



**SNC MARIGNAN GRAND EST
N°338- STRASBOURG STARLETTE ZAC DES DEUX RIVES ST6B**

COMMUNE de Strasbourg

Adresse du programme : Route du Petit Rhin – ilot ST6B

Quai
VATEL

Strasbourg

NOTICE DESCRIPTIVE CONFORME A L'ARRETE DU 10 MAI 1968

Application de l'article R 261.13 du Code de la Construction et de l'Habitation

CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER COMPRENANT 66 LOGEMENTS

NOTE PRELIMINAIRE

Il est expressément prévu que, dans le cas où, pendant la construction, la fourniture ou la mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels se révélerait impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres, et ce, pour un motif quelconque (par exemple : retard d'approvisionnement, défauts de fabrication, difficultés d'importation), la SNC MARIGNAN GRAND EST pourra remplacer ces matériaux, équipements ou appareils par d'autres de qualité au moins équivalente. La SNC MARIGNAN GRAND EST pourra également améliorer la qualité ou la présentation de tout ou partie de la construction.

Chaque fois que le nom d'un constructeur, qu'une appellation commerciale ou qu'un numéro de catalogue est donné en référence, il est bien entendu que tous les autres articles, pour autant qu'ils soient équivalents quant aux matériaux employés, aux applications ou à l'aspect des matériaux ou des appareils donnés en référence, pourront être utilisés.

GENERALITES

Le présent descriptif définit les travaux qui seront exécutés pour la réalisation du programme précisé en tête.

Seront admises de plein droit, toutes modifications de structure et de l'agencement intérieur ayant pour but de résoudre un problème technique et de compléter ou parfaire, soit l'effet architectural, soit l'harmonie du bâtiment et qui seraient apportées en cours de travaux par le constructeur en accord avec l'architecte. Entre autres, il pourrait être réalisé des soffites pour des questions de dévoiement de réseaux.

Les couleurs des façades décrites dans le permis de construire et sur les différents documents commerciaux, sont données à titre indicatif, celles-ci pourront être modifiées lors de la présentation des échantillons à la Mairie et/ou l'aménageur et/ou aux Architectes des bâtiments de France.

Les tolérances d'usage seront admises en ce qui concerne les dimensions et surfaces de chaque pièce y compris balcons, loggias, terrasses et jardins (conformément aux actes de ventes signés chez le Notaire).

Les tolérances d'exécution des ouvrages et leurs méthodes de mesure seront celles réglementées par les DTU ou leurs usages

Les indications de marques, de références, d'appareils ou autres spécifications sont données à titre indicatif, le Maître d'Ouvrage se réserve le droit de déterminer le type définitif suivant l'évolution des fabricants, les possibilités d'approvisionnement ou d'importation.

La possibilité est offerte aux acquéreurs de choisir les coloris, pour leur logement, des revêtements de sol, carrelage, moquette et faïences en fonction de l'avancement des travaux, ce dans les gammes proposées et disponibles.

Les différentes possibilités de choix de coloris qui seront offertes ne pourront être exercées que dans la limite de l'avancement du chantier.

La date limite pour exercer ce droit sera fixée par le Maître d'Ouvrage.

Sur les références proposées, il est prévu la possibilité d'effectuer 2 choix maximum au niveau des revêtements de sol et 1 choix mural au niveau des revêtements muraux dans la salle de bain et la salle d'eau.

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 : CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE 2 : LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

CHAPITRE 3 : ANNEXES PRIVATIVES

CHAPITRE 4 : PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE

CHAPITRE 5 : EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE 6 : PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS

CHAPITRE 1 - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

1.1 - INFRASTRUCTURE

1.1.1 - Fouilles

Décapage de la terre végétale du site et mise en stock éventuelle pour réutilisation si le site le permet
Les fouilles sont exécutées en pleine masse pour création des infrastructures sur rez de chaussée.
Les terres excédentaires extraites des fouilles sont évacuées à la décharge, ou remises en remblai autour du bâtiment.

1.1.2 – Fondations

Les fondations sont constituées de semelles en béton armé, ou fondations profondes suivant le taux de travail du sol défini par l'étude géotechnique.

Le Maître d'Ouvrage se donne la possibilité de mettre en oeuvre tout autre type de fondations et de dalle basse suivant étude du BET, des normes en vigueur, selon les règles de l'art.

1.1.3 – Inondabilité des sous-sols

Sans objet

1.1.4 – Pollution des Sols

Après analyse de l'historique d'exploitation du terrain assiette, la SNC MARIGNAN GRAND EST se garde le droit de faire des investigations complémentaires qui pourrait l'amener à mettre en place des dispositifs particuliers ou des restrictions d'exploitation de certaines parcelles ou sections de parcelles.

1.2 - MURS ET OSSATURE

1.2.1 - Murs en sous-sol

Sans objet

1.2.2 - Murs de façades

Les murs de façades sont réalisés en béton armé, agglomérés de ciment ou briques d'épaisseur conforme aux règles de calcul en vigueur. Le revêtement extérieur est constitué d'un double mur de briques en terre cuite apparente.

. L'aspect, appareillage et coloris sont au choix de l'Architecte.

Les murs constituant les fonds de loggias sont réalisés en ossature bois non porteuse, aspect extérieur en bardage bois apparent suivant plans de l'Architecte.

L'isolation thermique délimitant les parties habitables est appliquée sur les murs de pignons et façades côté extérieur ou intérieur du logement, soit constituée d'un complexe en laine minérale semi-rigide, soit polystyrène collé sur une plaque de plâtre lisse ou tout autre produit de qualité équivalente.

La nature et l'épaisseur des matériaux d'isolation thermique des logements sont déterminées en conformité avec la réglementation thermique en vigueur à la date de dépôt du permis de construire ; ces caractéristiques techniques dépendent, en outre, de la situation et de l'exposition du logement, de son volume et du mode de chauffage.

Les appuis de fenêtres et les seuils des portes-fenêtres sont en béton brut ou en aluminium laqué ou tout autre produit suivant plan architecte.

1.2.3 - Murs pignons

Les murs pignons sont réalisés à l'identique de ceux décrits au paragraphe 1.2.2.

1.2.4 - Murs mitoyens

Les murs mitoyens sont réalisés en béton armé, agglomérés de ciment ou brique d'épaisseur conforme aux règles de calcul en vigueur, avec interposition d'un résilient entre mur existant et mur du présent bâtiment.

1.2.5 - Murs extérieurs éventuels

Murets maçonnés et enduit ponctuels pour clôtures et pilastres d'entrée suivant plans de l'Architecte.

1.2.6 - Murs porteurs à l'intérieur des locaux

Les murs porteurs à l'intérieur des locaux sont réalisés soit en voiles de béton banché, soit en agglomérés de ciment ou briques d'épaisseur conforme aux règles de calcul en vigueur.

1.2.7 - Murs ou cloisons séparatifs

Les murs séparatifs entre parties habitables et parties habitables ou locaux communs ou circulation palière sont réalisés soit en voiles de béton armé, soit en agglomérés de ciment, soit en SAD 180 ou en briques d'épaisseur conforme aux règles de calcul en vigueur avec enduit pelliculaire.

Si nécessaire, et si la réglementation en vigueur l'exige, doublage pour isolation phonique contre la gaine d'ascenseur, les escaliers communs ou locaux communs.

1.2.8 - Eléments décoratifs de façade

Eléments décoratifs rapportés non porteurs ou éléments en béton suivant nécessité technique. Ces éléments seront peints

1.2.9 - Héberges et murs de clôtures mitoyens.

Réalisation d'un enduit rustique projeté ou mise en peinture des murs des héberges sur une hauteur maximum de 2.5 m à partir du sol et suivant état du mur.

1.3 - PLANCHERS

1.3.1 - Plancher sur étage courant

Les planchers bas sont réalisés en béton armé dont le dimensionnement et le ferrailage sont déterminés par l'étude, menée selon les règles en vigueur, notamment la Nouvelle Réglementation Acoustique, du calcul des structures en béton armé ou précontraint.

Il est prévu la réalisation de chapes acoustiques dans toutes les pièces habitables.

1.3.2 - Plancher sous terrasse

Les planchers sous terrasse sont réalisés en béton armé dont le dimensionnement et le ferrailage sont déterminés par l'étude, menée selon les règles en vigueur, du calcul des structures en béton armé ou précontraint, et recevront une étanchéité et un isolant thermique.

1.3.3 - Plancher au-dessus de locaux collectifs, locaux techniques, entrée, circulation et locaux divers

Les planchers des halls d'entrée et locaux techniques sont réalisés en béton armé dont le dimensionnement et le ferrailage sont déterminés par l'étude, menée selon les règles en vigueur, notamment la Nouvelle Réglementation Acoustique, du calcul des structures en béton armé ou précontraint.

Les planchers haut de ces locaux recevront en sous-face, sous les parties habitables, un isolant du type flochage (ou tout autre matériau offrant des caractéristiques similaires).

1.3.4 - Plancher des parkings

Sans objet

1.4 - CLOISONS DE DISTRIBUTION

1.4.1 - Entre pièces principales

Les cloisons intérieures sont réalisées en système PLACOSTIL de 70mm d'épaisseur, constituées d'une ossature en acier galvanisé et de plaques à parement plâtre de 1 cm d'épaisseur vissées sur l'ossature, avec laine minérale ou ponctuellement pour les gaines techniques 100mm d'épaisseur suivant réglementation

1.4.2 - Entre pièces principales et pièces de service

Les cloisons intérieures sont de même constitution qu'au paragraphe 1.4.1.

Au droit des bacs à douche et des baignoires dans les salles de bains et salles d'eau, avant pose de la faïence, application sur le parement d'un enduit étanche du côté de la pièce humide.

1.5 - ESCALIERS

1.5.1 - Escaliers privatifs des appartements en duplex (non concerné)

Sans objet

1.5.2 - Escaliers communs

Les escaliers communs intérieurs du bâtiment sont en béton. Les finitions s'y rapportant sont décrites au paragraphe 4.4.

1.6 - CONDUIT DE FUMEE ET VENTILATION

1.6.1 - Conduits de ventilation des Parkings

Sans objet

1.6.2 - Ventilation mécanique des logements (VMC)

L'aération des appartements est réalisée par un système de ventilation mécanique contrôlée (VMC). L'air frais pénètre par des bouches d'entrée d'air, incorporées dans les parties hautes des baies, dans les coffres de volet roulant ou incorporées dans les murs des pièces sèches, suivant le cas. Après avoir « balayé » le logement, l'air est extrait par les bouches d'extraction situées dans les pièces humides, reliées à un extracteur situé en terrasse ou en combles.

Dans certains cas, une ventilation double-flux peut être mise en œuvre : l'air neuf est soufflé dans les pièces de vie et l'air vicié est ensuite extrait dans les pièces humides. Ces deux flux d'air sont gainés et reliés à un seul et même caisson, permettant ainsi de faire de la récupération de chaleur.

1.6.3 - Conduits de fumée de chaufferie

Sans objet

1.7 - CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

1.7.1 - Canalisations d'eaux pluviales

Les chutes d'eaux pluviales sont situées à l'extérieur ou à l'intérieur des bâtiments ; les eaux pluviales sont collectées depuis la toiture (gouttières) ou depuis les terrasses étanchées, balcons et/ou loggias par des descentes en PVC et/ou Zinc jusqu'au pied du bâtiment. Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle, conformément à la doctrine régionale du Grand Est et à la réglementation locale.

1.7.2 - Canalisations d'eaux usées

Les chutes d'eaux usées et eaux vannes, en PVC, sont situées à l'intérieur du bâtiment, dans des gaines techniques équipées de trappes de visite selon prescriptions du bureau d'étude, jusqu'en pied de bâtiment où elles sont raccordées à un réseau horizontal vers les réseaux publics.

(A la demande de l'administration les eaux usées des cuisines pourront transiter par un bac à graisse avant évacuation dans le réseau).

1.7.3 - Canalisations en sous-sol

Sans objet

1.7.4 - Branchements aux égouts

Les collecteurs d'eaux usées et eaux vannes sont raccordés aux réseaux publics situés sous la voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un regard, et peuvent transiter par une fosse avec éventuellement une ou des pompe(s) de relevage selon prescriptions du bureau d'étude.

1.8 - TOITURES

1.8.1 - Charpente, couverture et accessoires (charpente technique et décorative)

Le bois de charpente est en bois traité à l'aide d'un produit fongicide et insecticide.

La structure de la charpente est principalement constituée par assemblage de fermettes, ou pannes et chevrons, dont le dimensionnement et la stabilité sont donnés par le calcul de la résistance des matériaux.

Les sections de bois et les entraxes sont calculés par le bureau d'études.

1.8.2 - Etanchéité et accessoires

Les ouvrages suivants reçoivent un complexe d'étanchéité approprié avec toutes les sujétions nécessaires.

Terrasses inaccessibles en toiture :

Etanchéité type multicouche élastomère auto protégée ou protégée par gravillons ou végétalisation, avec isolant thermique (ou équivalent thermiquement) au-dessus des locaux dits « chauffés ».

Terrasses accessibles en étage:

Etanchéité type multicouche élastomère, avec isolant au-dessus des parties des locaux dits « chauffés » (ou équivalent thermiquement), protection par dalles de carrelage grès cérame ou tout autre matériau au choix de l'Architecte, posées sur plots.

Il est prévu un accès par espaces extérieur accessibles PMR par logements lorsqu'il y a un balcon, une terrasse ou une loggia.

Etanchéité « jardin » sous terre végétale :

Etanchéité type bicouche élastomère multifonctions, ou équivalent, avec complexe drainant et feutre filtrant, destinée à recevoir la terre végétale, pour les zones traitées en espaces verts.

Installation photovoltaïque :

Installation en toiture de panneaux photovoltaïques conformément aux prescriptions du PLUi de l'EMS et des prescriptions du bureau d'étude. Le productible électrique sera en parti autoconsommé dans les services généraux et le surplus sera réinjecté sur le réseau électrique.

1.8.3 - Souches de cheminées, ventilation et conduits divers

Les souches en toiture ou en jardin sont en maçonnerie enduite ou métalliques préfabriquées du commerce type POUJOLAT ou PVC.

CHAPITRE 2 - LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

2.1 - SOLS ET PLINTHES

Les revêtements de sols seront collés ou posés sur une chape rapportée sur le plancher béton avec interposition d'un résilient assurant la désolidarisation acoustique et d'un isolant thermique.

2.1.1 - Sols et plinthes des pièces sèches (Chambres, dégagements nuit)

Le sol des pièces sèches recevra un revêtement stratifié dans la gamme d'échantillons de Marignan.

Les plinthes seront assorties selon les références du fabricant.

Il est précisé qu'il n'a pas été envisagé l'utilisation de fauteuil à roulette pour la détermination du classement au poinçonnement des revêtements de sol retenus. Les sols des placards ou espaces de rangement sont revêtus du même revêtement que celui de la pièce qui les commande.

2.1.2 - Sols et plinthes des entrées, séjours et pièces humides

Les sols des entrées, séjours et pièces humides (Cuisines, WC, Salles de bains, Salle d'eau) sont revêtus d'un revêtement carrelage, format 45x45cm choix dans la gamme pré sélectionnée par le maître d'ouvrage pose droite collée sur la chape.

Le pourtour des pièces est habillé de plinthes en carrelage, dito sol.

Il est précisé qu'il n'a pas été envisagé l'utilisation de fauteuil à roulette pour la détermination du classement au poinçonnement des revêtements de sol retenus.

Il n'est pas prévu de revêtement de sol sous la baignoire ni sous le receveur de douche.

Les sols des placards ou espaces de rangement sont revêtus du même revêtement que celui de la pièce qui les commande.

2.1.3 - Sols des escaliers privés

Sans objet

2.1.4 - Sols des balcons et des loggias

Les sols des balcons et loggias seront revêtus de dalles béton, de carrelage grès cérame, ou de bois posés sur plots, suivant impératifs techniques et choix de l'architecte.

2.2 - REVETEMENT MURAUX (AUTRE QU'ENDUITS, PEINTURES, PAPIERS PEINTS ET TENTURES)

2.2.1 - Revêtements muraux des pièces de service (salle de bains, salle d'eau)

Les parois verticales suivantes sont revêtues de carreaux de faïence collés sur toute la hauteur et toutes parois, choix dans la gamme pré sélectionnée par la SNC MARIGNAN GRAND EST.

Il n'est pas prévu de revêtement faïence sous la baignoire, le receveur de douche.

Le choix s'effectuera suivant avancement du chantier dans une gamme pré sélectionnée par le maître d'ouvrage et à raison d'un choix par SDB/SDE.

2.2.2 - Revêtements muraux des autres pièces

Sans objet.

2.3 - PLAFONDS (SAUF PEINTURES, TENTURES)

2.3.1 - Plafonds des pièces intérieures

Voir article 2.8.2.3

2.3.2 - Sous-face des loggias

Les sous-faces des loggias sont en béton brut de décoffrage. Elles seront recouvertes d'une couche de peinture pliolite, finition dite courante.

2.3.3. - Sous-face des balcons

Les sous-faces des balcons sont en béton brut de décoffrage. Elles seront recouvertes d'une couche de peinture pliolite, finition dite courante.

2.4 - MENUISERIES EXTERIEURES

2.4.1 - Menuiseries extérieures des pièces principales

Les baies des pièces principales sont équipées de fenêtres ou de porte-fenêtre en BOIS/ALU de couleur beige clair suivant permis de construire

Le mode d'ouverture est oscillo-battant pour au moins une baie par pièce. Les vitrages sont isolants du type "double vitrage".

2.4.2 - Menuiseries extérieures des pièces de service

Les menuiseries extérieures des pièces de service sont analogues à celles des pièces principales telles qu'elles sont décrites au paragraphe précédent.

2.5 - FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS, PROTECTION ANTISOLAIRE

2.5.1 - Pièces principales

Toutes les baies sont équipées de brise soleil orientables manœuvre par moteur électrique à transmission radio ou filaire.

Cette disposition pourra être modifiée en fonction des directives de l'étude thermique du programme.

2.5.2 – Pièces de service

Toutes les baies seront équipées de fermetures dito-article ci-dessus.

Cette disposition pourra être modifiée en fonction des directives de l'étude thermique du programme.

2.6 - MENUISERIES INTERIEURES

2.6.1 - Huisseries et bâtis

Les portes intérieures seront montées sur chambranles et contre-chambranles en bois à peindre finition satinée ou laquée.

2.6.2 - Portes intérieures

Les portes intérieures seront isoplanes ou rainurées avec âme alvéolaire de 40 mm d'épaisseur, finition laquée.

Elles seront équipées de poignées laiton ou inox ou équivalent, avec condamnation pour les salles de bains, les salles d'eau et WC, et serrure à clé sur les chambres.

Le bas de la porte est détalonné de 1 à 3 cm pour laisser passer librement l'air afin d'assurer une bonne ventilation de toutes les pièces.

2.6.3 - Impostes en menuiseries

Sans objet.

2.6.4 - Portes Palières

La porte d'entrée est composée d'une huisserie métallique, intégrée à la maçonnerie ou en applique, peinte sur chantier.

Le revêtement de l'ouvrant sera stratifié 2 faces.

Joints d'étanchéité périphériques et seuil dit « à la suisse » en bois lasuré, ou seuil métallique.

Habillage de l' huisserie coté palier par une moulure en bois peint.

Habillage de l' huisserie coté logement par chant plat en bois peint

La quincaillerie de la porte d'entrée comprend les paumelles, la serrure 5 points A2P* incorporée au vantail, ergots anti-dégondages, le cylindre sera de type A2P* avec carte de propriété. Une béquille sur les faces intérieures et poignée de tirage sur les faces extérieures.

2.6.5 - Portes de placards

Les placards seront équipés soit de portes battantes lorsque la façade est inférieure à 1 m, soit de portes coulissantes blanches type SOGAL ou équivalent dans le cas contraire.

2.6.6 Aménagement de placards

Tous les placards comporteront une tablette chapelière équipée d'une tringle en sous-face.

2.6.7 - Portes de locaux annexes

Sans objet.

2.6.8 - Moulures et habillage

Le recouvrement du doublage est assuré soit par le dormant de la menuiserie extérieure, soit par une baguette d'habillage.

2.6.9 –Tabliers de baignoire

Voir article 2.2.1.

2.6.10-Tablette bar cuisine/séjour

Sans objet.

2.7 - SERRURERIE ET GARDE-CORPS

2.7.1 - Garde-corps et barre d'appui

Les baies des portes-fenêtres et fenêtres, suivant hauteur d'allège, sont équipées de garde-corps ou de barres d'appui métalliques, soit peints, soit anodisés ou thermolaqués.

Les balcons sont équipés de garde-corps métalliques suivant hauteur d'allège ou en garde-corps béton suivant plans de façades.

Il pourra être fait appel pour ces ouvrages à des matériels préfabriqués du commerce.

2.7.2 – Grilles de protection des baies

Sans objet.

2.7.3 - Ouvrages divers

Pare-vue avec vitrage et encadrement métallique ou à pince d'une hauteur de 1.80m pour les balcons et terrasses en étage (suivant plans architecte)

2.8 - PEINTURES, PAPIERS, TENTURES

2.8.1 - Peintures extérieures et vernis

2.8.1.1 - Sur menuiseries extérieures

Sans objet.

2.8.1.2 - Sur fermetures et protections

Sans objet

2.8.1.3 - Sur serrureries

Les garde-corps reçoivent une couche d'antirouille et deux couches de peinture glycérophtalique brillante, teinte au choix de l'Architecte. Ce traitement pourra être éventuellement remplacé par une anodisation ou un thermolaquage réalisé en usine.

2.8.1.4 - Sur éléments de façades

Les sous faces et rives de balcons recevront une peinture.

2.8.2 - Peintures intérieures

2.8.2.1 - Sur menuiseries

Les cadres de portes intérieures, les trappes de visite reçoivent deux couches de peinture satinée de couleur blanche, finition dite courante.

2.8.2.2 - Sur murs

Les murs des pièces sèches reçoivent 2 couches de peinture blanche, finition dite courante, après travaux préparatoires.

Les murs des pièces humides (cuisines, WC) reçoivent 2 couches de peinture blanche, finition dite courante, après travaux préparatoires.

2.8.2.3 - Sur plafonds

Les plafonds des pièces sèches reçoivent 2 couches de peinture blanche, finition dite courante, après travaux préparatoires.

Les plafonds des pièces humides reçoivent 2 couches de peinture blanche, finition dite courante, après travaux préparatoires.

2.8.2.4 - Sur canalisations, tuyauteries, chutes et divers

Les canalisations, tuyauteries, chutes lorsqu'elles sont apparentes, reçoivent deux couches de peinture blanche, finition dite courante.

2.8.3 - Papiers peints

2.8.3.1 - Sur murs

Sans objet.

2.8.3.2 --Sur Plafonds

Sans objet

2.8.4 - Tentures (tissus, voiles plastifiés, etc ...)

2.8.4.1 - Sur murs

Sans objet.

2.8.4.2 - Sur Plafonds

Sans objet.

2.9 - EQUIPEMENTS INTERIEURS

2.9.1 - Equipements ménagers

2.9.1.1 - Bloc évier robinetterie

Pour les logements à partir du 2P il n'est pas prévu d'évier, les attentes d'eau froide/eau chaude et évacuations seront laissés bouchonnés au droit de l'emplacement de l'évier.

Pour les studios il sera prévu un ensemble kitchenette de 120 cm de large avec un évier en acier inoxydable, simple bac et deux plaques de cuisson.

A la demande expresse du RESERVATAIRE, faite au plus tard au jour de la signature authentique de l'acte de vente en état futur d'achèvement du programme et réitéré dans ledit acte, le RESERVANT devra assurer par ses propres moyens de la pose des équipements de cuisine suivants :

- Evier
- Meuble de cuisine
- Faïence murale
- Robinet
- XXX

Si le RESERVATAIRE se réserve l'équipement de la cuisine, la fourniture et la pose des équipements de cuisines susvisés ne seront pas fournis et resteront à la charge du RESERVATAIRE qui en fera son affaire personnelle.

Le programme immobilier faisant l'objet d'une certification NF Habitat HQE 6 étoiles profil biodiversité i,l est nécessaire que l'aménagement de la cuisine réalisée par le RESERVATAIRE respecte à minima les exigences de cette même certification (référentiel disponible sur Internet, à l'adresse <https://www.qualite-logement.org/ressources-et-documentation/referentiels-et-documentation-technique.html>). Ces engagements portent notamment sur les dispositions ci-annexés (cf. annexe infra).

2.9.1.2 - Appareils et mobilier

Sans objet.

2.9.1.3 - Evacuation des déchets

Sans objet.

2.9.2 - Equipements sanitaires et plomberie

2.9.2.1 - Distribution d'eau froide

Les canalisations de distribution d'eau froide apparentes ou encastrées sous fourreaux sont en PER. Les logements sont alimentés par des colonnes montantes situées en gaines techniques palières ou gaines techniques logement.

Le branchement particulier de chaque logement sur ces colonnes montantes est équipé d'une manchette permettant la pose ultérieure d'un comptage individuel par la copropriété.

2.9.2.2 - Production, distribution et comptage d'eau chaude collective

La production sera assurée à partir de l'échangeur de chauffage urbain assurant également le chauffage du bâtiment.

L'emplacement des dispositifs de comptages est prévu en gaine technique palière ou gaine technique logements. Le branchement particulier de chaque logement sur ces colonnes montantes est équipé d'une manchette permettant la pose ultérieure d'un comptage individuel par la copropriété.

2.9.2.3 - Production et distribution d'eau chaude individuelle

Dito 2.9.2.2

2.9.2.4 - Distribution du gaz

Sans objet

2.9.2.5 - Branchements en attente

Les seuls branchements en attente sont situés dans les cuisines et comprennent les alimentations en eau froide et les évacuations pour machines à laver la vaisselle et le linge.

Dans certains logements, les attentes pour le lave-linge pourront être situées dans la salle de bains ou la salle d'eau, suivant plans de l'Architecte et impératifs de la réglementation.

Les branchements situés en cuisine seront positionnés sous les éviers. Dans le cas d'une implantation des branchements de lave-linge et de lave-vaisselle dans la cuisine, il sera mis en place des robinets EF doubles et deux évacuations siphonnées distinctes.

2.9.2.6 - Appareils sanitaires

Les sanitaires sont de couleur blanche.

Baignoire en acrylique

Meubles simples ou doubles vasques avec portes selon plan, surmonté d'un miroir et d'un bandeau lumineux pour les salles de bain et salles d'eau.

WC suspendu avec abattant rigide et réservoir 3/6 l.

Lave-mains à partir du 3P dans le WC indépendant principal.

Bac à douche extra plat ,emplacement selon plan compris paroi de douche.

Il n'est pas prévu de pare-baignoire pour les baignoires.

2.9.2.7 - Robinetterie

Les baignoires et les bacs à douche sont équipés de robinetteries type mitigeur de marque GROHE ou équivalent

Les meubles vasques sont équipées de robinetteries type mitigeur de marque GROHE ou équivalent.

Les lave-mains sont équipés de simples robinets eau froide.

2.9.2.8 - Accessoires divers

Support douchette intégré à la robinetterie pour les salles de bain avec baignoire et barre de douche pour les salles d'eau équipées de bac à douche.

2.9.3 - Equipements électriques

2.9.3.1 - Type d'installation

L'installation électrique est du type encastré. L'implantation du tableau dans la partie habitable se fait suivant demandes du gestionnaire de réseaux et suivant plans de l'Architecte.

Cette installation sera conforme à norme NF C 15100.

2.9.3.2 - Puissance à desservir

La puissance minimale à desservir est celle correspondant aux normes en vigueur et à la réglementation du gestionnaire de réseau.

2.9.3.3 - Equipement de chaque pièce

L'équipement électrique de chaque pièce est celui correspondant aux normes en vigueur.

L'appareillage est de chez LEGRAND, ou équivalent.

Les appareillages de télévision pourront être de marque différente pour satisfaire à la réglementation en la matière.

Les points lumineux sont équipés de douilles type DCL sans luminaire s'il n'est pas fait état de leur mise en place.

Entrée : Si pièce > 4m² : 1 PC+T
1 point lumineux en plafond ou en applique commandé en simple allumage ou en va-et-vient

Cuisine : Les appareils électroménagers ne sont pas fournis
2 points lumineux dont un en plafond et un au-dessus de l'évier en simple allumage
4 PC+T en hauteur sur le plan de travail
1 PC+T à proximité immédiate de l'interrupteur (PMR)
1 PC+T en partie basse pour le réfrigérateur

	<p>1 PC+T sur circuit spécialisé pour lave-vaisselle 1 PC+T sur circuit spécialisée pour lave-linge si elle n'est pas dans la salle de bains ou la salle d'eau 1 PC+T sur circuit spécialisé pour four 1 PC+T en partie haute pour la hotte 1 sortie 32 A pour la plaque de cuisson</p>
Séjour :	<p>1 point lumineux en plafond en simple allumage 1 PC+T par tranche de 4 m² avec un minimum de 5 prises, selon plan électrique. Au-delà de 28 m² un minimum de 7 prises est prévu 1 des PC+T ci-dessus sera située à proximité immédiate de l'interrupteur d'éclairage (PMR) 2 PC+T supplémentaires, au droit des équipements multimédias</p>
Toutes Chambres :	<p>1 point lumineux en plafond en simple allumage 3 PC+T 1 PC+T à proximité immédiate de l'interrupteur d'éclairage pour la chambre PMR de l'unité de vie</p>
Salle de bains/salle d'eau	<p>1 point lumineux en plafond en simple allumage 1 point lumineux en applique au-dessus du meuble vasque en simple allumage. 1 PC+T 1 PC+T sur circuit spécialisé pour lave-linge s'il n'est pas dans la cuisine 1 PC à proximité immédiate de l'interrupteur d'éclairage (uniquement pour la SDB de l'unité de vie PMR) Nota : selon la configuration, l'interrupteur et la prise de courant au droit de l'interrupteur pourront être positionnés à l'extérieur du local, pour le respecter des volumes électriques de la NF C 15-100.</p>
WC :	<p>1 point lumineux en plafond ou en applique en simple allumage 1 PC+T à proximité immédiate de l'interrupteur d'éclairage pour le WC PMR</p>
Dégagement :	<p>Si pièce > 4m² : 1 PC+T 1 point lumineux en simple allumage ou va et vient suivant configuration en plafond ou en applique</p>
Dressing/Rangement :	<p>1 point lumineux en simple allumage en plafond ou en applique Si pièce > 4m², 1 PC+T</p>
Escalier (si duplex) :	Sans objet
Jardin	Sans objet
Terrasse/loggia/Balcon	1 PC étanche + 1 applique équipée commandée par interrupteur en simple allumage.

2.9.3.4 - Sonnerie de porte d'entrée

Un bouton poussoir est situé au droit de la porte palière et commande la sonnette.

2.9.4 - Chauffage, ventilation

2.9.4.1 - Type d'installation

La production de chaleur sera de type collective raccordé sur le réseau de chauffage urbain de la ville via un échangeur implanté dans le local sous-station situé à RDC.

La distribution du fluide chauffant s'effectuera via des réseaux horizontaux en enterré et/ou en rez-de-chaussée et des colonnes montantes situées dans les gaines techniques palières ou logement.

Le branchement particulier de chaque logement sur ces colonnes montantes est équipé d'une manchette permettant la pose ultérieure d'un comptage individuel par la copropriété.

La distribution chauffage dans les logements est prévue en PER sous fourreaux encastrés dans les planchers.

2.9.4.2 - Température garantie dans les diverses pièces

La température intérieure garantie dans les diverses pièces est de 19 degrés par une température extérieure de - 15 degrés C.

La régulation est assurée par un thermostat programmeur hebdomadaire mono-zone situé dans l'entrée ou le séjour

Pour les logements > 100 m², un second thermostat sera mis en œuvre, commandant un ou des circuits séparés.

2.9.4.3 - Appareils d'émission de chaleur

L'émission de chaleur sera assurée par des planchers chauffants. Une nourrice de chauffage sera positionnée dans le logement (placard ou sous évier le cas échéant)

Il est prévu la mise en place de sèche-serviettes électriques dans les salles de bains et les salles d'eau.

2.9.5 - Equipement de télécommunication

2.9.5.1 – Téléphone, TV

Suivant NORME NF C 15 100 et arrêté du 3 août 2016 :

Deux prises type RJ45 sont installées dans le séjour.

Si T2, une prise type RJ45 est installée dans une autre pièce.

Si T3 et +, une prise type RJ45 est installée dans deux autres pièces.

2.9.5.2 - Commande d'ouverture de la porte secondaire d'entrée de l'immeuble

Elle sera réalisée au moyen d'un poste vidéophone couleur placé dans l'entrée du logement ou dans la pièce principale pour les logements qui ne comporteraient pas d'entrée, ou au moyen du système type INTRATONE ou équivalent avec appel sur GSM (appareil non fourni)

2.9.5.3 - Autres équipements

Sans objet.

2.9.6 - Affichage des consommations

Conforme à l'article 27 de la RE 2020.

CHAPITRE 3 - ANNEXES PRIVATIVES

3.1 - CAVES, CELLIERS, GRENIERS, ABRIS

Pour les appartements qui en possèdent

3.1.1 Murs et cloisons

Murs de la structure en béton armé ou cloisons en maçonnerie de parpaings rejointoyés.

3.1.2 Plafonds

Bruts.

3.1.3 Sols

Peinture anti-poussière au sol côté circulation uniquement.

3.1.4 Porte d'accès

Portes SAS d'accès à la circulation des caves : à âme pleine, ferme porte. Cylindre sur organigramme.

Porte individuelle des caves : porte isoplane avec serrure à clé.

3.1.5 Ventilation

Sans objet

3.1.6 Equipement électrique

Luminaires à LED commandés par détecteurs de présence côté circulation uniquement .Il n'est pas prévu d'éclairage individuel, ni prise électrique individuelle.

3.2 - BOX ET PARKINGS COUVERTS

Sans objet.

3.3 - PARKINGS PRIVATIFS EXTERIEURS

3.3.1- Sol

Sans objet

3.3.2- Délimitation au sol

Sans objet

3.3.3- Système de repérage

Sans objet

3.3.4- Système condamnant l'accès

Sans objet.

3.4 - JARDINS PRIVATIFS EXTERIEURS

Sans objet

CHAPITRE 4 - PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE

4.1 - HALL D'ENTREE DE L'IMMEUBLE

4.1.1 - Sols

Carrelage ou autres matériaux suivant plan de l'Architecte.

Tapis essuis pieds.

4.1.2 - Parois

Revêtement type tissu mural ou autres matériaux, suivant plan de décoration de l'Architecte.

4.1.3 - Plafond du hall

Faux-plafond en plaques de plâtre suivant plan de décoration de l'Architecte.

4.1.4 -Miroir

Dimensions et implantation suivant plan de décoration de l'Architecte

4.1.5 - Eléments de décoration

Il pourra être réalisé une décoration spécifique des halls d'entrée, utilisant des matériaux différents que ceux énoncés précédemment.

4.1.6 - Portes d'accès et système de fermeture. Appel des occupants de l'immeuble

Portier électronique muni d'une platine vidéophone et tête VIGIK concessionnaires/résidents, avec liaison vers chaque logement sur la porte principale d'accès à la résidence (sur rue) , ou système type INTRATONE ou équivalent avec appel sur GSM (appareil non fourni)

Portes vitrées d'accès aux cages d'escaliers avec ossature métallique, formant sas et équipées d'un système type VIGIK pour accès des résidents.

4.1.7 - Boîtes aux lettres

Elles sont collectives, modèle et emplacement agréé par LA POSTE.

4.1.8 - Tableau nominatif, tableau d'affichage, corbeille

Panneau nominatif réglementaire.

Pas de tableau d'affichage prévu ni de corbeille.

4.1.9 - Chauffage

Sans objet, halls non chauffés.

4.1.10 - Equipements électriques

Eclairage réalisé par plafonniers et/ou appliques et/ou spots encastrés à leds, commandés par détecteurs de présence.

4.2 - CIRCULATION HORIZONTALES DU REZ DE CHAUSSEE

4.2.1 - Sols

Revêtement dito hall suivant configuration des plans de l'Architecte

4.2.2. -Parois

Revêtement type tissu mural ou autres matériaux, suivant plan de décoration de l'Architecte.

4.2.3. -Plafond

Peinture blanche sur béton ou peinture sur faux plafond acoustique éventuel au rez-de-chaussée.

4.2.4.- Eléments décoratifs

Sans objet.

4.2.5.- Chauffage

Sans objet, les circulations communes ne sont pas chauffées.

4.2.6.- Portes

Porte à âme pleine de degré coupe-feu et pare-flamme conforme à la réglementation, équipée d'un ferme-porte.

Finition peinture.

4.2.7 - Equipements électriques

Eclairage réalisé par plafonniers et/ou appliques et/ou spots encastrés à leds, commandés par détecteurs de présence.

1 PC+T destinée au ménage dans la gaine des services généraux.

4.2.8- Ventilation

Ventilation et désenfumage éventuel conforme à la réglementation.

4.3 - CIRCULATION HORIZONTALES DES ETAGES COURANTS DESSERVANT LES APPARTEMENTS

4.3.1 - Sols

Moquette, classement U3P3 type BALSAN, ou équivalent.

4.3.2.-Parois

Revêtement type peinture projetée sur mur.

4.3.3. -Plafond

Peinture projetée sur béton ou sur faux plafond acoustique éventuel.

4.3.4.- Eléments décoratifs

Sans objet.

4.3.5.- Chauffage

Sans objet, les circulations communes ne sont pas chauffées.

4.3.6.- Portes

Porte à âme pleine de degré coupe-feu et pare-flamme conforme à la réglementation, équipée d'un ferme-porte.

Finition peinture.

4.3.7 - Equipements électriques

Eclairage réalisé par plafonniers et/ou appliques et/ou spots encastrés à leds, commandés par détecteurs de présence.

1 PC+T destinée au ménage dans la gaine des services généraux

4.3.8- Ventilation

Sans objet

4.4 - CIRCULATIONS DIVERSES AU SOUS-SOL

4.4.1 - Sas parking et paliers ascenseurs en sous sol

4.4.1.1 - Sols

Sans objet

4.4.1.2 - Murs

Sans objet

4.4.1.3 - Plafonds

Sans objet

4.4.1.4 - Portes d'accès

Sans objet

4.4.1.5.- Eclairage

Sans objet

4.4.2 - Escalier de sous-sol

4.4.2.1 - Sols

Sans objet

4.4.2.2 - Murs

Sans objet

4.4.2.3 - Plafond

Sans objet

4.4.2.4 - Porte d'accès

Sans objet

4.4.2.5 - Eclairage

Sans objet

4.5 - CAGE D'ESCALIER ENTRE REZ DE CHAUSSEE ET DERNIER NIVEAU DESSERVI

4.5.1 - Escaliers non encloisonnés

4.5.1.1 - Sols (escalier et paliers)

Sans objet

4.5.1.2 - Murs

Sans objet

4.5.1.3 - Plafonds

Sans objet

4.5.1.4 - Chauffage, ventilation

Sans objet, locaux non chauffés.

4.5.1.5 - Eclairage

Sans objet

4.5.2 - Escaliers encloisonnés sans ascenseurs

4.5.2.1 - Sols (escalier et paliers)

Sans objet

4.5.2.2 - Murs

Sans objet

4.5.2.3 - Plafonds

Sans objet

4.5.2.4 - Chauffage, ventilation

Sans objet, locaux non chauffés.

4.5.2.5 - Eclairage

Sans objet

4.5.3 - Escaliers encloisonnés avec ascenseurs

4.5.3.1 - Sols (escalier et paliers)

Béton revêtu d'une peinture anti-poussière si escalier encloisonné et présence d'un ascenseur.

4.5.3.2 - Murs

Revêtement type peinture projetée.

4.5.3.3 - Plafonds

Dito murs.

4.5.3.4 - Chauffage, ventilation

Sans objet, locaux non chauffés.

4.5.3.5 - Eclairage

LED avec détection de présence.

4.6 - LOCAUX COMMUNS

4.6.1.- Local Vélos/ Voitures d'enfants

Sol : peinture anti-poussière (local vélos intérieur), pavés (local vélos extérieur)

Murs et plafond : peinture blanche ou isolant thermique en plafond.

Bloc porte avec cylindre de serrure sur organigramme et ferme porte.

LED avec détection de présence.

Vélos : systèmes d'attache

4.6.2.- Local poubelles

Sol : carrelage antidérapant

Murs : Faïence murale sur une remontée de 1.50 mètre et brut au-dessus

Plafond : brut ou isolant thermique

Bloc porte avec cylindre de serrure sur organigramme et ferme porte.

LED avec détection de présence.

Siphon de sol d'évacuation et robinet d'eau froide.

1 PC+T.

Local ventilé

4.6.3.- Autres locaux communs

Terrasse partagée en toiture du bâtiment R+5 accessible à l'ensemble des résidents suivant plan architecte.

4.7 - LOCAUX TECHNIQUES

Locaux livrés brut, éclairés et fermé par une porte avec serrure sur organigramme

Eclairage par luminaires LED commandés par interrupteur

1 PC+T étanche

CHAPITRE 5 - EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

5.7 - ALIMENTATION EN EAU

Le programme est desservi par le réseau public.

Un réseau en plafond ou enterré alimente en pieds les colonnes montantes.

Un compteur général d'eau est installé pour l'ensemble de la copropriété dans un regard ou en sous sol.

L'installation et la location de compteurs individuels pourront être décidées par la copropriété après livraison du bâtiment ; le constructeur se limitant à la pose des manchettes.

Il pourra éventuellement être mis en place un supprimeur ou des réducteurs de pression en fonction de la configuration des bâtiments et de la pression mis à disposition par le concessionnaire.

Un adoucisseur d'eau sera prévu en amont de la production d'eau chaude collective.

La protection Incendie principale est assurée par une ou plusieurs bornes prévues à proximité des bâtiments suivant avis pompiers.

5.8 - ALIMENTATION EN GAZ

Sans objet.

5.9 - ALIMENTATION EN ELECTRICITE

Le raccordement des logements au réseau d'électricité se fait par l'intermédiaire d'un ou plusieurs coffrets situés en façade du bâtiment ou muret de clôture.

Les réseaux horizontaux et les colonnes montantes assurent l'alimentation des différents logements et les services généraux.

Le dispositif de comptage est mis en place par le concessionnaire à la demande d'abonnement.

La demande d'abonnement des logements est à formuler par l'acquéreur auprès d'un fournisseur d'énergie, le syndic de copropriété étant lui chargé des demandes d'abonnements des services généraux.

CHAPITRE 6 - PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS

6.1 - VOIRIE ET PARKING

6.1.1.- Voirie d'accès

Sans objet bâtiments réalisés en limite de domaine public.

6.1.2.- Trottoirs

Sans objet.

6.1.3.- Parkings visiteurs

Sans objet

6.2 - CIRCULATION DES PIETONS

6.2.1.- Chemins d'accès aux entrées, emmarchements, rampe, cours

Ils seront conformes aux plans d'architecte et seront réalisés en béton désactivé, pavés autobloquants ou dalles de gravillons lavés ou enrobés ou tout autre matériau suivant projet de l'architecte et autorisations administratives.

6.3 - ESPACES VERTS

Ils seront réalisés conformément au plan d'Architecte et de Paysagiste.

Les plantations et l'engazonnement sont réalisés à la première période favorable après l'achèvement de l'ensemble des travaux de construction. Toutes les reprises éventuelles suivront la même procédure.

6.3.1- Aires de repos

Sans objet.

6.3.2.- Plantations d'arbres, arbustes, fleurs

Voir plan d'Architecte et de Paysagiste pour l'emplacement et les essences des végétaux.

6.3.3.- Engazonnement

La première tonte de gazon est assurée par l'entreprise chargée de la réalisation des espaces verts.

6.3.4.- Arrosage

Une bouche d'arrosage ou un robinet de puisage extérieur est prévu pour l'entretien des espaces verts communs, le cas échéant.

Il n'est pas prévu d'arrosage automatique.

6.3.5.- Bassins décoratifs / rétention

Voir plan d'Architecte et de Paysagiste

6.3.6.- Chemins de promenade

Sans objet.

6.4 - AIRES DE JEU ET EQUIPEMENTS SPORTIFS

Sans objet.

6.4.1- Sol

6.4.2.- Equipement

6.5 - ECLAIRAGE EXTERIEUR

6.5.1.- Signalisation de l'entrée de l'immeuble

Eclairage des porches ou des entrées de bâtiments par des luminaires commandés par un détecteur de luminosité et/ou horloge.

6.5.2.- Eclairage des voiries, espaces verts, jeux et autres

Eclairage des cheminements par des bornes lumineuses commandées par un détecteur de luminosité et/ou horloge.

6.6 - CLÔTURES

Elles seront réalisées conformément aux plans d'Architecte et de Paysagiste.

6.6.1.- Sur rue

Elles seront constituées par une grille.

Les portillons piétons éventuels seront commandés par VIGIK ou équivalent.

6.6.2.- Avec les propriétés voisines

Sans objet

6.6.3.- Entre jardins privatifs

Sans objet

6.7 - RESEAUX DIVERS

6.7.1.- Eau

Voir article 5.7.

6.7.2- Gaz

Voir article 5.8.

6.7.3 - Electricité (poste de transformation extérieur)

Voir article 5.9.

En fonction des demandes du concessionnaire un transformateur pourra être intégré au projet.

6.7.4.- Postes incendie, extincteurs

La protection incendie principale est assurée par une ou plusieurs bornes sur domaine public ou privé prévues à proximité des bâtiments suivant réglementation ou demandes des services d'incendie et de secours.

6.7.5.- Epuration des eaux

Pas de dispositif autre que le séparateur hydrocarbure en parking, voir article 5.1.

6.7.6. Télécommunications

Voir article 5.4.

6.7.7.- Drainage du terrain

Sans objet.

6.7.8.- Evacuation des eaux de pluie et de ruissellement sur le terrain, espaces verts, chemins, aires, cours et jeux

L'évacuation des eaux sera assurée par des pentes aménagées sur les ouvrages permettant un écoulement des eaux de ruissellement jusqu'aux dispositifs de collecte.

Il est néanmoins admis des rétentions ponctuelles et minimales (espaces verts, voiries) conformément aux tolérances d'exécution et à la nature des terrains.

La présente notice descriptive a été établie avant la mise en œuvre des différents matériaux ou matériels énoncés.

Les noms de marque et les références concernant les éléments d'équipement ou les matériaux ne sont indiqués que pour en définir le genre ou le niveau de qualité. La SNC MARIGNAN GRAND EST peut y apporter des modifications en cas de force majeure, notamment réglementation administrative contraignante, faillite d'entreprise ou de fournisseur, défaut d'approvisionnement, qualité insuffisante des matériaux, si des impératifs techniques la mettaient dans l'obligation de renoncer à telle ou telle disposition ou en cas d'apparition d'un matériel nouveau en cours de chantier.

Toutefois, les matériaux ou matériels de remplacement devront toujours être de qualité équivalente.

De même, il est précisé que les côtes et surfaces mentionnées dans la présente notice et sur les plans sont indiquées sous réserve des tolérances de construction +/- 5 % et que la SNC MARIGNAN GRAND EST pourrait être amenée à les modifier dans les mêmes conditions que ci-dessus. L'implantation des équipements ou appareils y est par ailleurs figurée à titre indicatif et les retombées, soffites, faux-plafonds, canalisations et convecteurs n'y sont pas figurés.

En cas de contradiction entre les prestations présentées graphiquement sur les plans de vente (mobilier, éviers, équipement électronique, etc...) et le descriptif technique, seules les prestations prévues sur le présent document font foi.

Fait à

Le

Le réservataire
(Faire précéder la signature de la
Mention manuscrite "Lu et approuvé")

le réservant