

ÉDEN

ILOT A6
ZAC DES HAUTS DE LOIRE
49130 LES PONTS DE CÉ

OPÉRATION DE 58 LOGEMENTS COLLECTIFS

(COMPRENANT DES LOGEMENTS LIBRES, DES LOGEMENTS LOCATIFS INTERMÉDIAIRES ET DES LOGEMENTS EN BAIL RÉEL ET SOLIDAIRE)

ET 2 LOCAUX D'ACTIVITÉS

NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

LOCAL D'ACTIVITÉS 2 (LA2)

- 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 ANGERS, le 26/08/2024

Signature du vendeur :

TABLE DES MATIERES

1	GÉNÉRALITÉS	3
1.1	DÉFINITION GÉNÉRALE DE L'OPÉRATION	3
1.2	SURFACES ET MODE DE LIVRAISON DES LOCAUX	3
1.3	DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE.....	3
1.4	MARQUES	3
1.5	PROTECTION CONTRE L'INCENDIE ET SÉCURITE DES PERSONNES.....	3
1.6	TRAITEMENT DES OUVRAGES COMMUNS	4
2	CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES DE L'IMMEUBLE	4
2.1	INFRASTRUCTURE.....	4
2.2	MURS ET OSSATURE.....	4
2.3	PLANCHERS	5
2.4	CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS	6
3	LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS ÉQUIPEMENTS	6
3.1	SOLS ET PLINTHES	6
3.2	REVÊTEMENTS MURAUX.....	6
3.3	PLAFONDS.....	6
3.4	MENUISERIES EXTÉRIEURES	6
4	ÉQUIPEMENTS INTÉRIEURS.....	7
4.1	ÉQUIPEMENTS SANITAIRES ET PLOMBERIE.....	7
4.2	ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES	7
4.3	CHAUFFAGE - VENTILATION	8
4.4	ÉQUIPEMENTS DE TÉLÉCOMMUNICATIONS	8
5	ANNEXES PRIVATIVES	8
5.1	PARKINGS EXTÉRIEURS	8
6	PARTIES COMMUNES INTÉRIEURES À L'IMMEUBLE	8
6.1	LOCAUX COMMUNS	8
6.2	LOCAUX TECHNIQUES	8
7	PARTIES COMMUNES EXTÉRIEURES À L'IMMEUBLE ET LEURS ÉQUIPEMENTS	9
7.1	VOIRIE ET PARKINGS	9
7.2	CIRCULATION DES PIÉTONS.....	10
7.3	ESPACES VERTS	10
7.4	ÉCLAIRAGE EXTÉRIEUR.....	10
7.5	BOITES AUX LETTRES	10
7.6	CLOTURES	11
7.7	ACCÈS AU LOCAL.....	11

1 GÉNÉRALITÉS

1.1 DÉFINITION GÉNÉRALE DE L'OPÉRATION

L'objet de la présente notice descriptive est de présenter :

- les caractéristiques générales architecturales et techniques de l'immeuble,
- les prestations d'aménagement et d'équipement intérieur à réaliser par la SNC PERRINS, Maître d'Ouvrage.

Lesdits locaux seront situés au sein d'un ensemble immobilier dont le projet consiste en la réalisation d'un ensemble immobilier comprenant :

- Quatre immeubles collectifs de 3 à 5 niveaux sur rez-de-chaussée (R+2+attique à R+4+attique) dénommés bâtiments A, B, C et D selon plan de masse et comprenant :
 - o 58 logements
 - o 2 locaux d'activités
 - o un niveau de sous-sol à usage de parc de stationnement et locaux techniques
- Des parkings extérieurs
Les niveaux sont desservis, dans chaque bâtiment, par 1 ascenseur et 1 cage d'escalier.

Le local d'activité n°2 sera situé au RDC du bâtiment B.

L'opération sera conforme à :

- La réglementation RE2020 seuil 2025 pour les logements
- La réglementation thermique RT 2012 pour les locaux d'activités

1.2 SURFACES ET MODE DE LIVRAISON DES LOCAUX

Les locaux sont prévus livrés bruts, fluides en attente, suivant la présente notice.

Tous travaux visant à modifier l'aspect extérieur de rez-de-chaussée à usage de locaux d'activités, devra faire l'objet au préalable, d'un accord du Maître d'Ouvrage et/ou de l'architecte.

L'acquéreur devra déposer un dossier d'autorisation de travaux auprès des services de la Ville, pour l'aménagement dudit local.

1.3 DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE

La réalisation des travaux sera exécutée en conformité vis-à-vis des documents de références applicables à leur date d'exécution :

- Des lois et textes réglementaires en vigueur compte tenu de la nature et de la localisation de l'ouvrage.
- Des cahiers des charges et règles de calcul DTU, ainsi que leurs renvois.
- Des règles parasismiques, selon l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite à risque normale.
- Des normes AFNOR homologuées.
- Des avis techniques du CSTB.
- De documents divers du type prescriptions du fabricant, recommandations professionnelles, etc.

1.4 MARQUES

Les marques données dans le présent descriptif ne le sont qu'à titre indicatif, de manière à définir le niveau de qualité des prestations fournies.

D'autres marques pourront être proposées, à condition de respecter la loi d'équivalence.

1.5 PROTECTION CONTRE L'INCENDIE ET SÉCURITÉ DES PERSONNES

Le local est classé en ERP de 5ème catégorie de type M. Conformément au permis de construire, l'établissement peut ainsi recevoir 19 personnes inclus ses employés.

1.6 TRAITEMENT DES OUVRAGES COMMUNS

Les traitements des ouvrages communs (façades, parties communes, extérieurs) décrits ci-après sont donnés à titre indicatif. Des modifications pourront intervenir en cours de projet.

2 CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES DE L'IMMEUBLE

2.1 INFRASTRUCTURE

2.1.1 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.

2.1.2 Fondations

Fondations en béton armé, réalisées jusqu'au bon sol, suivant le calcul du bureau d'études structure et sur la base du rapport d'études géotechniques.

2.2 MURS ET OSSATURE

2.2.1 Parois du sous-sol

2.2.1.1 Murs périphériques

Les voiles en périphérie du sous-sol seront réalisés en béton armé, blocs à bancher ou maçonnerie de parpaings suivant études et dimensionnements du bureau d'études structure. Le coffrage brut, de type courant, pour la face intérieure, sera destiné à rester apparent, peint ou doublés d'un isolant thermique suivant localisation et étude thermique et acoustique. Des entrées d'eau ponctuelles seront admises au droit des parois enterrées conformément au « DTU 14.1 cuvelage/structure relativement étanche ».

2.2.1.2 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 bureau d'études structure, des impératifs de construction et des textes normatifs en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.

2.2.2 Murs de façades et pignons

2.2.2.1 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 bureau d'études structure. Le coffrage brut, de type courant, pour la face intérieure, sera destiné à rester apparent pour le local d'activités n°1. Les épaisseurs des murs seront déterminées par le bureau d'étude structure.

Tous les murs devront respecter l'isolement thermique et acoustique réglementaire. A ce titre, l'Acquéreur s'engage à respecter les préconisations du Maître d'Ouvrage à savoir :

- BA13 + 120 mm de laine de verre type Isover GR32 ou équivalent + Béton ($R=3.92 \text{ m}^2.K/W$)

2.2.2.2 Murs de refends

Les murs de refends seront réalisés en béton armé, en maçonnerie de parpaings ou en briques, les poteaux seront réalisés en béton armé, leurs dimensions résulteront de l'étude du bureau d'études 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.

2.2.2.3 Murs de façades (niveau RDC)

Les murs des façades seront réalisés en béton armé, en maçonnerie de parpaings ou briques suivant les études des bureaux d'études structure et thermique et acoustique, destinés à rester bruts pour le local d'activités n°1.

Les finitions des façades seront traitées suivant les exigences du Permis de construire. Les façades seront ici traitées en béton matricé, béton brut, enduit ou bardage bois claire-voie.

Tous les murs devront respecter l'isolement thermique et acoustique réglementaire. A ce titre, l'Acquéreur s'engage à respecter les préconisations du Maître d'Ouvrage à savoir :

- BA13 + 120 mm de laine de verre type Isover GR32 ou équivalent + Béton ($R=3.92 \text{ m}^2.K/W$)

2.2.2.4 Murs de façades (niveaux supérieurs)

Les finitions des façades seront traitées suivant les exigences du Permis de construire. Les façades seront ici traitées en enduit ou bardage métallique.

2.2.2.5 Murs pignons

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

2.2.2.6 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 réalisés en béton armé, en maçonnerie de parpaings ou en briques. Leur finition sera brute.

2.2.3 Murs ou cloisons séparatifs

- Entre locaux privatifs contigus :

Les murs séparatifs entre locaux privatifs contigus, seront réalisés en béton armé, en maçonnerie de parpaings ou en briques. Ils seront conformes aux exigences de l'étude du BET structure, destinés à rester bruts pour le local d'activités n°1.

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

Les murs séparatifs entre locaux privatifs et les autres locaux, seront réalisés en béton armé, en maçonnerie de parpaings ou en briques. Ils seront conformes aux exigences de l'étude du BET structure, destinés à rester bruts pour le local d'activités n°1.

Tous les murs devront respecter l'isolement thermique et acoustique réglementaire. A ce titre, l'Acquéreur s'engage à respecter les préconisations du Maître d'Ouvrage à savoir :

- PSE type Doublissimo Performance 100+131 mm ou équivalent + béton ($R=3.51 \text{ m}^2.K/W$)

2.3 PLANCHERS

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.

Le plancher bas et haut du local seront prévus bruts.

L'acquéreur devra prévoir en plancher bas du local, une isolation sous chape afin de respecter l'isolement thermique et acoustique règlementaire. L'Acquéreur s'engage à respecter les préconisations du Maître d'Ouvrage à savoir :

- $R = 5.68 \text{ m}^2.K/W$ soit :
 - o Isolant épaisseur 120 mm type TMS Efishol de chez Soprema ou équivalent
 - o Sous-couche acoustique mince (SCAM) type Velaphone Confort de chez Soprema ou équivalent
 - o Chape flottante épaisseur 60 mm minimum

Les charges prévues pour l'ensemble des planchers des locaux d'activité du Rez de Chaussée sont :

- Surcharges d'exploitation : 350 Kg/m²

2.4 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

2.4.1 Chutes d'eaux pluviales

Les évacuations des terrasses inaccessibles ou accessibles pourront se faire par l'intermédiaire de canalisations en PVC qui seront situées dans les gaines techniques verticales, jusqu'au réseau enterré horizontal de plancher bas du rez-de-chaussée.

2.4.2 Chutes d'eaux usées

Les canalisations seront en PVC dans les gaines techniques verticales. 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.

3 LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS ÉQUIPEMENTS

3.1 SOLS ET PLINTHES

Le sol sera livré brut, sans chape.

Les isolements aux bruits d'impacts et de manière générale, tous les bruits solidiens transmis par la structure vers les tiers, doivent être assurés pour respecter la réglementation par l'acquéreur.

Les protections sont à mettre en œuvre par l'acquéreur pour protéger les tiers de ses futures activités.

Tous les planchers devront respecter l'isolement thermique et acoustique réglementaire. A ce titre, l'Acquéreur s'engage à respecter l'isolement thermique et acoustique préconisés par le Maître d'Ouvrage à savoir :

- $R = 5.68 \text{ m}^2.K/W$ soit :
 - o Isolant épaisseur 120 mm type TMS Efishol de chez Soprema ou équivalent
 - o Sous-couche acoustique mince (SCAM) type Velaphone Confort de chez Soprema ou équivalent
 - o Chape flottante épaisseur 60 mm minimum

Dans ce cas, des doublages acoustiques isolants seront réalisés par l'acquéreur afin d'assurer un complément d'isolation au niveau des locaux privatifs ou de tout autre local attenant.

3.2 REVÊTEMENTS MURAUX

Murs en béton armé, en maçonnerie de parpaings ou en briques, livrés bruts.

3.3 PLAFONDS

Plafonds livrés bruts.

Surcharge d'accrochage 40kg/m².

3.4 MENUISERIES EXTÉRIEURES

Les menuiseries extérieures du rez-de-chaussée seront réalisées en aluminium ou en acier thermolaqué suivant les indications du Permis de construire.

Les menuiseries seront de type châssis fixe.

Les portes d'entrées du local seront ouvrantes à la française. L'accès se fera par le biais d'une serrure à clé.

Les menuiseries extérieures donnant sur rue recevront un vitrage de type feuilleté assurant un classement de type retardateur d'effraction sera prévu. Les menuiseries ne seront pas équipées de rideaux métalliques ou de volets.

Les vitrages des menuiseries seront transparents, sans opacité.

4 ÉQUIPEMENTS INTÉRIEURS

4.1 ÉQUIPEMENTS SANITAIRES ET PLOMBERIE

4.1.1 Distribution d'eau froide

À partir de la colonne, un réseau d'eau froide général d'alimentation calorifugé sera mis en place pour le local. L'eau potable est fournie au local à la pression dynamique de réseau d'alimentation, sur une vanne en attente. Cette attente est positionnée dans la future zone dédiée au local technique suivant plan. La pose d'un compteur individuel et d'une vanne d'arrêt seront prévues.

4.1.2 Production d'eau chaude

Néant. Equipement et installation pour production individuelle à charge de l'acquéreur.

4.1.3 Distribution d'eau chaude

Néant. Installation pour distribution à charge de l'acquéreur.

4.1.4 Évacuations

Des attentes EU/EV de diamètre 100 mm bouchonnées, seront positionnées dans le local et seront raccordées sur les réseaux communs d'évacuation. Localisation suivant plans.

4.1.5 Distribution du gaz

Néant.

4.1.6 Appareils sanitaires

Néant.

4.2 ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES

4.2.1 Type d'installation

Le local sera livré raccordé au réseau de distribution avec fourniture du numéro de référence d'acheminement (PDL ou IDC). Les démarches de raccordement pour les tarifs bleu seront faites auprès du concessionnaire du réseau.

Les comptages seront implantés dans le local dans la future zone dédiée au local technique suivant plan. Le câble de liaison entre la colonne et le local, ainsi que les ouvrages annexes (boîtiers organes de coupure, disjoncteur, etc...) seront mis en place.

La mise en service sera effective dès lors que l'installation et la distribution des équipements électriques sera achevée par l'acquéreur et validée par le Consuel.

Le comptage tarif bleu sera de 18 kVA monophasé

4.3 CHAUFFAGE - VENTILATION

4.3.1 Chauffage et climatisation

Néant. Equipement et installation à charge de l'acquéreur.

4.3.2 Conduits et prises de ventilation

Grilles sur charnières et attentes en façades pour le rejet et l'arrivée d'air du groupe VMC et PAC. Equipement et installation à charge de l'acquéreur.

4.4 ÉQUIPEMENTS DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

4.4.1 Téléphone et fibre

Précâblage fibre optique et cuivre via la mise en œuvre du DTI cuivre et DTIO fibre optique en attente dans la future zone dédiée au local technique suivant plan. Le bâtiment sera raccordé à la fibre optique sous réserve de la déserte du concessionnaire.

5 ANNEXES PRIVATIVES

5.1 PARKINGS EXTÉRIEURS

Sans objet.

6 PARTIES COMMUNES INTÉRIEURES À L'IMMEUBLE

6.1 LOCAUX COMMUNS

6.1.1 Local vélos

Sans objet.

6.2 LOCAUX TECHNIQUES

6.2.1 Local de réception des ordures ménagères

L'évacuation des ordures ménagères se fera dans les containers enterrés extérieurs prévus à cet effet, en dehors de la résidence.

6.2.2 Local fibre optique

L'accès au local fibre se fera par une porte bois isoplane sécurisée par une serrure à clé.

Les sols, les plafonds et les murs seront en béton lissé brut. Les plafonds seront complétés par un isolant en sous face de dalle suivant l'étude thermique.

L'éclairage se fera par hublot avec commande par interrupteur simple allumage.

Ventilation naturelle.

6.2.3 Local primaire géothermie

L'accès au local se fera par une porte bois isoplane sécurisée par une serrure à clé.

Les sols, les plafonds et les murs seront en béton lissé brut. Les plafonds seront complétés par un isolant en sous face de dalle suivant l'étude thermique.

L'éclairage se fera par hublot avec commande par interrupteur simple allumage.

Ventilation naturelle.

6.2.4 Local secondaire géothermie

L'accès au local se fera par une porte bois isoplane sécurisée par une serrure à clé.

Les sols, les plafonds et les murs seront en béton lissé brut. Les plafonds seront complétés par un isolant en sous face de dalle suivant l'étude thermique.

L'éclairage se fera par hublot avec commande par interrupteur simple allumage.

Ventilation naturelle.

6.2.5 Local des surpresseurs

Mise en place d'un surpresseur ou détendeurs suivant nécessité.

L'accès au local se fera par une porte en bois isoplane sécurisée par une serrure à clé.

Les sols, les plafonds et les murs seront en béton lissé brut. Les plafonds seront complétés par un isolant en sous face de dalle suivant l'étude thermique.

L'éclairage se fera par hublot avec commande par interrupteur simple allumage.

Ventilation naturelle.

6.2.6 Local transformateur Enedis

L'accès au local se fera par une porte métallique sécurisée par une serrure à clé.

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

Ventilation naturelle.

6.2.7 Placard IRVE - tarif jaune LA1

Localisation : sous-sol

Accès par portes réalisées en panneaux de particules, finition peinture.

6.2.8 Local ventilation mécanique

Sans objet

7 PARTIES COMMUNES EXTÉRIEURES À L'IMMEUBLE ET LEURS ÉQUIPEMENTS

7.1 VOIRIE ET PARKINGS

7.1.1 Voirie d'accès

L'accès se fera depuis la voirie publique.

7.1.2 Parkings extérieurs

Cf. article 5.1.

7.2 CIRCULATION DES PIÉTONS

7.2.1 Chemin d'accès aux entrées, emmarchements

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

Un cheminement piéton en cœur d'îlot sera réalisé en béton et sera conforme à la réglementation des personnes à mobilité réduite.

7.3 ESPACES VERTS

7.3.1 Aires de repos et mobilier extérieur

Un espace de rencontre sera aménagé au cœur d'îlot :

- Installation de bancs en béton le long du cheminement piéton d'accès aux bâtiments
- Installation de mobiliers divers type transat en bois

7.3.2 Plantations d'arbres, arbustes fleurs

Les espaces verts seront réalisés conformément aux plans de vente :

- Un arbre sera conservé au centre de l'îlot
- Des arbres et arbustes seront plantés sur l'ensemble du site

7.3.3 Engazonnement

L'ensemble du site sera engazonné selon plans de vente.

7.3.4 Arrosage

Des bouches à clé seront mis en œuvre.

7.3.5 Jardin de pluie

Un jardin de pluie en pente douce sera réalisé au cœur de l'îlot pour la gestion des eaux pluviales.

7.4 ÉCLAIRAGE EXTÉRIEUR

7.4.1 Signalisation du local

L'installation d'une future signalétique lumineuse en façade sera autorisée. L'acquéreur devra déposer une demande d'autorisation des services de la Ville, pour l'aménagement dudit local.

Tout percement en façade devra néanmoins faire l'objet au préalable, d'un accord du Maître d'Ouvrage.

Équipement et installation à charge de l'acquéreur.

7.4.2 Eclairage des voiries - espaces verts

Conforme à la réglementation PMR.

7.5 BOITES AUX LETTRES

Sans objet.

7.6 CLOTURES

Sans objet.

7.7 ACCÈS AU LOCAL

Clés d'accès au local : 4.

Clés d'accès aux locaux vélos : 4.