

SNC FOUR BANAL



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

Résidence PASSAGE HORTENSE

Logements en accession Bail Réel Solidaire



1 et 3 rue d'Alsace et 11 rue du Four Banal - 85300 CHALLANS

OPÉRATION DE 81 LOGEMENTS COLLECTIFS ET COMMERCES

NOTICE DESCRIPTIVE conforme à l'arrêté du 10 mai 1968

LOGEMENTS BRS - Bâtiments A, B et C

APPARTEMENTS

- 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 6 novembre 2023

Signature du vendeur :

SNC FOUR BANAL
SNC au capital variable
1 Impasse Claude Nougaro - CS 10333
44800 SAINT-HERBLAIN Cedex
Tél: 02 40 75 50 91
Siren 911 691 244 - RCS Nantes - APE 4110A

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	10
2.1	SOLS ET PLINTHES	11
2.2	REVÊTEMENTS MURAUX (autres que enduits, peintures, papiers peints, tentures)	11
2.3	PLAFOND (sauf peintures et tentures)	11
2.4	MENUISERIES EXTÉRIEURES	12
2.5	FERMETURES EXTÉRIEURES ET OCCULTATIONS PROTECTION ANTISOLAIRE	12
2.6	MENUISERIES INTÉRIEURES	12
2.7	SERRURERIE ET GARDE-CORPS	13
2.8	PEINTURES – TENTURES	13
2.9	ÉQUIPEMENTS INTÉRIEURS	14
3	ANNEXES PRIVATIVES	19
3.1	CAVES, CELLIERS, GRENIERS	19
3.2	PARKINGS EN SOUS-SOL	19
3.3	PARKINGS EXTÉRIEURS	20
4	PARTIES COMMUNES INTÉRIEURES À L'IMMEUBLE	20
4.1	HALL D'ENTRÉE DES BATIMENTS	20
4.2	CIRCULATIONS COMMUNES	21
4.3	CIRCULATION DU SOUS SOL	22
4.4	CIRCULATION DU REZ-DE-CHAUSSEE AFFECTE AUX STATIONNEMENTS	23
4.5	CAGES D'ESCALIERS (vers étages et depuis le sous-sol)	23
4.6	LOCAUX COMMUNS	24
4.7	LOCAUX SOCIAUX	24
4.8	LOCAUX TECHNIQUES	24
4.9	CONCIERGERIE	26
5	ÉQUIPEMENTS GÉNÉRAUX DE L'IMMEUBLE	26
5.1	ASCENSEURS – MONTE-CHARGES	26
5.2	CHAUFFAGE – EAU CHAUDE	26
5.3	TÉLÉCOMMUNICATIONS	26
5.4	RECEPTION, STOCKAGE ET EVACUATION DES ORDURES MENAGERES	26
5.5	VENTILATION MECANIQUE DES LOCAUX	26
5.6	ALIMENTATION EN EAUX	26
5.7	ALIMENTATION GAZ	27
5.8	ALIMENTATION EN ELECTRICITE	27
6	PARTIES COMMUNES EXTÉRIEURES À L'IMMEUBLE ET LEURS ÉQUIPEMENTS	27
6.1	VOIRIE ET PARKINGS	27
6.2	CIRCULATION DES PIÉTONS	28
6.3	ESPACES VERTS	28
6.4	AIRE DE JEUX ET EQUIPEMENTS SPORTIFS	28
6.5	ÉCLAIRAGE EXTÉRIEUR	28
6.6	CLOTURES	28

6.7	RÉSEAUX DIVERS	29
6.8	ACCÈS AUX BATIMENTS.....	29

PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

Le projet consiste en la requalification d'un ilot urbain, du centre-ville de Challans. Cet ilot s'articule autour de :

- Bâtiment A, en R+3+Attique, au n° 1 de la rue d'Alsace, regroupant 27 logements collectifs et 3 commerces.
- Bâtiment B, en R+3+Attique, au 3 rue d'Alsace, regroupant 47 logements collectifs et local technique.
- Bâtiment C, en R+1+Combles, au 11 rue du Four Banal, regroupant 7 logements collectifs.
- Un cœur d'ilot non-clos, regroupant 54 stationnements extérieurs, un local vélos, des locaux techniques, deux locaux ordures ménagères, des espaces verts (dont noues d'infiltration des eaux pluviales), des cheminements piétons ainsi que la rue d'Alsace, nouvelle voie traversante, qui sera rétrocédée à la commune de Challans.
- Un sous-sol, situé sous les bâtiments A et B, regroupant 48 stationnements et un local technique.

L'accès automobile s'effectuera depuis la rue du Four Banal.

Tous les niveaux des bâtiments A et B seront desservis par un ascenseur et une cage d'escalier. Pour le bâtiment C, le niveau R+1 sera desservi par une cage d'escalier uniquement.

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 PMR

Le projet prévoit au moins 20% de logements adaptés, conformes à la réglementation « handicapés ». Il s'agit des logements : A002, A003, A102, A107, A202, A207, A302, A307, C003, B004, B011, B104, B110, B204, B210, B302, B303, B401 et B402

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 type « 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 l'ensemble des logements n'ayant pas été cités ci-dessus, à l'exception des logements C101, C102, C103 et C104 n'étant pas accessible par ascenseurs et ne pouvant donc pas être PMR.

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 en béton armé, 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 Parois du sous-sol

1.2.1.1 Murs périphériques

Sur les parties non-concernées par des soutènements, les voiles en périphérie du sous-sol seront réalisés en béton armé, blocs à bancher ou maçonnerie de parpaings suivant études et

dimensionnements du BET structure. Le coffrage brut, de type courant, pour la face intérieure, sera destiné à rester apparent.

Au droit des soutènements, la périphérie du sous-sol sera constituée d'éléments de soutènement en béton projeté, destinés à rester bruts. L'esthétique des parois périphériques du sous-sol ne sera donc pas traitée et les éléments de soutènement seront visibles.

Des entrées d'eaux ponctuelles et/ou des suintements seront admis aux droits des parois enterrées.

Ni cuvelage, ni étanchéité seront mis en œuvre au droit des parois périphériques.

Un drainage sous la dalle sera mis en place par le biais de pompe de relevage.

Une montée des eaux dans le sous-sol sera possible et tolérée. Les occupants du sous-sol se devront d'évacuer leurs véhicules dès les premières montées d'eau et dès les premières défaillances de la pompe de relevage.

Tout stockage au droit des places de stationnement est interdit.

1.2.1.2 Murs de refends

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

1.2.2 Murs du Rez-de-chaussée

1.2.2.1 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 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.

1.2.2.2 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.

1.2.3 Murs de façades (aux différents niveaux)

Les murs des façades seront réalisés en béton armé, en maçonnerie de parpaings, en briques ou en ossature bois 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.

1.2.4 Murs pignons

Les murs de pignons seront traités de la même façon que les murs des façades et conformément au permis de construire.

1.2.5 Murs mitoyens

Les éléments mitoyens seront traités conformément au permis de construire.

Ils pourront selon les cas être conservés en état, écrêtés, déposés des éventuelles cheminées et surmontés d'éléments assurant l'étanchéité.

1.2.6 Murs extérieurs divers

Les murs extérieurs divers seront traités conformément au permis de construire. Les murs extérieurs ne faisant pas l'objet d'une démolition seront conservés en l'état.

1.2.7 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.

1.2.8 Murs ou cloisons séparatifs

- **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 :**

Les murs séparatifs entre locaux privatifs et autres locaux 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 réglementaires et aux études acoustique, structure et thermique. Selon la localisation, un doublage thermique et acoustique pourra être mis en œuvre.

1.3 PLANCHERS

1.3.1 Dalle basse du sous-sol

La dalle sera pleine en béton armé. Le dimensionnement de la dalle sera déterminé par les BET structure et géotechnique.

Il sera prévu un drainage sous la dalle par le biais d'une pompe de relevage raccordée au réseau communal.

1.3.2 Plancher haut du sous-sol

Le plancher sera constitué d'une dalle pleine en béton armé traditionnelle ou préfabriquée au moyen d'une prédalle. Mise en œuvre d'une chape. La finition du plancher sera conforme pour recevoir les sols de finition. Le dimensionnement des planchers sera déterminé par le BET structure. La mise en œuvre et le choix de l'épaisseur de l'isolant sous chape résulteront de l'étude thermique.

1.3.3 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.

1.3.4 Planchers en attique

Les planchers en attique seront constitués d'une dalle pleine en béton armé traditionnelle ou préfabriquée au moyen d'une prédalle. Mise en œuvre d'une chape. La finition du plancher sera conforme pour recevoir les sols de finition. Le dimensionnement des planchers sera déterminé par le BET structure.

1.3.5 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 une étanchéité avec ou sans isolant. 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.

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

Les planchers 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 pourront être complétés par un isolant suivant l'étude thermique.

1.3.7 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 pourront être complétés par un isolant 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.

Dans le cas de cloisons sur ossature métallique à haute performance acoustique, l'installation ultérieure à la livraison de prises de courant dans ce même type de cloison sera proscrite afin de maintenir la résistance au feu.

1.5 ESCALIERS

1.5.1 Escaliers

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

1.5.2 Escaliers de secours

Les escaliers de secours depuis le sous-sol seront en béton armé coulé en place ou avec des éléments préfabriqués.

Une issue de secours située le long de la rampe automobile sera traitée conformément à la réglementation incendie.

1.6 CONDUITS DE FUMÉE ET DE VENTILATION

1.6.1 Conduits de fumée des locaux de l'immeuble

Sans objet, sauf mise en place par les commerces en rez-de-chaussée du bâtiment via la trémie commune.

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

Le désenfumage de la cage d'escalier sera assuré par un lanterneau de désenfumage situé en toiture au-dessus, 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.

Les amenées d'air se feront par le biais de gaines cheminant en sous-sol jusqu'à la prise d'air en rez-de-chaussée. Ponctuellement, des grilles en façade permettront la prise d'air des ventilations basses. L'évacuation des fumées des circulations se fera par le biais d'évacuations hautes en toiture.

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 collectifs seront positionnés en comble des bâtiments A et B.

Le bâtiment C sera équipé de groupes d'extractions individuels situés en faux plafond dans chacun des logements.

Les commerces en pied du bâtiment A, bénéficient de grille en façade et d'une trémie commune servant au passage de réseaux entre le rdc et la toiture pour l'amenée d'air et le rejet via des sorties en toitures (à la charge des commerces).

1.6.3 Conduits d'air frais

Les entrées d'air seront positionnées dans les pièces sèches du bâtiment et seront réalisées par des manchons acoustiques intégrés dans les volets roulants ou sur la menuiserie 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 soit en conduit 3CE et/ou en toiture, soit en façade.

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

Les évacuations des terrasses inaccessibles ou accessibles et de la toiture se feront par chutes apparentes disposées en façade depuis la sous-face de la toiture jusqu'au réseau communal ou jusqu'aux noues d'infiltration en cœur d'îlot conformément au Permis de construire et à sa notice hydraulique.

Des « pissettes » ou barbacanes pourront être mises en place pour évacuer les eaux pluviales des terrasses inaccessibles ou accessibles, balcons ou loggias.

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 Canalisations en sous-sol et sous dalle

Les canalisations en sous-face du plancher haut du sous-sol seront en PVC rigide. Elles chemineront en apparent pour être raccordées au réseau extérieur.

Les canalisations enterrées sous la dalle du sous-sol ou du rez-de-chaussée, pour le bâtiment C, reprendront les éventuelles descentes verticales, les caniveaux de sol et les avaloirs du parking.

Le réseau hydrocarbure du sous-sol, sera traité puis relevé par pompage avant d'être évacué dans le réseau communal.

Des cunettes ou un dallage désolidarisé des murs périphériques seront mis en œuvre en périphérie du sous-sol, afin de collecter les entrées ponctuelles et/ou suintements d'eaux.

Un drainage sous la dalle basse du sous-sol sera mis en œuvre, par le biais d'une pompe, afin de collecter les eaux. En cas de défaillance de cette pompe, une montée des eaux sera possible et tolérée, les véhicules devront donc être évacués.

Des événements de décompression pourront verticalement être mis en place dans le sous-sol, depuis la dalle basse. Leur présence sur l'emprise de stationnements est acceptée, malgré l'absence sur les plans de ventes de niveaux.

1.7.4 Branchements aux égouts

Les eaux usées, eaux vannes seront raccordées aux réseaux publics suivant la réglementation et spécificités communales et départementales. Une pompe de relevage pourra être mise en place.

Les eaux pluviales seront traitées conformément à la notice hydraulique déposée au moment du permis de construire. Les descentes d'eaux pluviales sur rues seront directement raccordées sur le réseau communal. Les eaux pluviales provenant des descentes sur le cœur d'îlot, seront infiltrées dans le terrain par le biais de noues dans les espaces verts.

1.8 TOITURE

1.8.1 Charpente, couverture et accessoires

Charpente bois de type industrielle ou traditionnelle, couverture ardoise ou zinc ou PLX, coloris suivant les indications du permis de construire compris gouttières et évacuations EP apparentes.

1.8.2 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 ou auto-protégée, suivant localisation et permis de construire.

Étanchéité toiture terrasse accessible : étanchéité bitume élastomère avec, suivant nécessité, panneaux isolants de nature et d'épaisseur suivant le calcul thermique. Protection par dalles sur plots.

Étanchéité toiture terrasse jardin : étanchéité bitume élastomère avec feutre jardin, couche drainante et terre végétale, conformément au permis de construire, panneaux isolants de nature et d'épaisseur suivant le calcul thermique.

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

1.8.3 Souches de ventilation et conduits divers

Sorties diverses en toiture terrasse et couverture pour ventilations primaires, rejets des gaz brûlés des chaudières individuelles gaz, conduits 3CE, ventilations hautes des colonnes d'alimentation gaz, ventilation haute du désenfumage des circulations, équipements des commerces en rdc (sorties en toiture à la charge des commerces) ...

Pour les bâtiments A et B, le groupe d'extraction général pour la VMC sera mis en œuvre dans les combles, au droit des circulations de l'attique, avec cheminements de conduits en combles.

Des conduits horizontaux pour la ventilation mécanique contrôlée, pourront être apparents et disposés en toitures terrasses inaccessibles, au dernier niveau, conformément aux indications sur les plans de vente.

Pour le bâtiment C, des VMC individuelles seront disposées en faux plafond dans chacun des logements, des rejets d'air seront visibles en toiture.

2 LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS ÉQUIPEMENTS

2.1 SOLS ET PLINTHES

2.1.1 Sols et plinthes des pièces principales

2.1.1.1 Séjours (y compris entrées et dégagements)

Pose sur chape ou ragréage, suivant étage, d'un revêtement PVC de chez TARKETT ou équivalent, dans la gamme proposée par le Promoteur.

Interposition d'un isolant suivant les besoins des études thermique et acoustique.

Plinthes MDF blanches.

2.1.1.2 Chambres (y compris dressing)

Pose sur chape ou ragréage, suivant étage, d'un revêtement PVC de chez TARKETT ou équivalent, dans la gamme proposée par le Promoteur.

Interposition d'un isolant suivant les besoins des études thermique et acoustique.

Plinthes MDF blanches.

2.1.1.3 Cuisines ouvertes

Pose sur chape ou ragréage, suivant étage, d'un revêtement PVC de chez TARKETT ou équivalent, dans la gamme proposée par le Promoteur.

Interposition d'un isolant suivant les besoins des études thermique et acoustique.

Plinthes MDF blanches.

2.1.2 Sols et plinthes des WC, salles de bains, salles d'eau et celliers.

Pose sur chape ou ragréage, suivant étage, d'un revêtement PVC de chez TARKETT ou équivalent, dans la gamme proposée par le Promoteur.

Interposition d'un isolant suivant les besoins des études thermique et acoustique.

Plinthes PVC assorties au sol.

2.1.3 Sols des balcons, terrasses accessibles, loggias et séchoirs

Les sols des balcons, terrasses en étages et loggias seront recouverts de dalles béton sur plots, conformément à la réglementation pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Les sols des terrasses en rez-de-chaussée seront en dalles béton sur lit de sable.

Caillebotis PVC.

2.2 REVÊTEMENTS MURAUX (autres que enduits, peintures, papiers peints, tentures)

2.2.1 Revêtements muraux des pièces de service

WC, celliers : sans objet.

Salles de bain : Faïence 20x20, sur le tablier de la baignoire ainsi que toute hauteur, sur les murs, au droit de la baignoire.

Salles d'eau : Faïence 20x20, toute hauteur, sur les murs, au droit de la douche.

Il sera proposé à l'acquéreur un choix de coloris dans la gamme retenue par le maître d'ouvrage.

2.2.2 Revêtements muraux des autres pièces

Sans objet.

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 soffites en plaques de plâtre à peindre.

Conformément aux indications sur les plans de vente, les logements sous rampants auront des plafonds en plaque de plâtre posés jusqu'à atteindre une hauteur à 250cm. Il n'y aura pas de déplafonné.

Les logements en rez-de-chaussée du bâtiment A, auront des plafonds en plaques de plâtre afin d'atteindre une hauteur sous plafond de 2,70m environ.

2.3.2 Plafonds des séchoirs à l'air libre

Sans objet.

2.3.3 Plafonds des loggias

Plafond destiné à rester brut. Des imperfections et disparités seront tolérés.

2.3.4 Sous-face des balcons

Sous-face destinée à rester brut. Des imperfections et disparités seront tolérés.

2.4 MENUISERIES EXTÉRIEURES

2.4.1 Menuiseries extérieures du local d'activité

Les vitrines des commerces situées en rez-de-chaussée du bâtiment A seront métallique. La couleur répondra aux attendus du permis de construire.

2.4.2 Menuiseries extérieures des pièces principales

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

Conformément aux indications sur les plans de vente, les menuiseries pourront recevoir un revêtement dépoli ou opalescent.

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

2.4.3 Menuiseries extérieures des pièces de service

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

Les vitrages des menuiseries des salles de bains et salles d'eau seront équipés d'un verre dépoli ou opalescent.

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

2.5 FERMETURES EXTÉRIEURES ET OCCULTATIONS PROTECTION ANTISOLAIRE

Les menuiseries extérieures du séjour, de la cuisine et des chambres seront équipées de coffres de volets roulants, apparents à l'intérieur du logement.

Seule la menuiserie extérieure principale du séjour bénéficiera d'un volant roulant électrique.

Les autres volets roulants, seront manuels. Il est prévu un fourreau en attente pour une électrification future.

Les dressings, celliers, dégagements, salles d'eau/de bain et les WC, notamment, ne seront pas équipés de volets roulants (sauf le dégagement du logement C101).

Les volets roulants sont composés de double lames PVC.

Les fenêtres de toit seront équipées de stores enrouleurs occultants en tissu, intérieurs et à ouverture manuelle.

2.6 MENUISERIES INTÉRIEURES

2.6.1 Huisseries et bâtis

Les huisseries seront en bois pour les portes palières et pour les portes intérieures des logements.

2.6.2 Portes intérieures

Portes intérieures, de 2.04m de hauteur, planes à âme alvéolaire, de chez HUET ou équivalent, finition peinture.

Les ensembles de portes seront avec double béquille sur plaques.

Bec de canne et verrou de décondamnation pour les WC, salle d'eau et salle de bains.

Butée de porte avec bague caoutchouc.

Les portes pourront être coulissantes, à galandage ou ouvrantes à la française/anglaise selon les indications sur les plans de vente.

2.6.3 Impostes en menuiseries

Sans objet.

2.6.4 Portes palières

Les portes d'entrée seront composées de deux faces en fibres dures, âme pleine de chez HUET ou équivalent. Finition peinture, serrures 3 points A2P*, seuils à la suisse. Les portes seront équipées de joints isophoniques et étanchéité à l'air conforme à la réglementation. Poignée au choix du maître d'ouvrage.

2.6.5 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 ouvrantes à la française pour les portes inférieures à 0.80m.

- Techniques :

Portes en panneaux de particules de 10 mm d'épaisseur à parements mélaminés blancs de chez OPTIMUM ou équivalent. Portes ouvrantes à la française.

2.6.6 Portes de locaux de rangement

Les dressings ne bénéficieront pas de portes.

2.6.7 Moulures et habillage

Sans objet.

2.6.8 Escaliers intérieurs en bois

Les logements du 1^{er} étage du bâtiment C seront des duplex, les étages des logements seront accessibles par le biais d'escaliers intérieurs en bois massif vitrifiés. Garde-corps et/ou main courante en bois

2.7 SERRURERIE ET GARDE-CORPS

2.7.1 Garde-corps et barres d'appui

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

2.7.2 Grilles de protection des baies

Sans objet.

2.7.3 Ouvrages divers

Séparatifs de terrasses, de balcons contigus et de loggias, suivant les plans. Pare-vues métalliques, avec un vitrage opale ou pare vues bois conformément au permis de construire et au projet architectural.

2.8 PEINTURES - TENTURES

2.8.1 Peintures extérieures et vernis

2.8.1.1 *Sur menuiseries*

Sans objet.

2.8.1.2 *Sur fermetures et protections*

Sans objet.

2.8.1.3 *Sur serrureries*

Sans objet.

2.8.1.4 *Sur enduits, habillages en bois, staff ou autres, murs et plafonds des loggias, sous-faces et rives des balcons*

Une peinture décorative sera posée en rives des terrasses, balcons et loggias, conformément au permis de construire. Les sous-faces des balcons et loggias seront laissées brutes, des imperfections et disparités seront tolérées

Une peinture décorative extérieure sera appliquée sur enduit selon les teintes et les emplacements définis dans le permis de construire.

2.8.2 Peintures intérieures

2.8.2.1 *Sur menuiseries*

Sur menuiseries bois des logements : 1 couche d'impression et 2 couches de peinture blanche satinée.

2.8.2.2 *Murs des appartements*

Murs béton pièces humides et sèches :

Application d'un enduit lisse et d'une peinture blanche velours, finition B.

Cloisons type placoplâtre pièces humides et sèches :

Application d'une peinture blanche velours finition B. Peinture résistante à l'abrasion humide.

2.8.2.3 *Plafonds des appartements*

Plafond béton pièces humides et sèches :

Application d'un enduit lisse et d'une peinture blanche velours finition B.

Plafond type placoplâtre, pièces humides et sèches :

Application d'une peinture blanche velours, finition B. Peinture résistante à l'abrasion humide.

2.8.2.4 *Sur canalisations, tuyauteries, chutes, éléments de chauffage et divers*

2 couches de peinture glycéro blanche suivant nécessité et pour les canalisations visibles.

2.8.3 Papiers peints

Sans objet

2.8.4 Tentures

Sans objet

2.9 ÉQUIPEMENTS INTÉRIEURS

2.9.1 Équipements ménagers

2.9.1.1 *Blocs évier, robinetterie*

Les cuisines des T3 et T4 ne sont pas aménagées. Seuls seront installés des branchements et les attentes pour l'évier, la machine à laver et/ou le lave-vaisselle suivant plans.

2.9.1.2 Appareils et mobilier

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

- Un meuble bas avec évier 1 cuve et égouttoir, étagère sous évier.
- Un mitigeur monocommande.
- Ensemble du meuble en panneaux mélaminés avec les chants visibles en PVC.
 - Meuble avec 1 porte battante à ouverture par poignée profil alu
 - Jambage sans portes.

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

2.9.1.3 Évacuations de déchets

Sans objet

2.9.1.4 Armoire sèche-linge

Sans objet

2.9.2 Équipement sanitaire et plomberie

2.9.2.1 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, après la livraison par le syndic. 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.

2.9.2.2 Production et distribution d'eau chaude collective et comptage

Sans objet.

2.9.2.3 Production et distribution d'eau chaude individuelle

Pour tous les logements (à l'exception des logements mentionnés ci-après), 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 logements A003, A001, A101, B001 et C002 ne seront pas équipés de chaudières individuelles gaz, ils seront équipés de ballons d'eau chaude électriques (« BEC » sur les plans de vente). La marque et la capacité globale seront alors choisies suivant l'étude thermique.

2.9.2.4 Évacuations

Tube PVC.

Selon indication sur les plans de vente, les tubes PVC d'évacuations horizontales pourront être encoffré dans une banquette en bois et disposé en plinthe.

Dans le cas, ou aucun coffre en plinthe ne serait représenté sur les plans, les canalisations seraient visible dans le logement.

2.9.2.5 Distribution de gaz

Pour les logements équipés d'une chaudière 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 en cuivre.

Les logements dont l'eau chaude sanitaire et le chauffage ne sont pas assurés par une chaudière gaz ne seront pas raccordés au gaz.

2.9.2.6 Branchement en attente

Les attentes pour le lave-linge et/ou pour le lave-vaisselle, seront indiquées sur le plan de vente (appareils non fournis).

Pour les logements concernés (« SL » sur le plan de vente), une prise étanche sera prévue pour branchement d'un sèche-linge, localisation selon plan de vente. Les sèche-linges ne bénéficieront pas d'évacuation, elle devra se faire par condensation.

2.9.2.7 Appareils sanitaires

Toutes les salles de bains et salles d'eau de tous les logements seront équipées d'un meuble vasque de chez DISCAC ou équivalent, dimensions 700x460 mm comprenant :

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

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

Les salles d'eau seront équipées de receveurs de douche extra-plat, avec ressaut, en céramique blanche de chez Jacob Delafon ou équivalent. Dimensions suivant plan.

Les salles de bains seront équipées d'une baignoire en acrylique de couleur blanche, de chez NOVELLINI ou équivalent, avec vidage automatique.

2.9.2.8 Robinetterie

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

La baignoire et la douche seront équipés d'un mitigeur monocommande de chez GROHE ou équivalent.

2.9.2.9 Accessoires divers

Barre de douche, douchette et flexible de chez GROHE ou équivalent pour les douches et baignoires.

2.9.3 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.

2.9.3.1 Type d'installation

Les appartements seront équipés d'un appareillage de chez LEGRAND ou équivalent, suivant le type d'appartement.

L'alimentation des appareils se fera par canalisations électriques encastrées sous fourreaux dans les planchers, murs ou cloisons. Installation des tableaux électriques selon plan. L'appareillage sera blanc.

2.9.3.2 Puissance à desservir

Courant monophasé de 6 à 12 kVA suivant type d'appartement.

2.9.3.3 Équipement type (peut varier suivant type appartement : T2, T3 ou T4)

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

* Les appareillages en gras sont les appareillages en plus de la norme NF C 15 100

Dans le logement : - 1 GTL

Dans l'entrée :

- 1 DCL
- 1 Interrupteur simple allumage

Dans le dégagement pour les T3, T4 et T5 :

- 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 T1, T2, T3 et 9 pour les T4 et T5
- 1 Interrupteur simple allumage
- 2 Prises RJ45 pouvant distribuer la TV

Dans la chambre principale :

- 1 DCL
- 4 Prises de courant
- 1 Interrupteur simple allumage
- 1 RJ 45 pouvant distribuer la TV

Dans les autres chambres :

- 1 DCL
- 1 Interrupteur simple
- 3 Prises de courant
- 1 RJ 45 pouvant distribuer la TV

Dans la cuisine :

- 1 DCL en plafond
- 1 Interrupteur simple
- 3 PC pour les cuisines T1, T2, T3 de moins de 4m² et 6 PC pour les cuisines T4 et T5 supérieures à 4m²
- 1 prise spécialisée pour LL ou SL si localisé dans la cuisine (selon plan)
- 2 Prises spécialisées 1LV et 1 pour le four (T3-T4-T5) ou 1 pour le micro-ondes (T1 ou T2) localisée dans la niche du meuble de la kitchenette
- 1 Sortie de câbles spécialisée pour la plaque de cuisson
- **1 Prise de courant complémentaire sur plan de travail pour T1, T2, T3**
- **1 Commande VMC deux vitesses pour les T3, T4, T5**
- **1 Prise spécialisée pour la hotte**

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

- 1 DCL
- 1 Interrupteur simple allumage
- 1 Prise de courant dans la salle de bain/salle d'eau principale
- 1 prise spécialisée pour LL et/ou SL si localisé dans la pièce (selon plan)
- **1 Allumage led en applique au niveau du miroir**
- **1 Prise près du lavabo**

Dans les WC :

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

Dans les celliers (à partir de T4) :

- 1 DCL
- 1 Interrupteur simple allumage
- 1 prise spécialisée pour LL si localisé dans la pièce (selon plan)
- 1 prise de courant pour sèche-linge si indications sur plan de vente

Dans les terrasses accessibles, balcons, loggias et jardins : 1 Point d'éclairage pour les extérieurs situés sur le cœur d'îlot.

2.9.3.4 Sonnerie de porte palière

Bouton poussoir et applique lumineuse disposés sur le palier des appartements.

2.9.4 Chauffage, ventilation

2.9.4.1 Type installation

Tous les logements (*Hors A003, A001, A101, B001 et C002*) recevront une chaudière gaz individuelle à condensation, murale, avec sortie en toiture ou en façade suivant les plans. La marque et la capacité globale seront confirmées 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 RE2020.

Les logements concernés seront équipés d'un thermostat d'ambiance programmable avec commande murale.

La ventilation mécanique collective et individuelle sera contrôlée par simple flux.

2.9.4.2 Températures garanties dans les diverses pièces

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

2.9.4.3 Appareils d'émission de chaleur

Pour tous les logements (hors A003, A001, A101, B001 et C002) :

- Radiateurs eau chaude, 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 eau-chaude, de chez ACOVA ou équivalent, dans les salles d'eau et salles de bains.

Pour les logements A003, A001, A101, B001 et C002 :

- Radiateurs électriques, de chez NEOMITIS ou équivalent.
- Sèche serviette électrique de chez NEOMITIS ou équivalent dans les salles de bains et salles d'eau.

2.9.4.4 Conduit de fumée

Voir article 1.6.4.

2.9.4.5 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 ou verticale.

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

2.9.4.6 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.

2.9.5 Équipement intérieur des placards et pièces de rangement

2.9.5.1 Placards

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

Les placards seront équipés de socle.

2.9.5.2 Pièces de rangements

Les celliers et les dressings intégrés aux logements ne bénéficieront pas d'aménagements intérieurs.

2.9.6 Équipements de télécommunication

2.9.6.1 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.

2.9.6.2 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.

2.9.6.3 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.

2.9.7 AUTRES EQUIPEMENTS

Sans objet.

3 ANNEXES PRIVATIVES

3.1 CAVES, CELLIERS, GRENIERS

Sans Objet.

3.2 PARKINGS EN SOUS-SOL

3.2.1 Murs ou cloisons

Voiles et murs de séparation en béton, briques ou parpaings selon le cas. Finition brute.

Des entrées d'eaux ponctuelles et/ou des suintements seront admis aux droits des parois enterrées.

Ni cuvelage, ni étanchéité seront mis en œuvre au droit des parois périphériques.

Les soutènements formant les murs périphériques du sous-sol sont destinés à rester bruts, l'esthétique ne sera pas traitée les éléments de soutènements seront apparents.

3.2.2 Plafonds

Plafond béton destiné à rester brut. Passage de poutres et de réseaux en sous face du plancher, pouvant abaisser ponctuellement la hauteur de passage libre.

3.2.3 Sols

Dallage béton destiné à rester brut.

Marquage au sol par peinture routière. Numérotation des places au sol. Traçage et délimitation des places de stationnement par peinture compris sigle handicapé aux places concernées suivant la réglementation en vigueur. Cheminement PMR suivant la réglementation.

Des cunettes ou un dallage désolidarisé des murs périphériques seront mis en œuvre en périphérie du sous-sol, afin de collecter les entrées ponctuelles et/ou suintements d'eaux.

Un drainage sous la dalle basse du sous-sol sera mis en œuvre, par le biais d'une pompe, afin de collecter les eaux.

Des événements de décompression pourront verticalement être mis en place dans le sous-sol, depuis la dalle basse. Leur présence sur l'emprise de stationnements est acceptée, malgré l'absence sur les plans de ventes de niveaux.

Une montée des eaux dans le sous-sol sera possible et tolérée. Les occupants du sous-sol se devront d'évacuer leurs véhicules dès les premières montées d'eau et dès les premières défaillances de la pompe de relevage.

Tout stockage au droit des places de stationnement est interdit.

3.2.4 Porte d'accès

L'accès aux parkings, en sous-sol, sera équipé d'un portail motorisé, en serrurerie conformément au dépôt de Permis de construire et suivant décision du MOA. Commande par des émetteurs radio, individuels.

Les emplacements de parking ne seront pas boxables sauf indications spécifiques sur les plans de vente, de niveaux. En cas de mention « boxable » l'acquéreur prendra à sa charge la pose d'un portail et éventuellement du ou des murs, Avant réalisation des travaux, les démarches énoncées dans le règlement de copropriété devront être respectées.

3.2.5 Ventilation

La ventilation naturelle du parking sera statique, dimensionnée pour assurer le renouvellement d'air en fonction du nombre de véhicules. La ventilation sera conforme à la réglementation en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.

Les prises d'air et évacuations pour la ventilation du parking en sous-sol se feront conformément au permis de construire.

3.2.6 Équipement électrique

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, jusqu'au local IRVE situé en cœur d'îlot.

Les stationnements ne seront pas équipés ni de prise, ni d'éclairage individuel.

3.3 PARKINGS EXTÉRIEURS

Implantation et revêtements de sol conforme au permis de construire...

Les stationnements extérieurs seront accessibles depuis la nouvelle voie créée, la rue d'Alsace qui sera rétrocedée après achèvement. L'accès aux stationnements ne sera pas restreint par le biais d'un portail et les emplacements ne seront pas équipés de système anti-stationnements.

Des butées en fond de place pourront être localisées selon le besoin.

4 PARTIES COMMUNES INTÉRIEURES À L'IMMEUBLE

4.1 HALL D'ENTRÉE DES BATIMENTS

4.1.1 Sols

Le sol des halls d'entrée sera revêtu d'un carrelage grès cérame ou équivalent, couleur suivant le choix du maître d'ouvrage et d'un tapis encastré.

4.1.2 Parois

Les murs seront revêtus d'un revêtement décoratif vinylique ou peinture décorative. Couleur suivant le choix du maître d'ouvrage

4.1.3 Plafonds

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

4.1.4 Éléments de décoration

Lustrerie et miroir, au choix de la maîtrise d'ouvrage, seront localisés dans les halls.

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

Les portes seront constituées d'un ensemble en métallique finition thermolaquée : Remplissage en double-vitrage isolant, serrure gâche électrique (Ventouse électromagnétique). Coloris selon permis de construire. Les portes présenteront un contraste visuel suivant la réglementation en vigueur. Un système de contrôle d'accès sera positionné à l'entrée des portes des halls donnant sur l'extérieur.

Dans le sas du hall du bâtiment A, un contrôle d'accès sera mis en place entre le hall et les circulations.

4.1.6 Boîtes aux lettres et à paquets

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

4.1.7 Tableau d'affichage et corbeille.

Un tableau d'affichage et une corbeille seront prévus dans les halls.

4.1.8 Chauffage

Sans objet.

4.1.9 Équipement électrique

Des luminaires seront positionnés dans les faux plafonds et en applique sur un des murs.

4.2 CIRCULATIONS COMMUNES

4.2.1 Sols des circulations

4.2.1.1 Rez-de-chaussée

Le sol des circulations rez-de-chaussée sera revêtu d'un carrelage U4-P3-E2-C1 ou équivalent, 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 couleur selon le choix du maître d'ouvrage. 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 vinylique. 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 décorative suivant choix du promoteur. 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.

4.2.3 Plafonds

4.2.3.1 Rez-de-chaussée

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

Le faux plafond du bâtiment A en rez-de-chaussée prévoit le passage des réseaux de ventilation des commerces, après livraison et à leur charge.

4.2.3.2 Etages

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

Ponctuellement, à tous les niveaux, un faux-plafond acoustique pourra être mis en œuvre suivant la notice acoustique.

4.2.4 Eléments de décorations

Sans objet.

4.2.5 Chauffage

Sans objet.

4.2.6 Portes communes

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

Les façades des gaines techniques seront réalisées en panneaux de particules, finition peinture, couleur au choix du Maître d'ouvrage.

4.2.7 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 encastrés dans le faux plafond suivant les plans.

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 CIRCULATION DU SOUS SOL

4.3.1 Sols

Le sol restera brut. Cheminement PMR suivant nécessité et réglementation.

Des cunettes ou un dallage désolidarisé des murs périphériques seront mis en œuvre en périphérie du sous-sol, afin de collecter les entrées ponctuelles et/ou suintements d'eaux.

Un drainage sous la dalle basse du sous-sol sera mis en œuvre, par le biais d'une pompe, afin de collecter les eaux. Une montée des eaux dans le sous-sol sera possible et tolérée, en cas de défaillance de la pompe.

Des événements de décompression pourront verticalement être mis en place dans le sous-sol, depuis la dalle basse.

4.3.2 Murs

Les murs en béton seront de finition brute.

Des entrées d'eaux ponctuelles et/ou des suintements seront admis aux droits des parois enterrées.

Ni cuvelage, ni étanchéité seront mis en œuvre au droit des parois périphériques.

4.3.3 Plafonds

Plafond béton destiné à rester brut. Passage de poutres et de réseaux en sous face du plancher, pouvant abaisser ponctuellement la hauteur de passage libre.

4.3.4 Porte d'accès

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

4.3.5 Rampe d'accès pour véhicules

Rampe d'accès en béton balayé. Rampe sera utilisée pour l'entrée et la sortie du sous-sol, le passage en largeur ne permettra pas à deux véhicules de passer en même temps

Un trottoir surélevé sera prévu le long de la rampe afin de servir d'issue de secours.

4.3.6 Equipement électrique

L'éclairage est assuré par des plafonniers en saillie. L'allumage des circulations sera commandé automatiquement par détecteur de présence.

La rampe d'accès et de sortie du sous-sol ne sera pas équipée de feu de signalisation.

4.4 CIRCULATION DU REZ-DE-CHAUSSEE AFFECTE AUX STATIONNEMENTS

4.4.1 Sols

Sans objet.

4.4.2 Murs

Sans objet.

4.4.3 Plafonds

Sans objet.

4.4.4 Porte d'accès

Sans objet.

4.4.5 Rampes d'accès pour véhicules et piétons

Sans objet.

4.4.6 Equipement électrique

Sans objet.

4.5 CAGES D'ESCALIERS (vers étages et depuis le sous-sol)

4.5.1 Sols des paliers

Bâtiments A&B dont issues de secours depuis le sous-sol : Les sols des paliers seront en peinture antipoussière de couleur grise ou en finition brute.

Bâtiment C : Les sols des paliers seront traités dans le prolongement des revêtements de sols des niveaux : moquette pour le R+1 et carrelage pour le RdC. Mise en place de bandes podotactiles.

4.5.2 Murs

Bâtiments A&B dont issues de secours depuis le sous-sol : Les murs des cages d'escaliers recevront une peinture en gouttelettes ou une finition brute.

Bâtiment C : Les murs de la cage d'escalier recevra un revêtement vinylique, dans la continuité du revêtement mural du rez-de-chaussée, couleur au choix de la maîtrise d'ouvrage.

4.5.3 Plafonds

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

4.5.4 Escaliers (marches, contremarches et limons)

Pour les bâtiments A&B, les marches d'escaliers et paliers intermédiaires seront revêtus de peinture de sol à base de résine époxydique antidérapante ou d'une finition brute.

Pour le bâtiment C, les marches d'escaliers et paliers intermédiaires seront revêtus d'une moquette, dont la couleur sera au choix du maître d'ouvrage

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.

4.5.5 Chauffage - ventilation

Sans objet.

4.5.6 Éclairage

Appliques murales avec commande par détecteur de présence.

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

4.6 LOCAUX COMMUNS

4.6.1 Local deux roues, collectif, situé en extérieur

L'accès au local deux roues sera sécurisé par une serrure sur organigramme avec verrou de décondamnation et poignée de tirage La porte sera métallique, finition thermolaquée, couleur selon permis de construire.

Installation de racks à vélos.

Les sols seront en béton laissé brut. Plafond, non-plafonné, laissant apparaître la charpente. L'éclairage se fera par luminaire étanche avec commande par détecteur de présence.

Les murs ne seront pas recouverts, la face intérieure du bardage à claire voie sera apparente.

Ventilation naturelle.

4.6.2 Buanderie collective

Sans objet.

4.6.3 Séchoirs collectifs

Sans objet.

4.6.4 Locaux de rangements et d'entretien

Sans objet.

4.6.5 Locaux sanitaires

Sans objet.

4.7 LOCAUX SOCIAUX

Sans objet.

4.8 LOCAUX TECHNIQUES

4.8.1 Locaux de réception des ordures ménagères situés en extérieur

L'accès aux locaux poubelles sera sécurisé par des serrures sur organigramme avec verrous de décondamnation et des poignées de tirage.

Les sols seront laissés brut. Les murs recevront une peinture de propreté à l'exception des zones en bardage à claire voie dont les murs ne seront pas recouverts, la face intérieure du bardage sera apparente.

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

Plafond, non-plafonné, laissant apparaître la charpente.

L'éclairage se fera par un luminaire étanche avec commande par détecteur de présence.

Ventilation naturelle.

Les portes seront traitées selon le permis de construire.

4.8.2 Local fibre

Les sols, les murs et les plafonds seront en béton laissé brut.

L'éclairage se fera par hublot avec commande par détecteur de présence.

Ventilation naturelle.

Porte en bois âme pleine, huisserie bois finition à peindre.

Accès réservé aux concessionnaires et au syndic par serrure sur organigramme.

4.8.3 Local IRVE, situé en extérieur

Les sols et les murs seront en béton laissé brut. Plafond, non-plafonné, laissant apparaître la charpente. L'éclairage se fera par hublot avec commande par détecteur de présence.

Porte selon permis de construire.

L'accès sera sécurisé par une serrure sur organigramme avec verrou de décondamnation et poignée de tirage.

4.8.4 Chaufferie

Sans objet

4.8.5 Sous station chauffage

Sans objet

4.8.6 Local technique en sous-sol

Mise en place éventuelle, d'un surpresseur suivant l'étude de l'ingénieur fluides et selon le débit garanti par le concessionnaire en pied de colonne et depuis le réseau public.

Dans ce cas, les sols, les murs et plafonds seront en béton laissé brut.

Passage de poutres et de réseaux en sous face du plancher, pouvant abaisser ponctuellement la hauteur de passage libre.

Des entrées d'eaux ponctuelles et/ou des suintements seront admis aux droits des parois enterrées. Ni cuvelage, ni étanchéité seront mis en œuvre au droit des parois périphériques.

Les soutènements formant les murs périphériques du sous-sol sont destinés à rester bruts, l'esthétique ne sera pas traitée les éléments de soutènements seront apparents

Des cunettes ou un dallage désolidarisé des murs périphériques seront mis en œuvre en périphérie du sous-sol, afin de collecter les entrées ponctuelles et/ou suintements d'eaux.

Un drainage sous la dalle basse du sous-sol sera mis en œuvre, par le biais d'une pompe, afin de collecter les eaux. En cas de défaillance de cette pompe, une montée des eaux sera possible et tolérée.

Des événements de décompression pourront verticalement être mis en place dans le sous-sol, depuis la dalle basse.

L'éclairage se fera par hublot avec commande par détecteur de présence. Ventilation naturelle.

La porte sera en bois âme pleine, huisserie bois exotique finition à peindre, couleur au choix du Maître d'ouvrage, ou grillagée. Accès réservé au syndic par serrure sur organigramme.

4.8.7 Poste transformateur, situé en extérieur

Transformateur traité conformément au cahier des charges du concessionnaire ENEDIS et selon la proposition de raccordement.

4.8.8 Local machinerie ascenseur

Sans objet.

4.8.9 Local ventilation mécanique

Sans objet.

4.9 CONCIERGERIE

Sans objet

5 ÉQUIPEMENTS GÉNÉRAUX DE L'IMMEUBLE

5.1 ASCENSEURS - MONTE-CHARGES

2 appareils ascenseurs desserviront, respectivement, tous les niveaux des bâtiments A et B y compris le sous-sol.

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'ouvrage.

La cabine recevra un revêtement mural 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.

L'accès aux ascenseurs depuis le sous-sol sera sécurisé par un système de contrôle d'accès de type Vigik.

5.2 CHAUFFAGE - EAU CHAUDE

Sans objet

5.3 TÉLÉCOMMUNICATIONS

5.3.1 Téléphone

Sans objet.

5.3.2 Fibre optique

Le bâtiment sera raccordé à la fibre optique depuis le domaine public et jusqu'au local technique. Fibre puis elle sera distribuée dans les gaines techniques.

5.3.3 Antenne TV/RADIO

Antennes collectives situées en toiture permettant de recevoir les chaînes hertziennes.

5.4 RECEPTION, STOCKAGE ET EVACUATION DES ORDURES MENAGERES

Stockage prévu dans le local décrit à l'article 4.8.1.

Aire de présentation situé au nord-est du projet pour une collecte depuis la rue du Four Banal.

Traitement selon permis de construire.

5.5 VENTILATION MECANIQUE DES LOCAUX

Les caissons pour la ventilation mécanique contrôlée seront positionnés dans les combles, au-dessus des circulations du dernier étage : pour les bâtiments A et B. Le bâtiment C sera équipé de VMC individuelles par logement.

5.6 ALIMENTATION EN EAUX

5.6.1 Comptages généraux

Le compteur général, par bâtiment, sera situé dans chaque citerneau extérieur prévu à cet effet, avant d'alimenter les gaines palières.

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

En cas de besoin, l'installation sera réalisée conformément aux exigences techniques et réglementaires.

5.6.3 Colonnes montantes

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

5.6.4 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 à la charge et demande du syndic).

5.7 ALIMENTATION GAZ

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

Les logements dont le mode de chauffage et de production d'eau chaude ne sera pas au gaz, ne seront pas alimentés et ne seront pas raccordés au gaz.

5.8 ALIMENTATION EN ELECTRICITE

5.8.1 Comptage des services généraux

Des comptages seront installés pour les services généraux.

5.8.2 Colonnes montantes

Les colonnes montantes seront situées dans les gaines palières.

5.8.3 Branchements et comptages particuliers

Pour les parties communes des sous-comptages seront installés suivant nécessité. Le nombre de comptages pourront varier suivant les contraintes techniques.

6 PARTIES COMMUNES EXTÉRIEURES À L'IMMEUBLE ET LEURS ÉQUIPEMENTS

6.1 VOIRIE ET PARKINGS

6.1.1 Voirie d'accès

L'accès sud du projet se fera par le biais d'une nouvelle voie, la rue d'Alsace, qui reliera les rues Carnot et Four Banal, du sud vers le nord uniquement. Cette voie sera cédée à la commune de Challans et sera donc à terme intégré au domaine public communal. Traitement et limites selon permis de construire.

Le cœur d'îlot du projet ne sera pas clos, ni par un portail pour les véhicules, ni par des portillons pour les piétons.

Le sous-sol et la rampe seront accessible depuis la rue du Four Banal

6.1.2 Trottoirs

Cheminements piéton et trottoir conforme au permis de construire. Marquage au sol selon nécessité.

6.1.3 Porche d'accès

Un porche sous le bâtiment C donnera l'accès la rampe vers le sous-sol.

6.1.4 Parkings extérieurs

Les places en extérieurs, seront conformes au permis de construire.

6.2 CIRCULATION DES PIÉTONS

6.2.1 Chemin d'accès aux entrées, emmarchements

L'accès au bâtiment se fera depuis le domaine public- pour le bâtiment C ou depuis le cœur d'îlot pour les bâtiments A&B, par le biais de cheminements piétons internes ou par le biais de trottoirs.

Les cheminements internes permettront de desservir l'ensemble des rues Carnot, Lorraine et Four Banal ainsi que traverser le cœur d'îlot.

Les cheminements piétons ainsi que l'ensemble du cœur d'îlot ne seront pas clos et donc ouverts sur le domaine public conformément aux plans du permis de construire.

6.3 ESPACES VERTS

6.3.1 Aires de repos

Sans objet.

6.3.2 Plantations d'arbres, arbustes fleurs

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

Les jardins des logements en rez-de-chaussée seront enherbés. Des haies, des ganivelles et des portillons viendront clôturer chacun des jardins.

Les jardins privatifs seront des parties communes à jouissance privative.

6.3.3 Engazonnement

Suivant plan de permis de construire

6.3.4 Arrosage

Sans objet.

6.3.5 Bassin décoratif

Sans objet.

6.3.6 Chemin de promenade

Sans objet.

6.3.7 Bassin technique

Des noues de gestion des eaux pluviales seront créées à l'est du bâtiment B dans les espaces verts communs.

6.4 AIRE DE JEUX ET EQUIPEMENTS SPORTIFS

Sans objet

6.5 ÉCLAIRAGE EXTÉRIEUR

6.5.1 Signalisation de l'entrée de l'immeuble

L'éclairage de l'entrée des bâtiments sera conforme pour assurer la sécurité des personnes.

6.5.2 Eclairage des voiries - espaces verts, jeux et autres

La voirie créée, les stationnements extérieurs et les cheminements piétons bénéficieront d'éclairages suffisant pour assurer la sécurité des personnes et conformément à la réglementation handicapée.

Des candélabres seront situés le long de la voie à créer. Les candélabres seront rétrocedés à la ville dans le même temps que la voie.

6.6 CLOTURES

6.6.1 Sur rue

Sans objet.

6.6.2 Avec parking visiteurs

Sans objet.

6.6.3 Autres

Le projet ne sera pas clôturé vis-à-vis du domaine public et sera ouvert et accessible.

Les jardins, parties communes à jouissance privative, seront clôturés à l'aide de ganivelles et portillons.

6.7 RÉSEAUX DIVERS

6.7.1 Eau

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

6.7.2 Gaz

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

6.7.3 Électricité

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

6.7.4 Poste d'incendie - extincteurs

Création d'un poteau incendie sur l'assiette de l'opération et de colonnes sèches dans les cages d'escaliers des bâtiments A et B.

6.7.5 Égouts

Les évacuations seront raccordées aux réseaux de la Ville suivant les indications des services techniques et du concessionnaire et conformément au plan VRD annexé au permis de construire.

6.7.6 Epuration des eaux

Sans objet

6.7.7 Télécommunications

Le raccordement des lignes fibrées se fera depuis le réseau du concessionnaire.

6.7.8 Drainage du terrain

Selon notice hydraulique.

Un drainage sous la dalle basse du sous-sol sera mis en œuvre, par le biais d'une pompe, afin de collecter les eaux de drainage, sous la dalle, avant de les évacuer dans le réseau communal.

6.7.9 Évacuation des eaux de pluie et de ruissellement

L'évacuation des eaux de pluie, sera conforme au permis de construire et à la notice hydraulique.

6.8 ACCÈS AUX BATIMENTS

6.8.1 Clés accès + Émetteur parking

Clés logements : 3 clés pour les T1, 3 clés pour les T2, 3 pour T3, 3 pour T4, 3 pour T5 sur organigramme par logement, 3 clés pour Syndic.

Pass. VIGIK logements : 2 pour T1, 2 pour T2, 3 pour T3, 3 pour T4, 4 pour T5 et 3 badges pour Syndic.

Pass Vigik pour les emplacements de stationnements en sous-sol vendus seuls : fourniture uniquement pour les stationnements 11, 21 à 34 et 39 à 41. Les autres emplacements auront à disposition une clé permettant l'ouverture de la porte de l'escalier de l'issue de secours donnant vers l'extérieur.

Émetteurs Parking : 1 émetteur par place de parking en sous-sol, 1 émetteur pour le syndic.

Clés d'accès au parking en sous-sol : 1 clé et 1 vigik par place de parking, si vendue sans logement.