

SCCV PITRE CHEVALIER



L'Intrépide - 1 Impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT-HERBLAIN

RÉSIDENCE REFLET

14 rue Pitre Chevalier

R E F L E T
— Paimboeuf —

OPÉRATION DE 37 LOGEMENTS COLLECTIFS

NOTICE DESCRIPTIVE

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

Fait à NANTES, le 09/06/22

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.....	6
1.4	CLOISONS DE DISTRIBUTION	7
1.5	ESCALIERS	7
1.6	CONDUITS DE FUMÉE ET DE VENTILATION	7
1.7	CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS	8
1.8	TOITURE.....	8
2	LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS ÉQUIPEMENTS.....	9
2.1	SOLS ET PLINTHES.....	9
2.2	REVÊTEMENTS MURAUX	9
2.3	PLAFOND (sauf peintures et tentures)	10
2.4	MENUISERIES EXTÉRIEURES	10
2.5	FERMETURES EXTÉRIEURES ET OCCULTATIONS PROTECTION ANTISOLAIRE	10
2.6	MENUISERIES INTÉRIEURES.....	10
2.7	SERRURERIE ET GARDE-CORPS.....	11
2.8	ÉQUIPEMENTS INTÉRIEURS.....	11
3	PARKING EXTERIEURS.....	16
4	PARTIES COMMUNES INTÉRIEURES À L'IMMEUBLE	16
4.1	HALL D'ENTRÉE DE L'IMMEUBLE	16
4.2	CIRCULATIONS COMMUNES.....	17
4.3	CAGE D'ESCALIERS.....	18
4.4	LOCAL VELOS	18
4.5	LOCAUX TECHNIQUES.....	19
5	ÉQUIPEMENTS GÉNÉRAUX DE L'IMMEUBLE	19
5.1	ASCENSEURS – MONTE-CHARGES.....	19
5.2	TÉLÉCOMMUNICATIONS	19
5.3	ALIMENTATION EN EAU	20
5.4	ALIMENTATION GAZ.....	20
5.5	ALIMENTATION EN ELECTRICITE	20
6	PARTIES COMMUNES EXTÉRIEURES À L'IMMEUBLE ET LEURS ÉQUIPEMENTS	21
6.1	VOIRIE ET PARKINGS.....	21
6.2	CIRCULATION DES PIÉTONS.....	21
6.3	ESPACES VERTS.....	21
6.4	ÉCLAIRAGE EXTÉRIEUR	21
6.5	CLOTURES.....	22
6.6	RÉSEAUX DIVERS	22
6.7	ACCÈS AUX BATIMENTS.....	22

PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

Le projet consiste en la réalisation d'un immeuble collectif de :

- 2 niveaux sur rez-de-chaussée + un attique (R+2+A), comprenant 37 logements,
- 47 places de parking extérieurs

Les niveaux sont desservis par un ascenseur et une cage d'escalier.

GÉNÉRALITÉS

Niveau de performance

L'ensemble du bâtiment et les équipements techniques associés permettront d'obtenir un niveau de performance énergétique suivant la réglementation RE 2020.

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 mentionnés 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...).

Règlementation handicapée

Le projet prévoit au moins 20% de logements adaptés, conformes à la réglementation « handicapés ».

Il s'agit des logements :

- 006
- 110
- 210
- 211

- 301
- 302
- 303
- 304

Dans ces logements adaptés, toutes les pièces de l'unité de vie seront accessibles et comporteront les espaces de manœuvre et les espaces d'usage réglementaires. Dans ces logements, une baignoire qui sera prévue à la livraison (avec siphon de sol en attente).

Les autres logements sont dits "évolutifs". Ils respecteront les dispositions de base relatives à l'accessibilité "handicapés" (entrée dans le logement et utilisation du cabinet d'aisance par exemple), et les autres dispositions seront respectées par des travaux simples qui n'affectant pas le gros œuvre, les gaines techniques, les entrées d'air ou le tableau électrique.

Dans le cas présent, les travaux d'évolution de ces logements ne concernent que la douche qui sera prévue à la livraison avec un ressaut et un siphon en attente. Les travaux de réversibilité seront systématiquement identiques :

- démontage de la cloison amovible
- dépose du bac à douche pour réalisation d'une chape avec forme de pente et pose d'un système Taradouche.

Ces travaux de réversibilité ne nécessitent pas de plan d'évolution puisque toutes les autres dispositions relatives à l'accessibilité "handicapés" des logements seront prévues à la construction des bâtiments (espaces de manœuvre et espaces d'usage à l'intérieur des pièces de l'unité de vie).

Les logements dits « évolutifs » sont :

- 001
- 002
- 003
- 004
- 005
- 007
- 008
- 009
- 010
- 101
- 102
- 103
- 104
- 105
- 106
- 107
- 108
- 109
- 111
- 112
- 201
- 202
- 203
- 204
- 205
- 206
- 207
- 208
- 209

1 CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES DE L'IMMEUBLE

1.1 INFRASTRUCTURES

1.1.1 Fouilles

Les 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 sur pieux, réalisées jusqu'au bon sol, suivant le calcul du BET structure et sur la base du rapport d'études géotechniques.

1.2 MURS ET OSSATURE

1.2.1 Murs du Rez de chaussée

1.2.1.1 Murs périphériques

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

1.2.1.2 Murs de refends

Les murs de refends seront réalisés en béton armé, en maçonnerie ou en briques, les poteaux seront réalisés en béton armé, leurs dimensions résulteront de l'étude du BET structure ainsi que des études thermique et acoustique, des impératifs de construction et des textes normatifs en vigueur au moment du dépôt du permis de construire ; ils pourront être doublé d'un isolant si nécessaire.

1.2.2 Murs de façades et pignons (aux différents niveaux)

Les murs des façades seront réalisés en béton armé, en maçonnerie de parpaings ou briques suivant les études des BET structure et thermique et acoustique.

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 suivant notes de calcul thermique et acoustique. 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.

Les murs recevront, sur la face extérieure, un RPE, peinture, enduit monocouche suivant les exigences du permis de construire.

Elles pourront être traitées partiellement avec des finitions ou des matériaux différents.

Le rez-de-chaussée sera traité conformément au permis de construire.

Les murs de pignons seront traités de la même façon que les murs des façades ou pré-murs peints ou bruts pour les avoisinants.

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

Les murs porteurs à l'intérieur des locaux seront réalisés suivant l'étude du BET structure. Ils seront en béton armé et/ou en maçonnerie. 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.

1.2.4 Murs ou cloisons séparatives

- **Entre locaux privatifs contigus :**

Les murs séparatifs entre logements seront réalisés en béton armé, en maçonnerie de parpaings, briques 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 du BET structure.

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

Les murs séparatifs entre logements seront réalisés en béton armé, en maçonnerie de parpaings, briques 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 du BET structure. Selon la localisation, un doublage thermique et acoustique pourra être mis en œuvre.

Tous ces murs respecteront l'isolement thermique et acoustique réglementaire.

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 les sols de finition. Le dimensionnement des planchers sera déterminé par le BET structure.

1.3.2 Planchers en attique

Dito article 1.3.1

1.3.3 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. Le dimensionnement des planchers sera déterminé par le BET structure.

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

Les planchers sur locaux collectifs chauffés seront constitués d'une dalle pleine en béton armé traditionnelle ou préfabriquée au moyen d'une prédalle. Le dimensionnement des planchers sera déterminé par le BET structure. Les planchers seront complétés par un isolant en sous face de dalle suivant l'étude thermique.

1.3.5 Planchers sur locaux non chauffés

Les planchers sur locaux non chauffés seront constitués d'une dalle pleine en béton armé traditionnelle ou préfabriquée au moyen d'une prédalle. Le dimensionnement des planchers sera déterminé par le BET structure. 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

Les cloisons, entre les différentes pièces d'un appartement, seront de type « placostil » ou équivalent de 72 mm d'épaisseur. Parements en plaques de plâtre fixées sur une ossature métallique. Les cloisons seront conformes à la réglementation acoustique en vigueur.

1.4.2 Entre pièces principales et pièces de service

Les cloisons, entre les différentes pièces d'un appartement, seront de type « placostil » ou équivalent de 72 mm d'épaisseur. Parements en plaques de plâtre fixées sur une ossature métallique. Les cloisons seront conformes à la réglementation acoustique en vigueur.

1.4.3 Entre logements et circulations

Les murs séparatifs entre logements et circulations seront réalisés en béton armé, maçonnerie en parpaings, briques ou en cloisons sur ossature métallique, à haute performance acoustique, avec parement soigné. Ils seront conformes aux exigences des études acoustique, thermique et à l'étude du BET structure.

1.5 ESCALIERS

Les escaliers des parties communes seront en béton armé coulé en place ou avec des éléments préfabriqués.

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

Le désenfumage de la cage d'escalier sera réalisé par un lanterneau de désenfumage situé au dernier niveau de la cage d'escalier.

Si besoin, suivant la réglementation sécurité incendie, le désenfumage des circulations se fera par des conduits collectifs à tirage naturel, d'amenée d'air et extraction des fumées. Il sera positionné des volets métalliques de désenfumage pour l'évacuation des fumées et l'amenée d'air neuf dans chaque circulation de la résidence. L'ouverture de ces volets se fera par déclenchement manuel ou détecteurs automatiques de fumée suivant la classification du bâtiment.

L'évacuation de l'air vicié des logements, par système de ventilation mécanique contrôlée simple flux, sera opérée par l'intermédiaire de conduits métalliques verticaux disposés dans les gaines techniques des logements.

Suivant la disposition des pièces, les raccordements éventuels entre les conduits verticaux et les bouches d'extraction sont assurés par des conduits horizontaux habillés par des soffites ou des faux plafonds en plaques de plâtre.

Les groupes d'extractions seront positionnés en toitures non accessibles du bâtiment.

1.6.3 Conduits d'air frais

Les entrées d'air sont positionnées dans les pièces sèches du bâtiment.

Les entrées d'air seront réalisées par des manchons acoustiques intégrés dans les volets roulants ou sur la menuiserie ou dans le mur suivant le classement acoustique des façades du bâtiment.

Les ventouses pour extraction des gaz brûlés et d'amenée d'air des chaudières individuelles sont positionnées en conduit 3CE et/ou en toiture et/ou en façade.

1.7 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

1.7.1 Chutes d'eaux pluviales

Les évacuations des terrasses inaccessibles de la toiture se feront par descentes et boîtes à eau disposées en façade, conformément au Permis de construire.

1.7.2 Chutes d'eaux usées

Les canalisations seront en PVC dans les gaines techniques verticales des logements. Elles recevront les branchements d'évacuation des appareils sanitaires et seront raccordées au réseau eaux usées et eaux vannes. Ces chutes peuvent faire l'objet de dévoiements horizontaux en plafond de certaines pièces avec encoffrement dans les soffites ou des faux-plafonds en plaques de plâtre.

1.7.3 Branchements aux égouts

Les eaux usées et les eaux vannes seront raccordées aux réseaux publics suivant la réglementation et spécificités communales et départementales. Les eaux pluviales seront raccordées au bassin de rétention conformément à la notice hydraulique.

1.8 TOITURE

1.8.1 Étanchéité et accessoires

Étanchéité toiture terrasse inaccessible : étanchéité bitume élastomère avec, suivant nécessité, panneaux isolants de nature et d'épaisseur suivant le calcul thermique. Protection par gravillons, auto-protégée, suivant localisation et permis de construire.

Relevés d'étanchéité et protection des relevés correspondants suivant la destination des terrasses.

1.8.2 Souches de ventilation et conduits divers

Sorties diverses de toiture pour ventilations primaires, rejets des gaz brûlés des chaudières individuelles gaz, conduits 3CE, ventilations hautes des colonnes d'alimentation gaz,....

Le groupe d'extraction général pour la VMC sera mis en œuvre sur les terrasses inaccessibles hautes des logements, avec conduits horizontaux galvanisés pour raccordement entre chaque gaine technique du bâtiment.

2 LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS ÉQUIPEMENTS

2.1 SOLS ET PLINTHES

2.1.1 Sols et plinthes des pièces sèches (dégagement, séjour, chambres)

Pose sur chape ou sous-couche acoustique, suivant étage, d'un parquet stratifié de chez BERRY ALLOC ou équivalent, dans la gamme proposée par le Promoteur. Le parquet sera hydrofuge dans les cuisines. Plinthes blanches.

Pour les logements 006, 110, 202, 203, 210, 211, 301, 302, 303 et 304 :

Pose sur chape ou sous-couche acoustique, suivant étage, d'un parquet contrecollé de la gamme BERRY ALLOC ou équivalent avec plinthes blanches, dans la gamme proposée par le promoteur.

Les cuisines auront une bande de carrelage de la gamme de SALONI ou équivalent, délimitation entre le contrecollé et le carrelage selon plans de vente. Les plinthes seront assorties au carrelage.

Interposition d'un isolant phonique et thermique suivant les besoins de l'étude de l'ingénieur fluides.

2.1.2 Sols et plinthes des pièces de service (WC, Salle de Bains, Salle d'eau, celliers)

Pose sur chape ou sous-couche acoustique, suivant étage, d'un revêtement de sol en carrelage de chez SALONI ou équivalent, suivant la gamme proposée par le Promoteur ; la pose sera collée ou scellée.

Plinthes assorties au carrelage.

2.1.3 Sols des loggias, balcons et terrasses

Les sols des loggias, balcons et terrasses seront en dalle conformément à la réglementation pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Les terrasses en rez-de-chaussée et attique seront recouvertes de dalles béton 50x50 sur plots ou sur lit de sable. Deux logements en rez-de-chaussée disposent, en plus des dalles, d'un jardin privatif enherbé, dimensions selon plans de vente.

Les terrasses en RDC et les grandes terrasses en attique peuvent supporter 150kg/m² maximum. Les balcons peuvent supporter jusqu'à 350kg/m².

2.2 REVÊTEMENTS MURAUX

2.2.1 Revêtements muraux des pièces sèches

Les murs recevront une peinture acrylique blanche velours finition B.

2.2.2 Revêtements muraux des pièces humides

- Une crédence stratifiée au-dessus de la kitchenette des T2
- Faïence de chez SALONI ou équivalent, sur le tablier de la baignoire ainsi que toute hauteur sur les murs périphériques de celle-ci.
- Faïence toute hauteur sur les murs de la douche.

Les plafonds et les parties des murs non revêtus de faïence recevront une peinture acrylique blanche finition satinée et lessivable finition B.

2.3 PLAFOND (sauf peintures et tentures)

2.3.1 Plafond des pièces intérieures

Sous-face des planchers béton ragrésés avec enduit de surfacage. Localement suivant les dispositions techniques, faux-plafonds ou caissons suspendus en plaques de plâtre à peindre.

2.3.2 Sous-face des loggias et balcons

Les sous-faces des loggias et balcons seront en béton brut.

2.4 MENUISERIES EXTÉRIURES

Les portes, fenêtres et portes fenêtres seront mixtes (Aluminium et PVC). 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.

Les vitrages des menuiseries des salles de bains et salles d'eau seront verre dépoli.

Les fenêtres sur allèges des chambres en RDC seront en oscillo-battant.

2.5 FERMETURES EXTÉRIURES ET OCCULTATIONS PROTECTION ANTISOLAIRE

Les menuiseries extérieures des séjours et chambres seront équipées de coffres de volets roulants.

Les volets roulants sont composés de double lames PVC ou Aluminium suivant la largeur de la baie.

Les volets roulants seront électriques.

2.6 MENUISERIES INTÉRIURES

2.6.1 Huisseries et bâtis

Les huisseries seront en bois exotique pour les portes palières et communes, et huisserie sapin ou métallique pour les portes intérieures des logements.

2.6.2 Portes intérieures

Portes intérieures, de 2.04m de hauteur, prépeintes de chez HUET ou équivalent.

Les ensembles de portes seront avec double béquille sur plaques.

Bec de canne à condamnation avec ensemble à bouton de décondamnation pour les WC, salle de douche et salle de bains.

Butée de porte avec bague caoutchouc.

2.6.3 Portes palières

Les portes d'entrée seront composées de deux faces en fibres dures, âme pleine de chez HUET ou équivalent. Finition stratifiée. Serrures 3 points A2P*, seuils à la suisse, microviseur. Les portes seront

équipées de joints isophoniques et étanchéité à l'air conforme à la réglementation. Poignée au choix du maître d'ouvrage.

2.6.4 Portes de placard

- De rangement :

Portes en panneaux de particules de 10 mm d'épaisseur à parements mélaminés blancs de chez OPTIMUM ou équivalent. Portes coulissantes pour les placards de plus de 0.80 m et à la française pour les portes inférieures à 0.80m. Les portes seront posées sur un socle menuisé.

- Techniques :

Porte métallique blanche et suivant règlementation pour la GTL.

- Chaudières :

Porte suivant normes acoustiques pour les chaudières disposées dans les cuisines

2.7 SERRURERIE ET GARDE-CORPS

2.7.1 Garde-corps et barres d'appui

Les garde-corps extérieurs seront traités sur les balcons, les loggias et les terrasses suivant plans des façades et suivant le dessin architectural et les indications du permis de construire.

2.7.2 Ouvrages divers

Séparatifs de terrasses et de balcons contigus, suivant les plans. Pare-vues métalliques thermolaqués, avec vitrage opale suivant le projet architectural.

2.8 ÉQUIPEMENTS INTÉRIEURS

2.8.1 Équipements ménagers

2.8.1.1 Blocs évier, robinetterie

Les cuisines des T3 et T4 ne sont pas aménagées. Seuls seront installés des branchements et les attentes pour les électroménagers suivant plans. Des options adaptées à ces typologies seront proposées à l'acquéreur.

2.8.1.2 Appareils et mobilier

Pour les T2, des Kitchenettes de chez DISCAC ou équivalent seront posées, comprenant :

- un évier 1 cuve.
- Un mitigeur,
- une table de cuisson 2 feux vitrocéramique coloris noir
- Ensemble du meuble en panneaux mélaminés de 19 mm avec les chants visibles en PVC.
 - Meuble avec 1 porte battante à ouverture par poignée profil alu
 - Meuble haut en panneaux mélaminés de 19 mm, avec les chants visibles en PVC. Espace niche pour micro-onde.
 - Meuble hotte
 - Meubles de rangement avec une étagère et un rangement avec porte battante à ouverture par poignée

- Hotte aspirante à recyclage 3 vitesses d'aspiration
- Une crédence stratifiée

La couleur des kitchenettes sera au choix de l'acquéreur dans la gamme sélectionnée par le promoteur.

2.8.2 Équipement sanitaire et plomberie

2.8.2.1 Distribution d'eau

L'alimentation s'effectuera par colonne montante en PVC pression ou tube acier galvanisé, disposée dans les gaines techniques avec manchettes en attente pour la pose des compteurs individuels. La distribution s'effectuera pour partie par canalisation encastrée en PER (polyéthylène réticulé), et pour partie par canalisations apparentes en tube cuivre ou PER pour le raccordement aux appareils.

2.8.2.2 Production et distribution d'eau chaude individuelle

Pour tous les logements, l'eau chaude sanitaire sera assurée par des chaudières individuelles gaz à condensation. La marque et la capacité globale seront choisies suivant l'étude thermique et le type d'appartement. Les chaudières situées dans les celliers seront laissées apparentes, celles disposées dans les cuisines seront dissimulées dans un placard.

2.8.2.3 Évacuations

Tube PVC.

2.8.2.4 Distribution de gaz

L'alimentation s'effectuera par colonne montante ventilée en tube acier galvanisé ou cuivre, disposée dans les gaines techniques avec manchettes en attente pour la pose des compteurs individuels. La distribution s'effectuera pour partie par canalisation encastrée PER. Raccordement à la chaudière par des tubes inox PLT ou équivalent.

2.8.2.5 Branchement en attente

1 attente pour le lave-linge de tous les appartements, 1 attente pour le lave-vaisselle selon plan et/ou 1 attente pour le sèche-linge lorsque c'est possible (voir plan de vente) (appareils non fournis).

2.8.2.6 Appareils sanitaires

Les salles de bains seront équipées d'une baignoire-en acrylique de couleur blanche de chez NOVELLINI ou équivalent.

Les salles de bains et salles d'eau seront équipées d'un meuble vasque de chez DISCAC ou équivalent, Dimensions 800x460 mm ou 1200x460, suivant plans, comprenant

- Une vasque avec robinetterie mitigeur
- Un meuble support de vasque en panneaux agglomérés mélaminés avec deux tiroirs
- Un miroir clair
- Un éclairage LED en applique au-dessus du miroir

Cuvette de WC de chez JACOB DELAFON ou équivalent, sans bride avec chasse attenante de réservoir 3/6 L compris mécanisme de chasse et robinet d'arrêt.

Les logements 006, 110, 202, 203, 210, 211, 301, 302, 303 et 304 disposeront de WC suspendu JACOB DELAFON ou équivalent.

Les salles d'eau seront équipées de receveurs de douche extra plat en acrylique de chez JACOB DELAFON ou équivalent. Dimensions suivant plan.

2.8.2.7 Robinetterie

La robinetterie des meubles vasques sera de type mitigeur de chez GROHE ou équivalent.

La baignoire et les douches seront équipées d'un mitigeur thermostatique de chez GROHE ou équivalent.

Les logements 006, 110, 202, 203, 210, 211, 301, 302, 303 et 304 bénéficieront d'une douche-pluie pour les baignoires de chez GROHE ou équivalent.

Un robinet de puisage sera prévu sur les terrasses (1 robinet/logement).

2.8.2.8 Accessoires divers

Les douches seront équipées d'un pare douche et les baignoires d'un pare-bain de chez NOVELLINI ou équivalent.

2.8.3 Équipements électriques

Tous les équipements électriques et les installations électriques seront au minimum conformes à la norme NF C 15 100 en vigueur au moment du dépôt de construire.

Points lumineux constitués de douilles DCL et munis d'une fiche récupérable 2 P+T pour connexion ultérieure d'un luminaire.

2.8.3.1 Type d'installation

L'alimentation des appareils se fera par canalisations électriques encastrées sous fourreaux dans les planchers, murs ou cloisons. Installation des tableaux électriques dans les placards à l'entrée des appartements (ou à proximité de l'entrée).

Les appartements seront dotés d'un pack de démarrage (domotique) de chez LEGRAND ou équivalent. L'appareillage sera blanc.

2.8.3.2 Puissance à desservir

Courant monophasé de 6 à 9 kW suivant type d'appartement.

2.8.3.3 Équipement type

Les quantités et localisation de l'appareillage électrique sont évolutives suivant le type et la distribution des appartements.

Dans le logement :
- 1 GTL
-1 DAAF

Dans l'entrée :
- 1 DCL
- 1 Interrupteur simple allumage
- Prise de courant si plus de 4m²
- Pack de démarrage (domotique)

Dans les dégagements pour les T3 et T4 :
- 1 DCL, ou 2 (selon longueur),
- 1 Prise de courant si plus de 4m²
- 1 Interrupteur simple allumage

Dans le séjour :
- 1 DCL
- 7 Prises de courant pour les T2, T3 et 9 pour les T4
- 1 Interrupteur simple allumage
- 2 Prises RJ45 pouvant distribuer la télé

Dans la chambre principale :
- 1 DCL
- 4 Prises de courant
- 1 Interrupteur va et vient
- 1 RJ 45 pouvant distribuer la télé

Dans les autres chambres :

- 1 DCL
- 1 Interrupteur simple
- 3 Prises de courant
- 1 RJ 45

Dans la cuisine :

- 1 DCL en plafond
- 1 attente en applique au-dessus de l'évier pour les T3, T4
- 1 Interrupteur double allumage pour les T3, T4 (simple allumage pour les T2)
- 1 PC à hauteur à côté de la commande d'éclairage à l'entrée de pièce
- Prises spécialisées LL et/ou LV et/ou Four selon plans
- 1 Sortie de câbles spécialisée pour la plaque de cuisson
- 1 PC en plinthe « frigo »
- 1 Commande VMC deux vitesses
- 1 Prise spécialisée pour la hotte
- 1 PC micro-onde pour les T2

Dans la salle de bain ou les salles d'eau :

- 1 DCL
- 1 Interrupteur double allumage
- 1 Prise de courant à l'entrée de pièce dans la salle de bain/salle d'eau principale
- 1 Allumage led au niveau du miroir
- 1 Prise près du meuble vasque

Dans les WC :

- 1 DCL
- 1 Interrupteur simple allumage
- 1 Prise de courant si WC PMR

Dans les celliers (à partir de T3) :

- 1 DCL
- 1 Interrupteur simple allumage
- 1 Prise de courant (si le cellier est supérieur à 4m²)

Dans les terrasses, les balcons et les loggias :

- 1 Point d'éclairage
- 1 PC étanche

2.8.3.4 *Sonnerie de porte palière*

Bouton poussoir disposé sur le palier des appartements.

2.8.4 Chauffage, ventilation

2.8.4.1 *Type installation*

Chaque logement recevra une chaudière gaz individuelle à condensation selon la typologie du logement, murale, de chez DI DIETRICH ou équivalent, avec sortie en toiture et/ou façade suivant les plans. La marque et la capacité globale se fera suivant l'étude thermique et le type d'appartement.

Le dimensionnement des chaudières sera déterminé suivant les calculs de déperditions pièce par pièce suivant l'étude thermique pour atteindre le niveau de performance de la réglementation thermique RE 2020.

Chaque logement sera équipé d'un thermostat d'ambiance programmable avec commande murale.

La ventilation mécanique collective sera contrôlée par simple flux.

2.8.4.2 *Températures garanties dans les diverses pièces*

Suivant étude thermique et normes en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

2.8.4.3 *Appareils d'émission de chaleur*

Radiateurs, de chez NEOMITIS ou équivalent, avec corps de chauffe en acier, équipés de robinet simple dans les séjours et de thermostats thermostatiques dans les autres pièces. Compris robinets de vidange et purgeurs.

Sèche serviette, de chez ACOVA ou équivalent, dans les salles d'eau et salles de bains.

2.8.4.4 *Conduits et prises de ventilation*

Les ventouses pour extraction des gaz brûlés et amenée d'air pour les chaudières individuelles seront positionnées en conduite 3CE, en façades ou en toiture suivant plans. Ventouse individuelle horizontale et/ou verticale.

Les bouches d'extraction, de la ventilation mécanique contrôlée, seront positionnées dans les pièces humides.

2.8.4.5 *Conduits et prises d'air frais*

Les entrées d'air sont positionnées dans les pièces sèches du bâtiment. Les entrées d'air pourront être réalisées par des manchons acoustiques intégrés dans les volets roulants, ou sur la menuiserie, ou dans le mur, suivant le classement acoustique des façades du bâtiment.

2.8.5 *Équipement intérieur des placards et pièces de rangement*

2.8.5.1 *Placards*

L'aménagement des placards d'entrée se fera par 1 étagère haute et une tringle penderie.

L'aménagement des placards des autres pièces se fera par une étagère haute, 1 séparation verticale (2/3-1/3), une tringle penderie sur les 2/3, et 3 étagères intermédiaires sur le tiers restant.

2.8.6 *Équipements de télécommunication*

2.8.6.1 *Radio / TV*

Raccordement au réseau hertzien par antenne collective en toiture ou dans comble, pour réception de la radio et de la télévision, y compris les chaînes TNT.

Tous les équipements et installations de télécommunication sont conformes à la norme NF C 15 100 en vigueur au moment du dépôt de construire.

2.8.6.2 *Téléphone*

Tous les équipements et installations de télécommunications sont conformes à la norme NF C 15 100 en vigueur au moment du dépôt de construire.

2.8.6.3 *Commande d'ouverture de la porte principale d'entrée de l'immeuble*

Portier électronique de type vidéophone de chez URMET ou équivalent comprenant un combiné dans l'entrée de chaque appartement relié au tableau d'appel situé à l'extérieur du hall.

Commande d'ouverture de la porte du hall par l'intermédiaire du combiné.

3 PARKING EXTERIEUR

La voirie d'accès au stationnement et au hall sous le porche sera en enrobée ou béton brut. Les deux places sous le porche seront en enrobée ou béton brut.

Les trois places PMR en extérieur seront en pavés à joints engazonnés tandis que les autres places de stationnement extérieures au bâti seront en pavés engazonnés. Certaines places de stationnement disposeront de pergolas.

Pré-équipement des infrastructures de recharge des véhicules électriques : des fourreaux aiguillés ou des chemins de câbles seront posés en circulation commune pour un passage ultérieur des câbles suivant la norme en vigueur.

4 PARTIES COMMUNES INTÉRIEURES À L'IMMEUBLE

4.1 HALL D'ENTRÉE DE L'IMMEUBLE

4.1.1 Sols

Le sol du hall d'entrée sera revêtu d'un carrelage U4-P3-E2-C1 de dimensions 60 x 60, couleur suivant le choix du maître d'ouvrage et d'un tapis encastré antialissure.

4.1.2 Parois

Les murs seront revêtus d'un revêtement décoratif vinylique ou peinture décorative.

4.1.3 Plafonds

Il sera prévu un faux plafond décoratif acoustique démontable suivant note de calcul.

4.1.4 Éléments de décoration

Lustrerie et miroir au choix de l'Architecte.

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

Les portes seront constituées d'un ensemble en acier ou aluminium : Remplissage en vitrage serrure ventouse électromagnétique. Coloris RAL au choix du Maître d'Ouvrage. Les portes présenteront un contraste visuel suivant la réglementation en vigueur.

Conformément à la réglementation sur l'accessibilité de personnes handicapées, un système de contrôle d'accès sera positionné à l'entrée de la première porte.

4.1.6 Boîtes aux lettres et à paquets

Les boîtes aux lettres seront dans le hall. Leur disposition répondra aux exigences concernant l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite et aux services administratifs.

4.1.7 Tableau d'affichage

Un tableau d'affichage sera prévu dans le hall.

4.1.8 Équipement électrique

Des luminaires décoratifs seront positionnés dans les faux plafonds.

4.2 CIRCULATIONS COMMUNES

4.2.1 Sols des circulations

4.2.1.1 Rez de chaussée

Les sols du hall d'entrée jusqu'à la porte après l'ascenseur seront revêtus d'un carrelage U4-P3-E2-C1, dimensions et couleur suivant le choix du maître d'ouvrage.

4.2.1.2 Etages

Les revêtements de sol des circulations d'étages recevront une moquette et des plinthes bois de la couleur des encadrements et portes d'entrée des logements. Le coloris de la moquette sera au choix du Maître d'Ouvrage, suivant le programme de décoration.

4.2.2 Murs

4.2.2.1 Rez de chaussée

Les murs des circulations recevront un revêtement conformément au programme de décoration. Les numéros des logements seront indiqués par des pictogrammes métalliques, en découpe laser, de couleur au choix du Maître d'ouvrage avec mise en place de luminaires à l'entrée de chaque appartement.

4.2.2.2 Etages

Les murs des circulations recevront une peinture suivant le programme de décoration. Les numéros des logements seront indiqués par des pictogrammes métalliques, en découpe laser, de couleur au choix du Maître d'ouvrage avec mise en place de luminaires design à l'entrée de chaque appartement.

4.2.3 Plafonds

4.2.3.1 Rez-de-chaussée

Les plafonds recevront un faux plafond type Placostil ou décoratif, suivant localisation.

4.2.3.2 Etages

Les plafonds recevront une peinture de couleur blanche après mise en œuvre d'un enduit pelliculaire suivant nécessité et/ou un plafond placostic.

Ponctuellement, à tous les niveaux, un faux-plafond acoustique pourra être mis en œuvre devant l'ascenseur, suivant les besoins acoustiques.

4.2.4 Portes communes

Les portes seront à âme pleine dans des huisseries métalliques ou bois conformément à la réglementation en vigueur. Finition des parements en peinture satinée couleur au choix du Maître d'ouvrage.

Les façades des gaines techniques seront réalisées en panneaux de particules, finition peinture.

4.2.5 Équipement électrique

L'éclairage est assuré par des appliques murales à l'entrée de chaque porte palière ainsi que par des plafonniers en applique, en saillie ou encastrées dans le faux plafond suivant les plans de l'architecte.

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.

4.3 CAGE D'ESCALIERS

4.3.1 Sols des paliers

Les sols des paliers seront en peinture antipoussière de couleur grise.

4.3.2 Murs

Les murs des cages d'escaliers resteront bruts ou recevront une peinture finition C ou gouttelette.

4.3.3 Plafonds

La peinture en sous face des volées d'escaliers et des paliers sera une peinture finition C.

4.3.4 Escaliers (marches, contremarches) limons

Les marches d'escaliers et paliers intermédiaires seront revêtus de peinture de sol à base de résine époxydique antidérapante.

Nez de marches anti dérapant.

Les mains courantes et garde-corps seront de type métallique, thermolaqués couleur au choix du Maître d'ouvrage.

Les premières et dernières contremarches seront de couleur au choix du Maître d'ouvrage.

Des bandes podotactiles d'éveil de vigilance seront positionnées à 50 cm de la première marche.

4.3.5 Éclairage

Appliques murales avec commande par détecteur de présence.

L'éclairage sera conforme à la réglementation des Personnes à Mobilité Réduite.

4.4 LOCAL VELOS

L'accès des locaux vélos sera sécurisé par une serrure sur organigramme.

Les sols et les murs seront en béton brut.

Plafond brut ou isolation suivant étude thermique.

L'éclairage se fera par hublot ou luminaire étanche avec commande par détecteur de présence ou par interrupteur simple allumage.

Ventilation naturelle.

4.5 LOCAUX TECHNIQUES

4.5.1 Local de réception des ordures ménagères

L'accès du local poubelles sera sécurisé par un digicode ou vigik sur horloge.

Les sols recevront un carrelage antidérapant, une remontée de carrelage sur le mur sur 1m20 et une peinture de propreté.

Le local sera équipé d'un robinet pour une alimentation en eau froide et d'un siphon de sol inox.

Plafond brut ou isolation suivant étude thermique.

L'éclairage se fera par hublot avec commande par détecteur de présence ou par interrupteur simple allumage.

Ventilation naturelle.

4.5.2 Local fibre optique

Les sols et les murs seront en béton brut.

L'éclairage se fera par hublot avec commande par détecteur de présence ou par interrupteur simple allumage.

5 ÉQUIPEMENTS GÉNÉRAUX DE L'IMMEUBLE

5.1 ASCENSEURS - MONTE-CHARGES

1 appareil ascenseur desservira tous les niveaux du bâtiment.

Les portes palières seront en inox brossé au niveau rez-de-chaussée et en tôle prépeinte dans les étages, teinte au choix du Maître d'œuvre.

La cabine recevra un revêtement stratifié, un miroir, une barre d'appui, le sol sera identique au revêtement des halls, un éclairage sera intégré ou disposé dans le panneau de commandes.

Ouverture par portes automatiques.

Entraînement électrique.

5.2 TÉLÉCOMMUNICATIONS

5.2.1 Téléphone

Raccordement sur le domaine public.

5.2.2 Fibre optique

Le bâtiment sera raccordé à la fibre optique via local technique ou placard opérateur et sera distribuée dans les gaines techniques.

5.2.3 Antenne TV/RADIO

Antenne collective permettant de recevoir les chaînes hertziennes.

5.3 ALIMENTATION EN EAU

5.3.1 Comptages généraux

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

La distribution se fera horizontalement jusqu'en pied de colonne.

5.3.2 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.

5.3.3 Colonnes montantes

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

5.3.4 Branchements particuliers

A chaque logement, il est prévu :

- 1 robinet d'arrêt,
- 1 manchon en attente pour le comptage individuel (compteur fourni et posé par le concessionnaire).

5.4 ALIMENTATION GAZ

Des compteurs individuels seront positionnés dans les gaines techniques suivant les normes GRDF.

5.5 ALIMENTATION EN ELECTRICITE

5.5.1 Comptage des services généraux

Des comptages seront installés pour les services généraux. Des sous-comptages seront installés suivant nécessité. Les nombres de comptages pourront varier suivant les contraintes techniques.

5.5.2 Colonnes montantes

Les colonnes montantes seront situées dans les gaines palières.

5.5.3 Branchements et comptages particuliers

Des comptages seront installés pour les services généraux. Des sous-comptages seront installés suivant nécessité. Les nombres de comptages pourront varier suivant les contraintes techniques.

6 PARTIES COMMUNES EXTÉRIEURES À L'IMMEUBLE ET LEURS ÉQUIPEMENTS

6.1 VOIRIE ET PARKINGS

L'accès au bâtiment se fera sous le porche, depuis voirie publique. La voirie d'accès au stationnement et au hall sous le porche sera en enrobée ou béton brut. Une peinture au sol sera prévue pour délimiter le cheminement piéton de la voie véhicule.

6.2 CIRCULATION DES PIÉTONS

6.2.1 Chemin d'accès aux entrées, emmarchements

Le plafond de l'accès au hall sera traité par une isolation thermique et faux plafonds suivant note de calcul. La sous-face du porche est prévue avec un isolant type fibralith non peint.

6.3 ESPACES VERTS

6.3.1 Plantations d'arbres, arbustes fleurs

Les espaces verts seront conformes aux plans de permis de construire.

6.3.2 Engazonnement

Suivant plan du permis de construire.

6.3.3 Arrosage

Une bouche maraîchère commune sera mise en œuvre.

6.4 ÉCLAIRAGE EXTÉRIEUR

6.4.1 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.

6.4.2 Eclairage des voiries - espaces verts, jeux et autres

Conforme à la réglementation handicapée.

6.5 CLOTURES

6.5.1 Sur rue

Suivant permis de construire

6.6 RÉSEAUX DIVERS

6.6.1 Eau

Alimentation en eaux suivant les indications des services techniques de la Ville et du concessionnaire.

6.6.2 Gaz

Branchement suivant les indications des services techniques de la Ville et du concessionnaire.

6.6.3 Électricité

Branchement suivant les indications des services techniques de la Ville et du concessionnaire.

6.6.4 Égouts

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

6.6.5 Télécommunications

Le raccordement des lignes téléphoniques se fera depuis le réseau Orange.

6.6.6 Drainage du terrain

Sans objet

6.6.7 Évacuation des eaux de pluie et de ruissellement

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

6.7 ACCÈS AUX BATIMENTS

6.7.1 Clés accès + Émetteur parking

Clés logements : 3 pour T2, 3 pour T3, 4 pour T4, sur organigramme par logement.

Notice sommaire des logements
Résidence REFLET

Pass VIGIK (hall + portail piéton + local OM) : 3 pour T2, 3 pour T3, 4 pour T4, 4 pour le syndic.

Emetteurs Portail : 1 émetteur par place de parking, 1 émetteur pour le syndic.

Clefs locaux vélos : sur organigramme.