seront pas uniquement destinés à la copropriété Arboréa.

3.9.1.4 Armoire sèche-linge

Sans Objet.

3.9.2 Equipements sanitaires et plomberie

3.9.2.1 Distribution d'eau froide

Alimentation principale en tubes cuivre, multicouche, PER ou PVC pression : parties des canalisations sous fourreaux noyées dans les dalles et autres parties destinées à rester apparentes en bas des plinthes pour les pièces humides.

Robinet d'arrêt général : Tube Bypass en attente dans colonne en gaines techniques palières pour pose ultérieure du compteur d'eau individuel. Les nourrices resteront apparentes, et ne seront pas habillées.

3.9.2.2 Production d'eau chaude collective

Sans objet (chaudières individuelles).

3.9.2.3 Production et distribution d'eau chaude sanitaire

Production d'eau chaude par chaudière individuelle gaz fixées sur des parois dédiées dans chacun des logements.

3.9.2.4 Evacuations

Canalisations PVC.

3.9.2.5 Distribution du gaz

Comptage général :

- Raccordement au réseau de gaz. Pour la fourniture de gaz dans son logement, l'acquéreur pourra souscrire un abonnement auprès du prestataire de son choix. Le promoteur recommande toutefois un abonnement au bio gaz auprès de GRDF afin de favoriser l'emploi d'énergies renouvelables.
- Postes de détente et de comptage implantés suivant prescription du concessionnaire,
- Liaison avec bâtiment par un PEHD ou tube acier posée en fond de tranchée,

Colonnes montantes :

- Colonnes montantes en tuyau cuivre ou acier préfabriquées ou montées sur places, positionnées dans les gaines techniques palières affectées au gaz. Avec piquage de départ et robinets d'arrêt vers les logements.

Branchements et comptages particuliers :

- Compteur individuel dans gaine technique dédiée compris raccord comptage / distribution intérieure des logements (en cuivre). Abonnement et consommation à charge du preneur.

3.9.2.6 Branchements en attente

Alimentation et vidanges en attentes pour :

- Lave-vaisselle avec 1 robinet d'arrêt, 1 départ, localisation selon plan
- Lave-linge avec 1 robinet d'arrêt, 1 départ, localisation selon plan

3.9.2.7 Appareils sanitaires

Se référer à l'article 3.9.1.2.

3.9.2.8 Robinetterie

Se référer à l'article 3.9.1.2.

3.9.2.9 Accessoires sanitaires divers

Sur meubles-vasques :

- Miroir et bandeaux lumineux

3.9.3 Équipements électriques :

3.9.3.1 Type d'installation

L'installation électrique sera de type encastrée (en dalles, murs, cloisons) et conforme à la NF C 15-100. La Gaine Technique Logement sera équipée du panneau de comptage comprenant le disjoncteur de branchement et le compteur électronique. Elle intégrera également le tableau de protection abonné.

3.9.3.2 Equipement de chaque pièce

Appareillage type OVALIS de chez SCHNEIDER ou similaire ou techniquement équivalent.

Equipement conforme à la norme NF C 15-100.

Tous les dispositifs manuels de commande fonctionnelle doivent être situés à une hauteur comprise entre 0.90m et 1.30m du sol et être manœuvrables en position « debout » ou « assis ».

3.9.3.3 Sonnerie de portes palières

Sans objet. Les logements ne seront pas équipés de sonnettes.

3.9.4 Chauffage, cheminées, ventilations

3.9.4.1 Type d'installation

Production de chaleur par chaudière individuelle à gaz installée dans hall d'entrée / ou buanderie, cellier, cuisine, WC ou salle-de-bains suivant cas. Chaudière assurant à la fois le chauffage des logements et la production d'eau chaude sanitaire.

Les nourrices de distribution resteront apparentes, et ne seront pas habillées.

Ventilation mécanique contrôlée collective à simple flux hygroréglable type B à variation de fréquence, avec extraction dans les pièces de service humides.

3.9.4.2 Températures à garantir

Pour température minimum extérieure de – 11°C température intérieure moyenne de base de 19° pour les chambres 20°C pour les séjours et cuisines, 23°C pour pièces d'eau.

3.9.4.3 Appareils d'émission de chaleur

Pièces principales :

- Les radiateurs seront en acier, peinture époxy de coloris blanc avec :
 - o Robinets à têtes thermostatiques à l'exception de la pièce où se situe le thermostat d'ambiance (robinet manuel).
 - o Installation d'un thermostat d'ambiance uniquement dans la pièce principale.

Salles de bains :

- Sèches-serviettes électriques en acier, peinture époxy blanc.

3.9.4.4 Conduits 3CE

Evacuation des fumées de combustion des chaudières individuelles par conduits 3Cep ou ventouse verticale ou horizontale.

3.9.4.5 Extraction des airs viciés

Bouches hygroréglables en matière plastique composées d'une face avant avec grilles amovibles, de couleur blanche placées sur les gaines techniques ou en plafond des logements.

3.9.4.6 Amenées d'air frais

Grilles d'entrées d'air hygroréglables pour ventilation des logements dans les caissons de volets roulants ou menuiseries des pièces principales.

3.9.5 Equipements de télécommunications

3.9.5.1 Radio-TV

La diffusion de la TV sera assurée via prises RJ45 (télévision via box internet). Il ne sera pas installé d'antenne.

3.9.5.2 Téléphone

Chaque logement sera équipé :

- 2 prises de communication dans le séjour,
- 1 prise de communication dans maximum 2 chambres,

Les prises de communication (type RJ45) seront positionnées à côté d'une prise de courant.

La distribution se fera sous fourreaux depuis le coffret de communication placé dans la Gaine Technique Logement.

3.9.5.3 Commande d'ouverture des portes principales d'entrée des bâtiments

Mise en place d'un système de vidéophonie et de contrôle d'accès sans fil, sans combiné dans les logements, et appelant les résidents directement sur leur téléphone (fixe ou mobile).

Pour rappel le forfait sera pris en charge par l'ensemble des copropriétaires via le syndic de copropriété.

La mise en relation vidéo du visiteur vers le résident permettra la réception de l'image transmise par l'interphone vers les smartphones (Android ou IOS) sous conditions, à voir avec le fournisseur.

4 ANNEXES PRIVATIVES

4.1 CAVES

Les caves sont situées en rez-de-chaussée du bâtiment A, accès par l'extérieur du bâtiment. Tous les logements ne disposent pas d'une cave.

4.1.1 Murs et cloisons

Murs périphériques en agglo brut ou béton suivant études du Bureau d'Etude Structures.
Cloisons en plaques de plâtre sur ossature métallique sans isolation, épaisseur finie de 72 mm.

4.1.2 Plafonds

Dalle en béton armé ou pré dalle brut de décoffrage suivant études du Bureau d'Etude Structures, et isolation selon localisation.

4.1.3 Sols

Dallage en béton armé ou pré dalle ou chape brute.

4.1.4 Portes des caves

Porte isoplane avec serrure et poignée aspect aluminium.

4.1.5 Ventilation naturelle

Ventilation haute et basse selon dimensionnement du bureau d'étude.

4.1.6 Équipement électrique

Eclairage par plafonniers sur détection de mouvement pour les parties communes des caves. Pas d'éclairage dans les caves.

4.2 BOX DE GARAGES ET PARKINGS COUVERTS

4.2.1 Murs et cloisons

Murs en béton armé brut de décoffrage suivant études du Bureau d'Etude Structures.
Cloisons séparatives maçonnées en agglomérés de béton creux de 7 cm ou 10 cm hourdés au mortier de ciment.

4.2.2 Plafonds

Dalle en béton armé ou pré dalle brut de décoffrage suivant études du Bureau d'Etude Structures, et isolation selon localisation.

4.2.3 Sols

Dallage en béton armé ou pré dalle.

4.2.4 Portes des box

Portes basculantes métalliques à nervures laquées d'usine, ouverture manuelle avec serrure. Tous les stationnements en sous-sol ne sont pas fermés par une porte.

4.2.5 Ventilation naturelle

Ventilation naturelle selon dimensionnement du bureau d'étude.

4.2.6 Équipement électrique

Eclairage par réglette sur détection de mouvement pour les parties communes du garage couvert. Pas d'éclairage dans les garages.

4.3 PLACES PARKINGS EXTERIEURES

4.3.1 Sols et marquage

Revêtement de sol perméable.

Dimensions suivant tracé à la peinture routière du plan de masse Architecte.

4.4 JARDIN PRIVATIF (Logements RDC)

La terre végétale remise en place au niveau des espaces verts et des jardins est issue du site, celle-ci admet donc un taux de cailloux plus ou moins important.

L'entretien des espaces verts privés ou à jouissance privative, est à la charge du propriétaire, copropriétaire ou locataire le cas échéant dès lors que la remise des clés a eu lieu. Le promoteur n'est donc plus responsable de ces éléments en cas de manquement d'entretien (type arrosage, tonte etc.) de la part de l'acquéreur.

En aucun cas les mouvements de terre réalisés par la société ne pourront être modifiés. Si des arbres sont prévus au permis de construire dans les jardins privés, les propriétaires ne devront en aucun cas les déplacer ou les supprimer.

Les formes de pente des jardins représentées sur les plans ne sont données qu'à titre indicatif et pourront être amenées à être modifiées dans le cadre de l'exécution des travaux.

Des réseaux et ouvrages enterrés comme un bassin d'infiltration servant à l'ensemble de la copropriété ou bien à l'ensemble immobilier pourront passer dans les jardins à usage privé et/ou garages en sous-sol. La présence de regards ou d'équipements permettant la gestion ultérieure des réseaux est également possible.

Selon la saison, l'achèvement des espaces extérieurs pourra être ultérieure à la livraison du logement, sans pour autant représenter une non-conformité.

4.4.1 Sol

Epannage de graines pour gazon rustique.

Terrasses : dalles céramiques ou béton sur plots posés sur lit de sable ou dallage selon cas.

4.4.2 Délimitation au sol

Clôtures de 1m de haut.

4.4.3 Système condamnant l'accès.

Sans objet.

5 PARTIES COMMUNES A L'IMMEUBLE

5.1 HALLS D'ENTREE

5.1.1 Sols

Carrelage en grès de dimension 60x60cm. Pose droite collée ou scellée sur chape.

Plinthes carrelage assorties ou bois blanches selon choix du promoteur.

Tapis d'entrée.

5.1.2 Parois

Revêtement mural décoratif, enduit ou peinture. Finition selon carnet de décoration de l'architecte.

5.1.3 Plafonds

Plafonds suspendus décoratifs et acoustiques selon localisation définie par le bureau d'études, en plaques de plâtre sur ossature primaire avec mise en peinture des sous-faces sauf si mise en place d'un faux plafond démontable.

5.1.4 Eléments de décoration

- Suivant plans d'aménagement des halls de l'Architecte.

5.1.5 Portes d'accès et système de fermeture

5.1.5.1 Ensembles extérieurs halls d'entrée

Ensembles extérieurs portes d'entrée vitrées constitués de profils acier ou aluminium laqué comprenant :

- Manœuvre du vantail par bâton de maréchal aux 2 faces, ou poignées
- Ferme-porte hydraulique,
- Dé-condamnation intérieure par bouton poussoir,
- Eléments visuels contrastés collés sur vitrage,
- Butée de porte.

5.1.5.2 Ensembles intérieurs halls d'entrée / dégagement ascenseur

Ensembles intérieurs portes d'entrée vitrées constitués de profils acier laqué ou aluminium RAL, avec :

- Manœuvre du vantail principal par béquille double sans condamnation,
- Ferme-porte hydraulique sur vantail principal,
- Butée de porte.

5.1.6 Boîtes aux lettres et paquets

Ensembles boîtes aux lettres à ouverture totale aux normes de "La Poste", posé à l'extérieur, en entrée d'opération.

5.1.7 Tableau d'affichage.

Sans objet.

5.1.8 Chauffage

Sans objet.

5.1.9 Equipements électriques

Spots LED encastrés en plafond ou plafonniers, avec allumage/extinction sur détecteurs de mouvements.

5.2 CIRCULATIONS DU REZ-DE-CHAUSSEE ET COULOIRS

5.2.1 Sols

Circulation des rez-de-chaussée

- Carrelage et plinthes dito hall d'entrée.

Circulation des étages :

- Moquette avec absorption acoustique
- Plinthes MDF ou médium peintes en blanc.

5.2.2 Parois

Revêtement Mural décoratif, enduit ou peinture. Finition selon carnet de décoration de l'architecte.

5.2.3 Plafonds

Dalle béton ou plafonds suspendus décoratifs et acoustiques selon localisation définie par le bureau d'études, en plaques de plâtre sur ossature primaire avec mise en peinture des sous-faces selon localisation, sauf si mise en place d'un faux plafond démontable.

5.2.4 Eléments de décoration

Sans objet.

5.2.5 Chauffage

Sans objet.

5.2.6 Portes

Bloc-porte de communication escalier sous-sol / rez-de-chaussée :

- Huisserie métallique ou bois à peindre,
- Vantail à âme pleine coupe-feu 1/2 heure, parements isoplanes à peindre,
- Ensemble béquille double sur plaques,
- Ferme-porte hydraulique
- Butée de porte.

Blocs-portes des circulations des étages :

- Huisserie métallique ou bois à peindre,
- Vantail à âme pleine pare-flammes 1/2 heure, parements isoplanes à peindre,
- Ensemble béquille double sur plaques sans condamnation,
- Ferme-porte hydraulique,
- Butée de porte.

Nota : Les blocs-portes seront peints aux deux faces suivant teinte au choix de l'Architecte. Hormis sur les sous-sols et les caves, où elles resteront brutes.

5.2.7 Equipements électriques

Luminaires spots LED encastrés ou en applique dans faux plafonds ou sous dalle béton avec allumage sur détecteurs de mouvement ou applique lumineuse.

5.3 CIRCULATIONS DU SOUS-SOL

5.3.1 Sols

Dallage en béton armé brut.

5.3.2 Murs

Murs en béton armé brut de décoffrage suivant études du Bureau d'Etude Structures.

5.3.3 Porte d'accès

Porte automatique basculante électrique, commande par boîtiers émetteurs de télécommande (1 unité par place de stationnement).

5.3.4 Rampes d'accès pour véhicules

Rampes d'accès au sous-sol en enrobé ou dalle béton après réalisation des remblais en matériaux d'apport sains et exempts de matériaux compressibles et de fines végétales avec réglage des pentes.

5.3.5 Equipements électriques

Eclairage par luminaires commandés par détecteurs de mouvement.
Blocs autonomes d'éclairage de sécurité.

5.4 CAGES D'ESCALIERS

5.4.1 Sols des paliers

Sol en béton armé, finition brute ou chape brute.

5.4.2 Murs

Murs en béton armé brut suivant études du Bureau d'Etude Structures

5.4.3 Plafonds

Dalle pleine en béton armé brut.

5.4.4 Escaliers

Escaliers béton coulé en place ou béton préfabriqué à volées quart tournantes et/ou droites et/ou hélicoïdales avec fûts.

Finition marches et contremarches lissées avec bande antidérapante en nez de marches.

Mains courantes en tubes serruriers ronds laqué suivant rampants des escaliers.

Fermeture des vides trémies par garde-corps en béton ou aggloméré de ciment au dernier niveau.

Une désolidarisation nécessaire entre l'escalier et les murs de la cage de celui-ci imposera des vides plus ou moins réguliers entre l'escalier et les murs.

5.4.5 Chauffage - ventilation

Sans objet.

5.4.6 Eclairage

Luminaires posés en applique, avec allumage/extinction sur détecteur de mouvement.

5.5 LOCAUX COMMUNS

5.5.1 Locaux 2 roues

Murs :

- En béton armé brut de décoffrage suivant études du Bureau d'Etude Structures ou doublage suivant Etudes du Bureau d'étude Thermique.

Sols :

- En béton armé brut ou chape.

Plafonds

- Dalle en béton armé brut de décoffrage suivant études du Bureau d'Etude Structures avec isolation rapportée selon nécessité.

Porte d'accès :

- Blocs- portes bois ou métal à serrure.

Equipements électriques

- Eclairage par luminaires commandés par détecteur de mouvement.

5.6 LOCAUX TECHNIQUES

5.6.1 Local fibre

Murs :

- En béton armé brut de décoffrage suivant études du Bureau d'Etude Structures ou doublage suivant Etudes du Bureau d'étude Thermique.

Sols :

- En béton armé brut ou chape.

Plafonds

- Dalle en béton armé brut de décoffrage suivant études du Bureau d'Etude Structures avec isolation rapportée selon nécessité.

Porte d'accès :

- Blocs- portes bois ou métal.

Equipements électriques

- Eclairage par luminaires commandés par détecteur de mouvement.

5.6.2 Local Eau Froide

Sans objet

6 EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

6.1 ASCENSEURS ET MONTE-CHARGES

6.1.1 Ascenseurs

Ascenseur électrique avec machine intégrée dans la gaine, installation conforme aux normes et aux directives CE, avec :

- Charge utile : 630 kg, 8 personnes
- Vitesse : 1 m / sec.
- Niveaux desservis suivant bâtiments

Équipement des gaines :

- Façades palières métallique à peindre sauf rez-de-chaussée (inox).

Équipement des cabines :

- Sol : carrelage dito hall d'entrée
- Habillage des parois selon choix de l'architecte d'intérieure
- Faux-plafond avec spots décoratifs,
- Porte intérieure en inox brossé,
- Transmetteur d'appels de secours par téléphone.

6.2 CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE

6.2.1 Chauffage

Sans objet (chaudières individuelles à condensation pour chaque logement).

6.2.2 Eau chaude

Sans objet (production d'eau chaude par chaudières individuelles pour chaque logement).

6.3 TELECOMMUNICATIONS

6.3.1 Téléphone

Depuis le réseau public de l'opérateur, la fibre optique sera tirée jusqu'au coffret de communication de chaque logement.

Le promoteur n'est pas responsable d'un potentiel raccordement tardif de cette fibre optique au réseau.

6.3.2 Antenne TV et radio

Sans objet. Le programme immobilier sera raccordé à la fibre, il n'y aura donc pas de nécessité de poser une antenne TV.

6.4 RECEPTION, STOCKAGE ET EVACUATION DES ORDURES MENAGERES

6.4.1 Stockage des ordures ménagères

Les usagers devront déposer leurs déchets dans les moloks présents à l'entrée de l'opération.

Il est à noter que ces moloks ne seront pas à usage exclusif de la copropriété.

6.5 ALIMENTATION EN EAU

6.5.1 Comptages généraux

Pénétration de l'alimentation d'eau potable avec vannes de coupure générale amont, un comptage, un filtre à tamis et une vanne au départ de la distribution.

Distribution horizontale en sous-faces de rez-de-chaussée ou incorporé amenée aux colonnes montantes.

6.5.2 Surpresseurs, réducteurs et régulateurs de pression, traitement de l'eau

Suivant nécessité et pression délivrée par le service concessionnaire des eaux.

6.5.3 Colonnes montantes

Colonnes montantes d'eau froide positionnées dans les gaines techniques palières. Elles posséderont à la base un robinet d'isolement à boisseau sphérique muni d'un robinet de vidange. En partie haute, il sera installé un antibélier.

6.5.4 Branchements particuliers

Dans gaines techniques palières, fourniture et mise en place d'un robinet d'arrêt et d'un bypass pour réalisation des essais d'eau vers les logements.

Dans un second temps, enlèvement et mise en place d'un compteur d'Eau Froide suivant dispositions du concessionnaire. Cette prestation n'est pas à la charge du promoteur.

6.6 ALIMENTATION EN GAZ

6.6.1 Colonnes montantes

Colonnes montantes gaz en cuivre ou en acier positionnées dans les gaines techniques palières. Mise en place de robinets avant compteurs individuels dans gaines palières.

Nombre de compteurs suivant nombre d'étages et nombre de logements par paliers d'étage.

Attentes bouchonnées pour mise en place future des compteurs individuels par le concessionnaire.

Distribution en tube cuivre ou inox encastré en dalle BA depuis les piquages sur les colonnes montantes jusqu'aux chaudières individuelles.

6.6.2 Branchements et comptages particuliers

Après demandes faites par les preneurs, le concessionnaire placera un compteur aux emplacements dédiés dans la gaine technique palière.

6.6.3 Comptages de services généraux

Sans objet (comptage individuel par logement).

6.6.4 Comptage des services généraux

Sans Objet.

6.7 ALIMENTATION EN ELECTRICITE

6.7.1 Colonnes montantes

Colonnes montantes dans les gaines techniques palières dédiées à l'électricité par colonnes préfabriquées ou en câbles de sections adaptées avec dérivations vers les Gains Techniques de logements.

6.7.2 Branchements et comptages particuliers

Comptage par fournisseur d'électricité suivant choix du preneur dans Gaine Technique des Logements à côté du tableau individuel.

6.7.3 Comptage des services généraux

Depuis pied de gaines techniques palières, mise en place d'un tableau "Services généraux" permettant la protection des circuits éclairages (extérieurs comme intérieurs), des prises de services de tous les locaux communs, ainsi que les alimentations spécifiques des ascenseurs, groupes VMC, pompes de relevage, porte automatique, etc.

7 PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS

7.1 VOIRIES ET PARKINGS

La livraison des stationnements extérieurs pourra avoir lieu à des dates différentes et ultérieures aux livraisons. Ce décalage, s'il devait avoir lieu, ne pourra donner suite à aucune réclamation ou dédommagement.

Les accès aux garages sont interdits aux véhicules lourds.

7.1.1 Voirie d'accès

En enrobé sur couche de fondations chaussée et couche de réglage en granulats de carrière soigneusement compactés avec réglage des pentes.

7.1.2 Trottoirs

Suivant choix de l'Architecte et suivant plan de masse Architecte.

7.1.3 Parkings visiteurs

En enrobé pour les places PMR et revêtement perméable pour les places non-PMR avec tracé des places et marquage des places de stationnement PMR en peinture routière suivant plan de masse Architecte.

7.2 CIRCULATIONS DES PIETONS

7.2.1 Chemin d'accès aux entrées, emmarchements, rampes, cours

En enrobé ou stabilisé renforcé selon localisation définie sur les plans Architecte.

7.3 ESPACES VERTS

La terre végétale remise en place au niveau des espaces verts et des jardins est issue du site, celle-ci admet donc un taux de cailloux plus ou moins important.

L'entretien des espaces verts privatifs ou a jouissance privative, est à la charge du propriétaire ou locataire le cas échéant dès lors que la remise des clés a eu lieu. Le promoteur n'est donc plus responsable de ces éléments dès lors qu'il y a eu un manquement d'entretien (type arrosage, tonte etc.) de la part de l'acquéreur.

En aucun cas les mouvements de terre réalisés par la société ne pourront être modifiés. Si des arbres sont prévus au permis de construire dans les jardins privatifs, les propriétaires ne devront en aucun cas les déplacer ou les supprimer.

Les formes de pente des jardins représentées sur les plans ne sont données qu'à titre indicatif et pourront être amenées à être modifiées dans le cadre de l'exécution des travaux.

Des réseaux et ouvrages enterrés comme un bassin d'infiltration servant à l'ensemble de la copropriété ou bien à l'ensemble immobilier pourront passer dans les jardins à usage privatif et ou garage en sous-sol.

Un réseau d'approvisionnement en eau potable déjà existant passe dans les parties communes extérieures de la copropriété (voir plan fourni par le concessionnaire). Ce réseau étant la propriété du Grand Chambéry, il sera créé une servitude de passage de réseaux au profit de ce dernier.

Selon la saison, l'achèvement des espaces extérieurs pourra être ultérieur à la livraison du logement, sans pour autant représenter une non-conformité.

7.3.1 Plantations d'arbres, arbustes, fleurs

Essences diverses d'arbres et de massifs arborés conformes au permis de construire et suivant plan de masse Architecte.

7.3.2 Engazonnement

Mise en place de terre végétale puis engazonnement suivant plan de masse Architecte.

L'arrosage et l'entretien du jardin sont de la responsabilité de l'acquéreur dès la livraison. Leur défaut d'exécution n'engendrera aucune reprise par le promoteur.

7.3.3 Arrosage

Sans objet.

7.4 ECLAIRAGE EXTERIEUR

7.4.1 Signalisation des entrées d'immeubles

Eclairage commandé sur horloge ou détecteur.

7.4.2 Eclairage des voiries

Eclairage extérieur par mâts et bornes lumineuses suivant plan de masse, piloté par un interrupteur crépusculaire astronomique modulaire placé dans une ou plusieurs gaines techniques

7.5 CLOTURES

7.5.1 Sur rue

Sans objet hors existantes

7.5.2 Avec les propriétés voisines

Sans objet hors existantes

7.6 RESAUX DIVERS

7.6.1 Eau

Alimentation depuis réseau eau potable concessionnaire en canalisations PEHD de diamètre approprié. Pénétrations dans bâtiments et distribution intérieure en sous-face de dalle haute des sous-sols jusqu'à l'aplomb de la gaine technique AEP dédiées.

7.6.2 Gaz

Colonnes montantes gaz en cuivre ou en acier positionnées dans les gaines techniques palières. Mise en place de robinets avant compteurs individuels dans gaines palières.

Nombre de compteurs suivant nombre d'étages et nombre de logements par paliers d'étage. Attentes bouchonnées pour mise en place future des compteurs individuels par le concessionnaire.

Distribution en tube cuivre ou inox encastré en dalle BA depuis les piquages sur les colonnes montantes jusqu'aux chaudières individuelles.

Pour les branchements et comptages particuliers, après demandes faites par les preneurs, le concessionnaire placera un compteur aux emplacements dédiés dans la gaine technique palière.

Les départs seront repérés par des étiquettes gravées.

7.6.3 Electricité

Depuis poste de transformation public, distribution enterrée jusqu'aux coffrets de coupure posés à proximité des bâtiments.

7.6.4 Egouts

Raccordement via un système de refoulement sur le regard dédié au réseau d'assainissement d'eaux usées publics.

7.6.5 Epuration des eaux

Sans objet.

7.6.6 Télécommunications

Réseaux de fourreaux raccordés sur le réseau de télécommunications concessionnaire avec attente dans chambres de tirage dédiées en limite de propriété. Le raccordement au réseau existant se fera par le prestataire défini par l'ARCEP selon la zone géographique du programme immobilier. Le délai de raccordement étant de la responsabilité de celui-ci, le promoteur ne pourra porter la responsabilité sur d'éventuels retards à ce niveau-là.

7.6.7 Drainage du terrain

Bande stérile en pied de façade sur le pourtour du bâtiment hors enrobé

7.6.8 Evacuation des eaux de pluie et de ruissellement sur le terrain, espaces verts, chemins,

Gestion des eaux de pluie par infiltration suivant le permis de construire, via des bassins d'infiltration et des noues de surface.

8 DIVERS

Il est convenu que le Maître d'Œuvre pourra, avec l'accord du Maître d'Ouvrage, accepter de l'entreprise ou proposer de lui-même la modification ou l'adaptation de plans, prestations matériaux ou marques en les remplaçant par des choix techniques qu'il jugera au moins similaires, c'est-à-dire de caractéristiques équivalentes ou supérieures, notamment en raison des suggestions et impératifs techniques, administratifs ou esthétiques.

Il est enfin expressément précisé que les prestations et matériaux liés à l'aspect extérieur de l'immeuble (par exemple enduits et traitements des façades, menuiseries extérieures...) ne seront arrêtés définitivement qu'en cours de chantier et en fonction de l'arrêt de permis de construire et des directives des services administratifs compétents.

Il est précisé que les appareils ménagers susceptibles de figurer sur les plans ne sont donnés qu'à titre indicatif et qu'ils ne sont pas fournis sauf mention contraire dans le présent document.

Les éventuelles modifications techniques apportées au présent contrat, plan et descriptifs contractuels, ne deviendront définitives qu'après acceptation du Maître d'Œuvre.

Il est précisé que les locaux annexes (boxes, emplacements de stationnement, autres) pourront souffrir d'une servitude de passage de canalisation, sous la forme de chutes verticales ou de canalisation en plafonds. Le Réserveur s'interdit de toute intervention sur lesdites canalisations ou de tous travaux visant à occulter, dévier, ou autre lesdites canalisations.

Pour le cas où des adaptations résultant de l'instruction du permis seraient apportées au projet, le Maître d'Ouvrage les portera à la connaissance du réservataire dans le cadre du dépôt de pièces qui sera effectué chez le notaire de l'opération.

Il est également précisé que les parties enterrées, sous-sol et parties communes attenantes, ne sont pas réputées habitables.

A ce titre, des venues d'eau et suintements peuvent être constatés dans ces locaux.

De ce fait, la responsabilité du Maître d'Ouvrage ne pourra être recherchée à ce titre et le Réserveur déclare en être pleinement informé.

La hauteur sous plafond (dalle) dans les logements sera comprise entre 2m40 et 2m50 sauf contraintes techniques. Dans les logements en dernier étage le plafond pourra être sous rampant selon contraintes techniques.

Dans les circulations communes, pour des raisons techniques, le plafond pourra être à une hauteur de 220 cm.

Le constructeur se réserve une tolérance de 5 % en plus ou en moins sur les surfaces indiquées au plan vente et de 10% pour les espaces extérieures ou annexes.

Les cloisonnements, appareillages plomberies, sanitaires, chauffages et électriques ne pourront en aucun cas être modifiés. Toute demande de modification par l'acquéreur sera soumise à l'approbation du Maître d'œuvre et du Bureau de Contrôle et du réservant et fera l'objet d'un chiffrage.

Néanmoins, le réservant conserve le droit de refuser totalement ou partiellement la demande de modification sans que cela ne remette en cause le fondement de la réservation et la réalisation à son terme de la vente.

La demande de mise en service des réseaux d'électricité, d'eau potable et télécom sera à réaliser par vos soins auprès des opérateurs de votre choix. La demande de mise en service du gaz devra être effectuée auprès de GRDF. A ce titre, vous aurez à vous acquitter des frais liés à la fourniture et à la pose des différents compteurs. Les frais de mise en service et d'abonnement auprès des différents concessionnaires seront également à votre charge. L'acquéreur à la responsabilité de prendre un contrat de maintenance de son organe de chauffage dès la prise de possession du bien, en aucun cas il ne pourra se retourner vers le promoteur en cas de manquement à cette obligation.

La société ne pourra être tenue pour responsable des délais de mises en service des différents concessionnaires.

Avant la livraison des appartements, il est procédé à un nettoyage sommaire des appareils sanitaires, vitres et revêtements de sols, le nettoyage final étant à la charge de l'acquéreur, il sera donc toléré des traces et aspérités.

Aucun aménagement extérieur, de quelque nature que ce soit, ne sera autorisé tant que la Commune de CHALLES-LES-EAUX n'aura pas délivré à la Société EUROPEAN HOMES 222 l'attestation de non-contestation de la conformité des travaux au permis de construire.

Au titre de la participation aux frais de création de la copropriété vous aurez à régler le jour de la signature de l'acte authentique de vente une somme correspondant à votre quote-part de la rédaction de l'état descriptif de division et rédaction du règlement de copropriété.

Au titre de la participation aux frais de l'assemblée générale constitutive de la copropriété vous aurez à régler une somme forfaitaire de 350 € le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Fait à en trois exemplaires

Le.....