



Le Cairn - 103, route de Vannes - CS 10333 - 44803 Saint-Herblain CEDEX

RÉSIDENCE «EGLISE ROMANE»

83 - 85 Avenue de l'Eglise Romane - 33370 Artigues-Près-Bordeaux

OPÉRATION DE 31 LOGEMENTS COLLECTIFS et une crèche

NOTICE DESCRIPTIVE des locaux réservés à une crèche

LOCAUX

- CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES
 - LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS ÉQUIPEMENTS
 - ANNEXES PRIVATIVES
 - ÉQUIPEMENTS GÉNÉRAUX DE L'IMMEUBLE
 - PARTIES COMMUNES EXTÉRIEURES À L'IMMEUBLE ET LEURS ÉQUIPEMENTS
-

Fait à Bordeaux , le 31/03/2021.

Signature du vendeur :

1 Table des matières

1	CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES DE L'IMMEUBLE	5
1.1	INFRASTRUCTURES.....	5
1.2	MURS ET OSSATURE.....	5
1.3	PLANCHERS.....	7
1.4	CLOISONS DE DISTRIBUTION	8
1.5	ESCALIERS.....	8
1.6	CONDUITS DE FUMÉE ET DE VENTILATION.....	8
1.7	CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS	9
1.8	TOITURE.....	10
2	LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS ÉQUIPEMENTS	12
2.1	SOLS ET PLINTHES.....	12
2.2	REVÊTEMENTS MURAUX.....	13
2.3	PLAFOND	13
2.4	MENUISERIES EXTÉRIEURES	14
2.5	FERMETURES EXTÉRIEURES ET OCCULTATIONS PROTECTION ANTISOLAIRE.....	14
2.6	MENUISERIES INTÉRIEURES.....	15
2.7	SERRURERIE ET GARDE-CORPS.....	16
2.8	PEINTURES – TENTURES	16
2.9	ÉQUIPEMENTS INTÉRIEURS.....	17
3	ANNEXES PRIVATIVES.....	23
3.1	PARKING EXTÉRIEUR	24
4	ÉQUIPEMENTS GÉNÉRAUX DE L'IMMEUBLE	31
4.1	ASCENSEURS – MONTE-CHARGES.....	31
4.2	CHAUFFAGE – EAU CHAUDE	31
4.3	TÉLÉCOMMUNICATIONS	31
4.4	RECEPTION STOCKAGE ET EVACUATION DES ORDURES MENAGERES	31
4.5	VENTILATION MECANIQUE DES LOCAUX	31
4.6	ALIMENTATION EN EAU	32
4.7	ALIMENTATION GAZ.....	32
4.8	ALIMENTATION EN ELECTRICITE.....	32
5	PARTIES COMMUNES EXTÉRIEURES À L'IMMEUBLE ET LEURS ÉQUIPEMENTS	33
5.1	VOIRIE ET PARKINGS.....	33
5.2	CIRCULATION DES PIÉTONS.....	33

5.3	ESPACES VERTS.....	33
6.5	ÉCLAIRAGE EXTÉRIEUR	34
6.6	CLOTURES.....	34
6.7	RÉSEAUX DIVERS.....	35
6.8	ACCÈS AUX BATIMENTS.....	36

PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

Le projet comprend la réalisation d'un équipement destiné à la petite enfance et d'un ensemble immobilier de 30 logements semi-collectifs répartis sur 4 groupes de bâtiments R+1 séparés les uns des autres par des failles où sont intégrées les circulations extérieures. 54 places de stationnements sont prévues dont 10 dédiées à la crèche, Et 4 PMR. Certaines places de stationnement sont en partie couvertes (14 places). Des locaux vélos ainsi que des locaux techniques sont répartis au droit de chaque ensemble d'immeuble. Une aire de pré-collecte des Ordures Ménagères est prévue en limite de propriété sur l'avenue de l'Eglise Romane.

Le projet prévoit la rétrocession à la mairie d'une majeure partie de l'Espace Boisé Classé situé au Nord Est afin de permettre sa connexion à l'espace public attenant. L'opération étant destinée à être ouverte sur l'espace public, une liaison douce publique est aménagée sous forme de venelle en voirie partagée afin de créer un maillage supplémentaire entre l'avenue de l'Eglise Romane et l'EBC ainsi que les promenades publiques en bordure du ruisseau.

GÉNÉRALITÉS

Niveau de performance

L'ensemble du bâtiment et les équipements techniques associés permettront d'obtenir un niveau de performance énergétique suivant la réglementation RT 2012.

Notes générales

Les caractéristiques techniques de la construction sont décrites dans la présente notice.

La construction sera conforme :

- A la réglementation thermique,
- Aux normes et lois en vigueur,
- Aux prescriptions des documents techniques unifiés à caractères obligatoires,
- Aux règles de sécurité et de construction.

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

Les ouvrages seront réalisés selon les dispositions du permis de construire et les plans d'exécutions.

Les côtes et surfaces mentionnées sur les plans sont indiquées sous réserve des tolérances de la construction et des impératifs techniques rencontrés lors de la construction du bâtiment.

Il est précisé que, pour des raisons techniques, les soffites, dimensions des gaines, faux plafonds, retombées de poutres mentionnées sur les plans de vente pourront être modifiés.

La société peut apporter des modifications de prestation en cas de dépôt de bilan d'une entreprise ou d'un fournisseur, d'un retard ou problème d'approvisionnement, d'une modification ou apparition d'un matériel nouveau sur le marché, impératifs techniques, de défaut la fabrication, de l'évolution de la réglementation administrative.

Le Maître d'ouvrage peut substituer les matériels et matériaux, équipements ou appareillages par d'autres de qualité équivalente.

Le choix de coloris, de matériaux seront offerts aux acquéreurs dans la limite de l'avancement du chantier.

Tout remplacement de matériaux, demandé par l'acquéreur, devra être conforme aux normes et exigences en vigueur (remplacement de sols...).

1 CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES DE L'IMMEUBLE

1.1 INFRASTRUCTURES

1.1.1 Fouilles

Fouilles réalisées en trous ou en rigoles jusqu'au bon sol, suivant le rapport de sol fourni par le géotechnicien. Mise à niveau de la plateforme. Soutènement ou reprise en sous œuvre suivant les conditions particulières du terrain et des avoisinants.

1.1.2 Fondations

Fondations en béton armé, réalisées jusqu'au bon sol, suivant le calcul de l'ingénieur structure et sur la base du rapport d'études géotechniques. Les fondations seront de type pieux.

1.2 MURS ET OSSATURE

1.2.1 Murs du Sous-sol

1.2.1.1 Murs périphériques

Sans objet

1.2.1.2 Murs de refends

Sans objet

1.2.2 Murs du Rez de chaussée et R+1

1.2.2.1 Murs périphériques

Les voiles en périphérie du rez de chaussée seront réalisés en béton armé ou en maçonnerie avec une épaisseur adaptée aux résultats de l'étude de l'ingénieur structure. Le coffrage brut, de type courant, pour la face intérieure, sera destiné à rester apparent, peint ou doublé d'un isolant thermique suivant localisation. Les épaisseurs des murs seront déterminées par le bureau d'étude structure et validées par le bureau de contrôle.

1.2.2.2 Murs de refends

Les murs de refends seront réalisés en béton armé ou en maçonnerie de parpaings ou briques, les poteaux seront réalisés en béton armé, leurs dimensions résulteront de l'étude de l'ingénieur structure, des impératifs de construction et des textes normatifs en vigueur au moment du dépôt du permis de construire. Les dimensions seront validées par le bureau de contrôle.

1.2.3 Murs de façades (aux différents niveaux)

Les murs des façades seront réalisés suivant les études des ingénieurs structure et thermique.

Les murs recevront, sur la face intérieure, un complexe isolant composé d'un panneau en polystyrène, laine minérale ou polyuréthane et d'une plaque de plâtre. Localement, l'isolant pourra être disposé en applique sur la face extérieure du mur, même si sa représentation graphique ne figure pas sur le plan de vente.

Les finitions des façades seront traitées suivant les exigences du permis de construire. Elles pourront être traitées partiellement avec des finitions ou des matériaux différents.

Les épaisseurs et la nature des murs seront validées par le bureau de contrôle.

1.2.4 Murs pignons

Les murs de pignons seront traités de la même façon que les murs des façades.

1.2.5 Murs mitoyens

Sans objet

1.2.6 Murs extérieurs divers

Les murs extérieurs divers seront traités de la même façon que les murs des façades. Ils seront doublés ou non, d'un isolant thermique suivant leur localisation.

1.2.7 Murs porteurs à l'intérieur des locaux (refends)

Les murs porteurs à l'intérieur des locaux seront réalisés suivant l'étude de l'ingénieur structure. Ils seront en béton armé et/ou en maçonnerie de parpaings. Leur finition sera brute, enduite de ciment, ou recouverte de plaque de plâtre collé, isolé si nécessaire conformément aux études thermiques et acoustiques et suivant la localisation.

1.2.8 Murs ou cloisons séparatifs

- **Entre locaux privatifs contigus :**

Les murs séparatifs entre logements seront réalisés en béton armé ou en cloisons sur ossatures métalliques, à haute performance acoustique, avec parements soignés. Ils seront conformes aux exigences de l'étude acoustique et de l'étude de l'ingénieur structure.

- **Entre locaux privatifs et autres locaux (escaliers-hall et divers) :**

Sans objet

1.3 PLANCHERS

1.3.1 Planchers sur étage courant

Les planchers des étages courants seront constitués d'une dalle pleine en béton armé traditionnelle ou préfabriquée au moyen d'une prédalle. La finition du plancher sera conforme pour recevoir soit un carrelage, un revêtement de sol stratifié ou un revêtement de sol souple. Le dimensionnement des planchers sera déterminé par l'ingénieur structure et validé par le bureau de contrôle.

1.3.2 Planchers sous toiture terrasse

Les planchers des toitures terrasses seront constitués d'une dalle pleine en béton armé traditionnelle ou préfabriquée au moyen d'une prédalle. La finition du plancher sera conforme pour recevoir un isolant ou une étanchéité. La mise en œuvre et le choix de l'épaisseur de l'isolant résulteront de l'étude thermique réalisée par l'ingénieur fluide. Le dimensionnement des planchers sera déterminé par l'ingénieur structure et validé par le bureau de contrôle.

1.3.3 Planchers sur locaux collectifs, techniques, circulations et locaux divers chauffés

Les planchers des étages courants seront constitués d'une dalle pleine en béton armé traditionnelle ou préfabriquée au moyen d'une prédalle. Le dimensionnement des planchers sera déterminé par l'ingénieur structure et validé par le bureau de contrôle. Les planchers seront complétés par un isolant en sous face de dalle suivant l'étude thermique.

1.3.4 Planchers sur locaux non chauffés

Les planchers des étages courants seront constitués d'une dalle pleine en béton armé traditionnelle ou préfabriquée au moyen d'une prédalle. Le dimensionnement des planchers sera déterminé par l'ingénieur structure et validé par le bureau de contrôle. Les planchers seront complétés par un isolant

en sous face de dalle suivant l'étude thermique.

1.4 CLOISONS DE DISTRIBUTION

1.4.1 Entre pièces principales

Sans objet

1.4.2 Entre pièces principales et pièces de service

Sans objet

1.4.3 Entre logements et circulations

Sans objet

1.5 ESCALIERS

1.5.1 Escaliers

Sans objet

1.5.2 Escaliers de secours

Sans objet

1.6 CONDUITS DE FUMÉE ET DE VENTILATION

1.6.1 Conduits de fumée des locaux de l'immeuble

Sans objet

1.6.2 Conduits de ventilation des locaux de l'immeuble - Désenfumage

Sans objet

1.6.3 Conduits d'air frais

Sans objet

1.6.4 Conduits de fumée de chaufferie

Sans objet

1.6.5 Ventilation haute de chaufferie

Sans objet

1.7 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

1.7.1 Chutes d'eaux pluviales

Encoffrées si dans cellule.

1.7.2 Chutes d'eaux usées

Elles sont prévues encoffrées dans gaines coupe-feu, selon besoin réglementaire

1.7.3 Canalisations en Rez de chaussée et R+1

Elles sont prévues encoffrées dans gaines coupe-feu, selon besoin réglementaire

1.7.4 Branchements aux égouts

Les eaux usées, eaux vannes et eaux de pluie seront raccordées aux réseaux publics suivant la réglementation et spécificités communales et départementales.

1.8 TOITURE

1.8.1 Charpente, couverture et accessoires

Sans objet

1.8.2 Étanchéité et accessoires

Sans objet

1.8.3 Souches de ventilation et conduits divers

Sans objet

2 LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS ÉQUIPEMENTS

Les locaux seront livrés non aménagés, et non cloisonnés, pas de revêtement de sols, pas de peinture murs périphériques, plafond brut

Fluides et évacuations en attente, alimentations électriques pré-dimensionnées

2.1 SOLS ET PLINTHES

Sols et plinthes des locaux

Chape sur sous isolant thermique (sous-couche acoustique le cas échéant)

2.2 PLAFOND (sauf peintures et tentures)

2.2.1 Plafond des pièces intérieures

Isolant thermique en sous-face de plancher haut (selon étude thermique)

2.2.2 Sous-face des balcons

Sans objet.

2.3 MENUISERIES EXTÉRIEURES

2.3.1 Menuiseries extérieures

Les portes, fenêtres et portes fenêtres ouvrantes à la française seront en PVC de couleur selon le permis de construire. Double vitrage et étanchéité à l'air, à l'eau et au vent conforme à la réglementation en vigueur.

L'affaiblissement acoustique des menuiseries sera prévu selon la classification des façades et l'étude acoustique.

2.4 FERMETURES EXTÉRIEURES ET OCCULTATIONS PROTECTION ANTISOLAIRE

2.4.1 Pièces principes

Les ouvertures « VR » sur les plans seront équipées de volets roulants en lames PVC, manœuvre manuelle. Le coffre sera en applique et isolé.

Les ouvertures notées « VRE » sur les plans seront équipées de volets roulants en lames PVC, manœuvre électrique. Le coffre sera en applique et isolé.

Verrou de blocage sur toutes les menuiseries du RDC et toutes les menuiseries accessibles.

2.5 MENUISERIES INTÉRIEURES

2.5.1 Huisseries et bâtis

Sans objet

2.5.2 Portes intérieures

Sans objet

2.5.3 Impostes en menuiseries

Sans objet.

2.5.4 Portes palières

Sans objet

2.5.5 Moulures et habillage

Sans objet.

2.6 SERRURERIE ET GARDE-CORPS

Sans objet.

2.7 PEINTURES - TENTURES

2.7.1 Peintures intérieures

Sans objet

2.7.1.1 Murs périphériques

Sans objet

2.7.1.2 Plafonds

Sans objet

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

Sans objet

2.7.2 Papiers peints

Sans objet

2.7.3 Tentures

Sans objet

2.8 ÉQUIPEMENTS INTÉRIEURS

2.8.1 Équipements ménagers

Sans objet *2.8.1.1 Blocs évier, robinetterie*

Sans objet *2.8.1.2 Appareils et mobilier*

2.8.2 Équipement sanitaire et plomberie

2.8.2.1 Distribution d'eau

Des attentes sont prévues

2.8.2.2 Production et distribution d'eau chaude individuelle
Sans objet

2.8.2.3 Évacuations

Des attentes sont prévues

2.8.2.4 Distribution de gaz

Des attentes sont prévues

2.8.2.5 Branchement en attente

1 attente pour le lave-linge

2.8.2.6 Appareils sanitaires

Sans objet

2.8.2.7 Robinetterie

Sans objet

2.8.3 Équipements électriques

Sans objet

2.8.3.1 Type d'installation

Sans objet

2.8.3.2 Puissance à desservir

Sans objet

2.8.3.3 Équipement type

Sans objet

2.8.3.4 Sonnerie de porte palière

Sans objet

2.8.4 Chauffage, ventilation

2.8.4.1 Type installation

Sans objet

2.8.4.2 Appareils d'émission de chaleur

Sans objet

2.8.4.3 Conduit de fumée

Voir article 1.6.4

2.8.4.4 Conduits et prises de ventilation

Sans objet

2.8.4.5 Conduits et prises d'air frais

Sans objet

2.8.5 Équipement intérieur des placards et pièces de rangement

2.8.5.1 Placards

Sans objet

2.8.6 Équipements de télécommunication

Radio / TV

Sans objet

2.8.6.1 Téléphone

Attente réseau est prévue

2.8.6.2 Commande d'ouverture de la porte principale d'entrée de l'immeuble

Sans objet

2.8.7 AUTRES EQUIPEMENTS

Sans objet

3.1 PARKING EXTÉRIEUR

3.1.1 Sol

Dallage béton destiné à rester brut ou enrobé.

3.1.2 Délimitation au sol

Marquage au sol par peinture routière. Numérotation des places de boxes et de parkings sur les murs. Traçage et délimitation des places de stationnement par peinture compris sigle handicapé aux places concernées suivant la réglementation en vigueur.

3.1.3 Système de repérage

Bandes podo-tactiles d'aide à l'orientation suivant la réglementation.

3.1.4 Système condamnant l'accès

Sans objet.

3.1.5 Boîtes aux lettres et à paquets

Sans objet

3.1.6 Tableau d'affichage

Sans objet

3.1.7 Équipement électrique

L'allumage des circulations sera commandé automatiquement par détecteur de présence.

Conformément à la réglementation sur l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduites, le dispositif d'éclairage répondra aux normes en vigueur.

3.2 LOCAUX COMMUNS

3.2.1 Garage à bicyclettes, voitures d'enfants

Sans objet.

3.3 LOCAUX TECHNIQUES

3.3.1 Local de réception des ordures ménagères et vélo

Sans objet

3.3.2 Local transformateur EDF

Local livré brut et équipé par ENEDIS.

4 ÉQUIPEMENTS GÉNÉRAUX DE L'IMMEUBLE

4.1 ASCENSEURS - MONTE-CHARGES

Sans objet

4.2 CHAUFFAGE - EAU CHAUDE

Sans objet

4.3 TÉLÉCOMMUNICATIONS

4.3.1 Téléphone

Raccordement sur le domaine public par France Télécom.

4.3.2 Fibre optique

Le bâtiment sera raccordé à la fibre optique, réseau sera en attente.

4.3.3 Antenne TV/RADIO

Réseau en attente

4.4 RECEPTION STOCKAGE ET EVACUATION DES ORDURES MENAGERES

Stockage prévu dans le local décrit à l'article 4.7.1

4.5 VENTILATION MECANIQUE DES LOCAUX

Suivant locaux décrits dans les articles précédents

4.6 ALIMENTATION EN EAUX

4.6.1 Comptages généraux

Le compteur sera situé dans le bâtiment ou dans le citerneau extérieur prévu à cet effet.

4.6.2 Suppresseurs, réducteurs, et régulateurs de pression, traitement de l'eau

L'installation sera réalisée conformément aux exigences techniques et réglementaires. Mise en place d'un surpresseur ou détendeurs suivant nécessité.

4.6.3 Colonnes montantes

Les colonnes seront en PVC pression et situées dans les gaines techniques.

4.6.4 Branchements particulier

Sans objet

4.7 ALIMENTATION GAZ

Alimentation en gaz naturel depuis coupure de branchement en limite propriété, réseau en attente dans cellule.

4.8 ALIMENTATION EN ELECTRICITE

4.8.1 Comptage des services généraux

Sans objet

4.8.2 Colonnes montantes

Sans objet

4.8.3 Branchements et comptages particuliers

Sans objet

5 PARTIES COMMUNES EXTÉRIEURES À LA CELLULE ET LEURS ÉQUIPEMENTS

5.1.1 Voirie d'accès

L'accès au bâtiment se fera depuis la voirie publique.

5.2 CIRCULATION DES PIÉTONS

5.2.1 Chemin d'accès aux entrées, emmarchements

L'accès se fera depuis le domaine public. Il sera conforme aux plans du permis de construire.

5.3 ESPACES VERTS

5.3.1 Aires de repos

Sans objet.

5.3.2 Plantations d'arbres, arbustes fleurs

Les espaces verts seront conformes aux plans de l'architecte.

5.3.3 Engazonnement

Les espaces verts seront conformes aux plans de l'architecte.

5.3.4 Arrosage

Sans objet.

5.4 ÉCLAIRAGE EXTÉRIEUR

5.4.1 Signalisation de l'entrée de l'immeuble

L'éclairage de l'entrée de l'immeuble sera suffisant et conforme pour assurer la sécurité des personnes.

5.4.2 Eclairage des voiries - espaces verts, jeux et autres

L'éclairage des espaces extérieurs sera réalisé par appliques ou bornes de chez BEGA suivant les plans de l'architecte.

5.5 CLOTURES

5.5.1 Périphériques

Les clôtures seront conformes aux plans de l'architecte.

5.6 RÉSEAUX DIVERS

5.6.1 Eau

Alimentation en eau suivant les indications des services techniques de la Ville et de l'équipement.

5.6.2 Gaz

Alimentation en gaz naturel en enterré depuis coupure branchement en limite de propriété.

5.6.3 Électricité

Branchement suivant les indications des services techniques.

5.6.4 Poste d'incendie - extincteurs

Sans objet

5.6.5 Égouts

Les évacuations seront raccordées aux réseaux de la Ville suivant les indications des services techniques.

5.6.6 Epuration des eaux

Sans objet

5.6.7 Télécommunications

Le raccordement des lignes téléphoniques se fera depuis le réseau France Télécom.

5.6.8 Drainage du terrain

Sans objet

5.6.9 Évacuation des eaux de pluie et de ruissellement

L'évacuation des eaux de pluie sera conforme à la réglementation et du permis de construire.

5.7 ACCÈS AUX BATIMENTS

5.7.1 Clés accès + Émetteur parking

Sans objet