

SCCV KERVASCLET - AQUARELLE

LOGEMENT GAMME R

PERROS-GUIREC

OPÉRATION DE 38 LOGEMENTS COLLECTIFS

REALITES

NOTICE DESCRIPTIVE

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 Saint-Malo, le 27/05/2024

Signature du vendeur :

SCCV KERVASCLET
SCCV au capital variable
1 Impasse Claude Nougaro - CS 10333
44803 SAINT-HERBLAIN Cedex
Tél. 02 40 75 50 91
Siren 953 726 544 - RCS Nantes - APE 4110D

1 Table des matières

1	CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES DE L'IMMEUBLE	6
1.1	INFRASTRUCTURES.....	6
1.2	MURS ET OSSATURE.....	6
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	10
2.2	REVÊTEMENTS MURAUX (autres que enduits, peintures, papiers peints, tentures) 11	
2.3	PLAFOND (sauf peintures et tentures).....	12
2.4	MENUISERIES EXTÉRIEURES	12
2.5	FERMETURES EXTÉRIEURES ET OCCULTATIONS PROTECTION ANTISOLAIRE .	12
2.6	MENUISERIES INTÉRIEURES	13
2.7	SERRURERIE ET GARDE-CORPS	13
2.8	PEINTURES - TENTURES.....	14
2.9	ÉQUIPEMENTS INTÉRIEURS	15
3	ANNEXES PRIVATIVES.....	20
3.1	CAVES, CELLIERS, GRENIERS.....	20
3.2	BOX ET PARKINGS COUVERTS	20
3.3	PARKINGS EXTÉRIEURS.....	20
4	PARTIES COMMUNES INTÉRIEURES À L'IMMEUBLE	20
4.1	HALL D'ENTRÉE DE L'IMMEUBLE	20
4.2	CIRCULATIONS COMMUNES	21
4.3	CIRCULATION DU SOUS SOL.....	22
4.4	CIRCULATION DU REZ-DE-CHAUSSEE AFFECTE AUX STATIONNEMENTS.....	22
4.5	CAGES D'ESCALIERS	22
4.6	LOCAUX COMMUNS.....	23
4.7	LOCAUX SOCIAUX.....	24
4.8	LOCAUX TECHNIQUES	24
4.9	CONCIERGERIE.....	24
5	ÉQUIPEMENTS GÉNÉRAUX DE L'IMMEUBLE	24
5.1	ASCENSEURS - MONTE-CHARGES	24
5.2	CHAUFFAGE - EAU CHAUDE	25
5.3	TÉLÉCOMMUNICATIONS	25
5.4	RECEPTION STOCKAGE ET EVACUATION DES ORDURES MENAGERES	25
5.5	VENTILATION MECANIQUE DES LOCAUX.....	25
5.6	ALIMENTATION EN EAUX	25
5.7	ALIMENTATION GAZ	26
5.8	ALIMENTATION EN ELECTRICITE	26
6	PARTIES COMMUNES EXTÉRIEURES À L'IMMEUBLE ET LEURS ÉQUIPEMENTS	26
6.1	VOIRIE ET PARKINGS	26
6.2	CIRCULATION DES PIÉTONS.....	26
6.3	ESPACES VERTS	27
6.4	AIRE DE JEUX ET EQUIPEMENTS SPORTIFS.....	27
6.5	ÉCLAIRAGE EXTÉRIEUR.....	27

6.6	CLOTURES	27
6.7	RÉSEAUX DIVERS.....	28
6.8	ACCÈS AUX BATIMENTS	29

PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

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

- 2 bâtiments sur rez-de-chaussée (R+1+C) comprenant 38 logements
- Des parkings extérieurs

Le bâtiment A est desservi par un ascenseur et un escalier. Le bâtiment B compte deux cages d'escaliers.

La présente notice n'est pas applicable aux quatre logements sociaux A005, A007, A105 et A107.

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 gamme équivalente.

Le choix de coloris, de matériaux pour les revêtements de sol 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 et conformes à la réglementation visant l'accessibilité des logements situés dans les bâtiments d'habitation collectifs.

Il s'agit des logements :

- Bâtiment A : A002, A003, A008, A101, A102 et A103
- Bâtiment B : B001, B002, B003 et B004

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. Il y sera prévu une baignoire (avec attente pour siphon au sol) ou une douche à l'italienne sans ressaut.

Pour le reste des logements du bâtiment A, le projet prévoit des logements dits "évolutifs".

Les logements respecteront les dispositions de base visant l'accessibilité des logements situés dans les bâtiments d'habitation collectifs (Cf. arrêté du 24/12/2015). Les autres dispositions seront respectées par des travaux simples qui n'affecteront pas le gros œuvre ou les gaines techniques.

Dans le cas présent, les travaux de réversibilité de ces logements ne concerneront que la douche qui est prévue avec un ressaut inférieur ou égal à 2cm. Les travaux de réversibilité seront systématiquement identiques pour l'ensemble des logements dits « évolutifs », à savoir :

- Démontage d'éventuelles cloisons amovibles
- Dépose du bac à douche puis réalisation d'une forme de pente et pose d'un système type Taradouche

Ces travaux de réversibilité ne nécessiteront pas de plan d'évolution puisque toutes les autres dispositions relatives à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite dans les bâtiments d'habitation collectifs (Cf. arrêté du 24/12/2015), seront prévues dès la construction.

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 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 doublés d'un isolant si nécessaire.

1.2.2 Murs de façades (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.

Les façades pourront être traitées partiellement avec des finitions ou des matériaux différents.

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

1.2.3 Murs pignons

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

1.2.4 Murs mitoyens

Sans objet

1.2.5 Murs extérieurs divers

Sans objet

1.2.6 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 collée. Les murs pourront si nécessaire être isolés conformément aux études thermiques et acoustiques et suivant la localisation.

1.2.7 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 (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. Le dimensionnement des planchers sera déterminé par le BET structure.

1.3.2 Planchers sous toiture terrasse

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

1.3.3 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.

1.3.4 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.

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.

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

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

Sans objet

1.6 CONDUITS DE FUMÉE ET DE VENTILATION

1.6.1 Conduits de fumée des locaux de l'immeuble

Sans objet

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

Le désenfumage des cages d'escaliers sera réalisé par un lanterneau ou une fenêtre de désenfumage situé au dernier niveau de la cage d'escalier.

La ventilation mécanique des logements sera assurée soit par des moteurs VMC individuels placés dans les faux plafonds, soit par les ballons thermodynamiques ou pompes à chaleurs branchés sur air extrait.

Les rejets d'air vicié se feront soit directement en façade soit en toiture après avoir cheminé dans des conduits individuels verticaux en gaine technique.

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.

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 soit par chutes apparentes disposées en façade, soit par chutes intérieures rejoignant les gaines techniques verticales.

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 des soffites ou des faux-plafonds en plaques de plâtre.

1.7.3 Canalisations enterrées sous le rez-de-chaussée

Les canalisations enterrées sous la dalle du rez-de-chaussée reprendront les descentes verticales.

1.7.4 Branchements aux égouts

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

1.8 TOITURE

1.8.1 Charpente, couverture et accessoires

La charpente sera traditionnelle ou industrielle (fermettes) suivant l'étude structure.

Les couvertures seront en ardoises ou métalliques suivant les plans du permis de construire.

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.

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. Les balcons ne seront pas étanchés.

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

1.8.3 Souches de ventilation et conduits divers

Sorties diverses de toiture pour ventilations primaires, pour les rejets d'air vicié des ballons thermodynamiques et des moteurs de VMC individuelle.

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

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.

Plinthes MDF blanc.

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

2.1.1.2 Chambres

Pose sur chape ou sous-couche acoustique, suivant étage, d'un parquet stratifié de BERRY ALLOC ou équivalent, dans la gamme proposée par le Promoteur .

Plinthes MDF blanc.

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

2.1.1.3 Cuisines ouvertes

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.

Plinthes MDF blanc.

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

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

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

Plinthes assorties au carrelage.

2.1.3 Sols et plinthes des entrées et dégagements

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.

Plinthes MDF blanc.

2.1.4 Sols des balcons, loggias et séchoirs

Sur le bâtiment A, les balcons seront recouverts de dalles sur plots.

Sur le bâtiment B, les balcons seront en béton brut.

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

2.2.1 Revêtements muraux des pièces de service

- **Cuisine/salle de bains :**

WC et cellier : les murs recevront une peinture acrylique blanche finition velours.

Localisation dans la cuisine :

- Une crédence stratifiée au niveau de la kitchenette (T1 - T2)

Les murs et plafonds recevront une peinture blanche finition velours.

Localisation dans les salles d'eau et salles de bains :

- Faïence de chez BRETAGNE MATERIEUX ou équivalent, sur le tablier de la baignoire ainsi que sur les murs périphériques de celle-ci jusqu'à hauteur d'huissierie.
- Faïence sur les murs de la douche jusqu'à hauteur d'huissierie.

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

Les plafonds et les parties des murs non revêtus de faïence recevront une peinture blanche finition velours.

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 caissons suspendus en plaques de plâtre à peindre.

2.3.2 Plafonds des séchoirs à l'air libre

Sans objet

2.3.3 Plafonds des loggias

Dito 2.3.4

2.3.4 Sous-face des balcons

Dalle en béton armé destinée à rester brute.

2.4 MENUISERIES EXTÉRIEURES

2.4.1 Menuiseries extérieures du local d'activité

Sans objet

2.4.2 Menuiseries extérieures des pièces principales

Les portes, 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.

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 portes, 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.

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 seront équipées de coffres de volets roulants.

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

Les volets roulants de toutes les menuiseries des logements seront électriques.

2.6 MENUISERIES INTÉRIEURES

2.6.1 Huisseries et bâtis

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

2.6.2 Portes intérieures

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

Les ensembles de portes seront avec double béquille sur plaques.

Bec de canne à condamnation pour les WC, salle de douche et salle de bains.

Butée de porte avec bague caoutchouc.

2.6.3 Impostes en menuiseries

Sans objet.

2.6.4 Portes palières

Les portes d'entrée seront à âme pleine, de chez HUET ou équivalent. Finition peinture ou stratifié au choix du maître d'ouvrage, serrures 3 points A2P*. Les portes seront équipées de joints isophoniques conformément 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 SIFISA ou équivalent. Portes coulissantes pour les placards de plus de 0.80 m et à la française pour les portes inférieures à 0.80m.

- Techniques :

Suivant réglementation

2.6.6 Portes de locaux de rangement

Sans objet

2.6.7 Moulures et habillage

Sans objet

2.7 SERRURERIE ET GARDE-CORPS

2.7.1 Garde-corps et barres d'appui

Les garde-corps extérieurs seront réalisés suivant le permis de construire.

2.7.2 Grilles de protection des baies

Sans objet.

2.7.3 Ouvrages divers

Pare-vues à cadre métalliques thermolaqués ou galvanisés.

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

Sans objet.

2.8.2 Peintures intérieures

2.8.2.1 Murs des appartements

Murs béton pièces humides et sèches : Application d'un enduit lisse et d'une peinture blanche velours pour les pièces humides (salle de bains et salle d'eau) et d'une peinture blanche velours pour les pièces sèches (autres pièces).

Murs type placoplâtre pièces humides et sèches : Application d'une peinture blanche velours pour les pièces humides (salle de bains et salle d'eau) et d'une peinture blanche velours pour les pièces sèches (autres pièces).

La peinture des murs des logements sera de finition B.

2.8.2.2 Plafonds des appartements

Plafond béton pièces humides et sèches : Application d'un enduit lisse et d'une peinture blanche velours pour les pièces humides (salle de bains et salle d'eau) et d'une peinture blanche velours pour les pièces sèches (autres pièces).

Plafond type placoplâtre pièces humides et sèches : Application d'une peinture blanche velours pour les pièces humides (salle de bains et salle d'eau) et d'une peinture blanche velours pour les pièces sèches (autres pièces).

La peinture des plafonds des logements sera de finition B.

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

Peinture blanche sur les canalisations, les nourrices présentes dans des placards pourront ne pas être peintes.

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, T4 et T5 ne sont pas aménagées. Seuls seront installés des branchements et les attentes pour les machines à laver suivant plans. Des options payantes adaptées à ces typologies seront proposées à l'acquéreur dans la limite de l'avancement du chantier.

2.9.1.2 *Appareils et mobilier*

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

- un évier 1 cuve.
- Un mitigeur,
- une table de cuisson 2 feux vitrocéramique coloris noir
- Ensemble de meubles en panneaux mélaminés avec chants visibles en PVC.
 - Meuble avec 1 porte battante à ouverture par poignée profil alu
 - Meuble haut en panneaux mélaminés avec les chants visibles en PVC. Espace niche pour micro-onde.
 - Meuble hotte.
- 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 dans la limite de l'avancement du chantier.

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. 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

- Logements T1 et T2 : A001 ; A004 ; A005 ; A006 ; A007 ; A009 ; A010 ; A011 ; A012 ; A104 ; A105 ; A106 ; A107 ; A201 ; A202 ; A203 ; B201 ; B202 ; B203 ; B204

Ballon thermodynamique sur air extrait avec rejet extérieur, assurant la ventilation du logement et la production d'eau chaude sanitaire ;

Radiateurs électriques ;

- Bâtiment A, logements T3 et T4 : A002 ; A003 ; A008 ; A101 ; A102 ; A103 ; A108 ; A109 ; A110 ; A204 ;

Pompe à chaleur Chaffoteaux Arianext compact M ou équivalent, assurant la production d'eau chaude sanitaire et de chauffage ;

Moteur VMC individuel positionné en faux plafond d'une pièce humide ou secondaire. Une trappe en faux plafond permettra l'accès au moteur.

- Bâtiment B, logements T3 : B001 ; B002 ; B003 ; B004 ; B101 ; B102 ; B103 ; B104 ;

PAC sur air extrait NIBE assurant la ventilation, la production d'eau chaude sanitaire et la production de chauffage ;

Rejet de ventilation en toiture dans conduit individuel ;

2.9.2.4 Évacuations

Tube PVC.

2.9.2.5 Distribution de gaz

Sans objet

2.9.2.6 Branchement en attente

Attentes pour lave-linge et lave-vaisselle suivant plans.

2.9.2.7 Appareils sanitaires

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

Suivant plans, les salles de bains et salles d'eau seront équipées d'un meuble vasque de chez DISCAC ou équivalent, comprenant

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

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

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

2.9.2.8 Robinetterie

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

La baignoire et le receveur de douche seront équipés d'un mitigeur thermostatique de chez GROHE ou équivalent.

Un robinet de puisage extérieur sera prévu sur les terrasses de tous les logements situés à rez-de-chaussée des bâtiments A et B et du niveau comble du bâtiment A.

2.9.2.9 Accessoires divers

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

Les douches seront équipées d'un pare douche de chez NOVELLINI ou équivalent.

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 du permis 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.

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). L'appareillage sera blanc.

Les appartements seront dotés d'un pack de démarrage (domotique).

2.9.3.2 Puissance à desservir

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

2.9.3.3 Équipement type (peut varier suivant type appartement : T1, T2, T3 ou T4)

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

Dans le logement : - 1 gaine technique de logement (GTL) où se trouve le tableau électrique

Dans l'entrée :

- 1 DCL
- 1 Interrupteur
- Prise de courant si plus de 4m²
- Pack de démarrage (domotique)

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

Dans le séjour :

- 1 DCL
- 7 Prises de courant pour les T1, T2, T3 et 9 pour les T4 et T5
- 1 Interrupteur

- 2 Prises RJ45
- 1 Prise TV (coax)

Dans la chambre principale :

- 1 DCL
- 4 Prises de courant
- 1 Interrupteur
- 1 Prise TV (coax)
- 1 RJ 45

Dans les autres chambres :

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

Dans la cuisine pour les T1 et T2 :

- 1 DCL en plafond
- 1 Interrupteur
- 1 PC pour le réfrigérateur
- 3 PC hautes sur plan de travail
- Prises spécialisées selon plan (LL, LV, FOUR, hotte)
- 1 Sortie de câbles spécialisée pour la plaque de cuisson
- 1 prise en hauteur pour micro onde ;

Dans la cuisine pour les T3 et T4 :

- 1 DCL en plafond
- 1 Interrupteur
- 1 PC pour le réfrigérateur
- 4 PC hautes pour les cuisines T3, T4
- Prises spécialisées selon plan (LL, LV, FOUR, hottes)
- 1 Sortie de câbles spécialisée pour la plaque de cuisson
- 1 Commande VMC deux vitesses
- 1 prise en hauteur pour le micro onde

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

- 1 DCL
- 1 Interrupteur
- 1 Prise de courant haute à proximité de l'interrupteur dans la salle de bain/salle d'eau principale
- 1 point lumineux 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 :

- 1 DCL

- 1 Interrupteur
- 1 Prise de courant

Dans les terrasses accessibles et jardins privés :

- 1 Point d'éclairage
- 1 PC étanche

Dans les balcons : aucun équipement électrique

2.9.3.4 Sonnerie de porte palière

Bouton poussoir disposé sur le palier des appartements.

2.9.4 Chauffage, ventilation

2.9.4.1 Type installation

Voir chapitre 2.9.2.3

La marque et la capacité globale se fera suivant l'étude thermique et le type d'appartement.

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

Radiateurs, de chez NEOMITIS ou équivalent.

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

2.9.4.4 Conduit de fumée

Voir article 1.6.4

2.9.4.5 Conduits et prises de ventilation

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 d'entrée se fera par 1 étagère haute et une tringle penderie (sauf si le placard contient un équipement technique).

2.9.5.2 Pièces de rangements

Sans objet

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 BOX ET PARKINGS COUVERTS

Sans objet

3.3 PARKINGS EXTÉRIEURS

Implantation des places de stationnements selon plans du Permis de construire.

Les places de parking seront numérotées.

Pré-équipement des infrastructures de recharge des véhicules électriques : des fourreaux aiguillés ou des chemins de câbles seront posés pour un passage ultérieur des câbles suivant la réglementation 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, couleur suivant le choix du maître d'ouvrage et d'un tapis encastré.

4.1.2 Parois

Les murs des halls d'entrée seront revêtus d'un revêtement vinylique ou peints.

4.1.3 Plafonds

Il sera prévu un faux plafond acoustique 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 métal : Remplissage en vitrage serrure gâche électrique (Ventouse électromagnétique). Coloris RAL au choix de l'Architecte.

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 positionnées en extérieur à proximité des halls.

4.1.7 Tableau d'affichage

Un tableau d'affichage sera prévu dans le hall.

4.1.8 Chauffage

Sans objet.

4.1.9 Équipement électrique

Des luminaires, spots ou appliques seront positionnés dans les parties communes.

4.2 CIRCULATIONS COMMUNES

4.2.1 Sols des circulations

4.2.1.1 Rez de chaussée

Le sol du rez-de-chaussée sera revêtu d'une moquette ou d'un carrelage, dimensions et couleur suivant le choix du maître d'ouvrage.

4.2.1.2 *Étages*

Les revêtements de sol des circulations d'étages recevront une moquette et des plinthes bois. Le coloris de la moquette sera au choix du Maître d'Ouvrage.

4.2.2 Murs

4.2.2.1 *Rez de chaussée et étages*

Les murs des circulations recevront de la peinture.

4.2.3 Plafonds

4.2.3.1 *Rez-de-chaussée et étages*

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 devant l'ascenseur, suivant les besoins techniques.

4.2.4 Éléments de décorations

Suivant articles ci-dessus

4.2.5 Chauffage

Suivant articles ci-dessus

4.2.6 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 velours couleur au choix du Maître d'ouvrage.

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

4.2.7 Équipement électrique

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

4.3 CIRCULATION DU SOUS SOL

Sans objet

4.4 CIRCULATION DU REZ-DE-CHAUSSEE AFFECTE AUX STATIONNEMENTS

Sans objet

4.5 CAGES D'ESCALIERS

4.5.1 Sols des paliers

Les sols des paliers seront en sol souple ou en carrelage.

4.5.2 Murs

Les murs de cages d'escaliers recevront une peinture en gouttelettes ou une peinture de finition C.

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) limons

Pour les bâtiments A et B, les paliers seront revêtus d'un sol textile, tandis que les marches d'escaliers seront revêtus de peinture de sol à base de résine époxydique antidérapante ou de sol textile suivant exigences acoustiques

Nez de marches anti dérapant.

Les mains courantes et garde-corps seront de type métallique, 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 proximité de la première marche.

4.5.5 Chauffage - ventilation

Sans objet.

4.5.6 Éclairage

Eclairage commandé par détecteur de présence.

4.6 LOCAUX COMMUNS

4.6.1 Garage à bicyclettes, voitures d'enfants

Local vélo couvert situé en retrait de la voirie afin de donner un accès sécurisé aux usagers. Un dispositif d'accroche de type arceaux est prévu.

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 Local de réception des ordures ménagères

Local ordure ménagère couvert et sécurisé

4.8.2 Local fibre optique

Un local fibre optique sera positionné à proximité du hall du bâtiment A. Dans le bâtiment B, la fibre sera distribuée par les gaines techniques de chaque bâtiment.

4.8.3 Chaufferie

Sans objet

4.8.4 Sous station chauffage

Sans objet

4.8.5 Local des surpresseurs

Sans objet

4.8.6 Local transformateur EDF

Sans objet

4.8.7 Local machinerie ascenseur

Sans objet

4.8.8 Local ventilation mécanique

Sans objet

4.9 CONCIERGERIE

Sans objet

5 ÉQUIPEMENTS GÉNÉRAUX DE L'IMMEUBLE

5.1 ASCENSEURS - MONTE-CHARGES

1 appareil ascenseur desservira tous les niveaux du bâtiment A.

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.

5.2 CHAUFFAGE - EAU CHAUDE

Sans objet

5.3 TÉLÉCOMMUNICATIONS

5.3.1 Téléphone

Raccordement sur le domaine public par Orange. Distribution des logements par les gaines palières.

5.3.2 Fibre optique

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

5.3.3 Antenne TV/RADIO

Antenne collective permettant de recevoir les chaînes hertziennes ou câble.

5.4 RECEPTION STOCKAGE ET EVACUATION DES ORDURES MENAGERES

Stockage prévu dans le local décrit à l'article 4.7.1

5.5 VENTILATION MECANIQUE DES LOCAUX

Suivant locaux décrits dans les articles précédents

5.6 ALIMENTATION EN EAUX

5.6.1 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.

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

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

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).

5.7 ALIMENTATION GAZ

Sans objet

5.8 ALIMENTATION EN ELECTRICITE

5.8.1 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.

5.8.2 Colonnes montantes

Les colonnes montantes seront situées dans les gaines palières.

6 PARTIES COMMUNES EXTÉRIEURES À L'IMMEUBLE ET LEURS ÉQUIPEMENTS

6.1 VOIRIE ET PARKINGS

6.1.1 Voirie d'accès

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

6.1.2 Trottoirs

Sans objet.

6.1.3 Parkings extérieurs

Suivant le permis de construire

6.2 CIRCULATION DES PIÉTONS

6.2.1 Chemin d'accès aux entrées, emmarchements

L'accès aux logements se fera depuis le domaine public. Il sera conforme 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.

6.3.3 Engazonnement

Suivant plan de permis de construire

6.3.4 Arrosage

Un robinet de puisage sera mis en œuvre

6.3.5 Bassin décoratif

Sans objet

6.3.6 Chemin de promenade

Suivant permis de construire

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 de l'immeuble sera conforme pour assurer la sécurité des personnes.

6.5.2 Eclairage des voiries - espaces verts, jeux et autres

Conforme à la réglementation handicapée.

6.6 CLOTURES

6.6.1 Sur rue

Suivant permis de construire, le projet sera ouvert sur la rue.

6.6.2 Avec parking visiteurs

Sans objet

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

Sans objet

6.7.3 Électricité

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

6.7.4 Poste d'incendie - extincteurs

Sans objet

6.7.5 Égouts

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

6.7.6 Epuration des eaux

Sans objet

6.7.7 Télécommunications

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

6.7.8 Drainage du terrain

Sans objet

6.7.9 Évacuation des eaux de pluie et de ruissellement

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

6.8 ACCÈS AUX BATIMENTS

6.8.1 Clés accès + Émetteur parking

Clés logements : 3 clés pour T1, 3 pour T2, 3 pour T3, 4 pour T4 sur organigramme par logement, 4 clés pour Syndic.

Pass. VIGIK : 2 pour T1, 3 pour T2, 3 pour T3, 4 pour T4 et 5 badges pour Syndic.