

Construction de 26 logements En accession ILOT 1C ZAC des Groues – NANTERRE (92)

NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

1 GENERALITES

La présente notice est une notice technique sommaire.

Les caractéristiques techniques détaillées seront définies dans une notice descriptive conforme à l'arrêté du 10 Mai 1968 qui vous sera adressée préalablement à la signature de l'acte authentique.

La construction sera conforme :

- ❑ Aux prescriptions techniques des documents techniques unifiés (DTU) obligatoires établis par le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment
- ❑ Aux règles de construction et de sécurité en vigueur lors du dépôt du Permis de Construire
- ❑ A l'arrêté ministériel du 30 Juin 1999 relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments d'habitation ainsi qu'à leurs décrets d'application
- ❑ Aux dispositions de la Réglementation Thermique (RT 2012) en vigueur à la date du dépôt du Permis de Construire, étant précisé que les logements pris individuellement pourront ne pas avoir le même niveau de performance l'ensemble des logements dédiés à l'office respecteront les attendus de la réglementation thermique RT2012
- ❑ Aux prescriptions du Permis de Construire et notamment celles émanant des services de sécurité
- ❑ A la réglementation Handicapée en vigueur lors du dépôt du Permis de Construire
- ❑ Les places de stationnement respecteront les impositions du PLU de la ville, mais ne respecteront pas la NF.P 91.120
- ❑ A la certification NF habitat HQE en cours de validité à la date du dépôt du Permis de Construire

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 à 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 et faïence en fonction de l'avancement des travaux, et 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

2 CARACTERISTIQUES DE L'IMMEUBLE

GROS-ŒUVRE – MACONNERIE

FONDATIONS

- ❖ Elles seront réalisées suivant les recommandations du Bureau de Contrôle et du Bureau d'Études de Sols conformément à l'étude de sols réalisée sur l'emprise du terrain où sera édifiée la construction.

SOUS-SOLS (ILOT 1D)

- ❖ Les murs périphériques, les refends intérieurs ainsi que les planchers seront en béton armé ou en maçonnerie de parpaings, suivant localisation

MURS DE FACADE

- ❖ Ils seront en béton armé, épaisseur suivant études ;
- ❖ Leurs revêtements de finitions côté extérieur seront en lasure et/ou en enduit et/ou autre parement, suivant les impositions architecturales du Permis de Construire ;
- ❖ L'isolation thermique sera intérieure d'épaisseur suivant préconisation du BET thermique.

MURS OU CLOISONS SEPARATIVES

- ❖ Entre logements contigus, ils seront en SAD ou en voiles BA, épaisseur suivant études ;
- ❖ Entre logements et paliers, ils seront en voiles BA, d'épaisseur suivant études.
- ❖ Les murs séparatifs entre logements / ascenseurs et logements / locaux communs au rez-de-chaussée seront en béton armé d'épaisseur conforme aux règles de calculs en vigueur, si nécessaire et si la réglementation en vigueur l'exige, doublage pour isolation acoustique et/ou thermique contre la gaine d'ascenseur ou locaux communs ;
- ❖ Les murs séparatifs entre logements et escaliers seront en béton armé d'épaisseur conforme aux règles de calculs en vigueur, si nécessaire, et si la réglementation en vigueur l'exige, doublage pour isolation acoustique et/ou thermique contre les escaliers communs ;

PLANCHERS

- ❖ La hauteur libre dans les logements sera de 2m50 environ, avant pose du revêtement de sols. Une réduction de hauteur est possible dans certaines pièces suivant contraintes techniques et/ou structurelles par des soffites, poutres ou faux-plafonds, suivant les tracés déterminés par les ingénieurs chargés du calcul de la structure et des fluides.
- ❖ Les planchers sur sous-sols, seront constitués d'une dalle d'épaisseur conforme aux règles de calculs en vigueur et selon études du bureau d'études Structure. La dalle étant en complément isolée en surface, sous les parties habitables, par un complexe d'isolation incorporée dans la chape flottante, isolant dont l'épaisseur sera déterminée par les calculs thermiques et acoustiques.
- ❖ Les planchers sur locaux non chauffés, seront constitués d'une dalle d'épaisseur conforme aux règles de calculs en vigueur selon études structure et études acoustiques. La dalle est isolée en sous face, sous les parties habitables, selon études, par une isolation thermique dimensionnée selon étude thermique (isolation en plancher haut du local non chauffé) de type fibrastyrène ou flocage (ou tout autre matériau offrant des caractéristiques similaires).
- ❖ Les planchers entre logements et locaux d'activités seront constitués d'une dalle d'épaisseur conforme aux règles de calculs en vigueur et d'une chape flottante isophonique.
- ❖ Les planchers des étages seront constitués de dalles en béton armé de dimensions et de constitution suivant études et contraintes acoustiques et d'une chape acoustique.

CHARPENTE / COUVERTURE

- ❖ SANS OBJET.

TOITURES-TERRASSES

- ❖ Les planchers sous terrasses seront en béton de dimensions et de constitution adaptées au projet Architecte, protégés par une étanchéité et un isolant selon calcul.
- ❖ La protection de l'étanchéité se fera, par un lit de gravillons ou végétalisation pour les terrasses inaccessibles et par dalles sur plots pour les terrasses accessibles, les terrasses productives et les terrasses partagées.

BALCONS / COURSIVES EXTÉRIEURES

- ❖ Les planchers des balcons et coursives extérieures seront en béton armé.

CLOISONS DE DISTRIBUTION

- ❖ Elles seront réalisées en plaques de plâtre à âme alvéolaire de 5 cm d'épaisseur pour une hauteur inférieure à 2,60 m et en plaque de plâtre sur ossature métallique de 7 cm pour une hauteur supérieure à 2,60 m.
- ❖ Les gaines internes aux logements seront réalisées en plaques de plâtre sur ossatures métalliques.

MENUISERIES EXTERIEURES

- ❖ Elles seront réalisées en bois, selon projet Architecte, avec un double vitrage isolant. Il sera également prévu des allèges vitrées pour certains bâtiments selon projet Architecte, d'épaisseur suivant calculs thermiques.
- ❖ Les occultations seront réalisées par volets roulants, par stores toiles, ou par BSO, à commande manuelle.
- ❖ Ces occultations seront posées sur toutes les baies à rez-de-chaussée, les baies des chambres, séjours et cuisines dans les étages. Cette disposition pourra être modifiée en fonction des directives de l'étude thermique du programme.

3 EQUIPEMENTS GENERAUX

PARKINGS

- ❖ Le parking est accessible par une rampe fermée par une porte basculante commandée par émetteur individuel, depuis le RDC bas du bâtiment B situé dans l'îlot 1D.
- ❖ Les emplacements de stationnement sont délimités par bandes peintes au sol et numérotés.
- ❖ Dalle ou dallage en béton armé surfacé avec incorporation de surfaquartz.
- ❖ Finition au sol et murs par peinture du sous-sol dans les paliers ascenseurs, SAS et cages d'escaliers.
- ❖ Eclairage par tubes fluorescents avec éclairage de base permanent (1/3) et complément sur détecteurs de présence (2/3).
- ❖ Eclairage de sécurité par blocs autonomes suivant la réglementation.

ASCENSEUR

- ❖ Un appareil par cage desservant tous les niveaux en superstructure de 630 Kg environ.
- ❖ Deux appareils desservent les niveaux de sous-sols par un dispositif de contrôle d'accès restreint.
- ❖ Il est conforme aux normes européennes de sécurité et aux normes personnes à mobilité réduite en vigueur lors du dépôt du Permis de Construire.
- ❖ Les portes de cabine et palières sont coulissantes à effacement latéral.
- ❖ La finition de la cabine sera réalisée suivant carnet de décoration de l'Architecte et comporte à minima un miroir, une main courante et un éclairage d'ambiance.
- ❖ Le sol sera en harmonie avec celui du hall.
- ❖ Fourniture d'une bâche pour déménagements.

VENTILATION

- ❖ La ventilation est du type mécanique contrôlée. Elle est donc constituée :
 - ❖ D'entrées d'air situées dans les menuiseries des pièces sèches (séjour, chambres) ou dans leur coffre de volets roulants.
 - ❖ De bouches d'extraction situées dans les pièces humides (cuisine, WC, salles de bains, Salles d'eau).
- ❖ Le ou les moteurs de ventilation sont en toiture-terrasse.
- ❖ La ventilation haute du sous-sol est du type mécanique avec les moteurs en toiture, la ventilation basse sera naturelle.

ESPACES VERTS

- ❖ Les aménagements d'espaces extérieurs, plantations et circulations respecteront le projet architectural déposé au Permis de Construire.

4 PARTIES COMMUNES

HALL D'ENTREE

Les halls d'entrée formant SAS feront l'objet d'un traitement décoratif selon projet à définir par l'Architecte en accord avec le Maître d'Ouvrage.

PALIER DU RdC ET DES ETAGES

Les paliers des étages feront l'objet d'un traitement décoratif selon projet à définir par l'Architecte en accord avec le Maître d'Ouvrage.

CAGES D'ESCALIER

- ❖ Les murs, les plafonds et la sous-face de l'escalier seront recouverts de peinture.
- ❖ Les marches seront peintes avec une peinture anti-poussière.
- ❖ L'éclairage sera réalisé par hublots, commandés par détecteurs de présence.

5 PRESTATIONS INTERIEURES DES APPARTEMENTS

SOLS, MURS ET PLAFONDS

- ❖ Les revêtements de sol seront collés ou posés sur une chape rapportée sur le plancher béton ou bois avec interposition d'un résilient assurant la désolidarisation acoustique.
- ❖ Les sols seront revêtus :
 - ❖ De revêtement stratifié, dans les entrées, séjours, dégagements, chambres et placards ouvrant sur ces pièces, teintes à choisir parmi les coloris dans la gamme de la Maîtrise d'Ouvrage. Pose flottante sur chape, plinthes en médium de 70 mm de hauteur de couleur blanche.
 - ❖ De carrelage, format et choix dans la gamme présélectionnée par le Maître d'Ouvrage, dans les WC, salles de bains, salles d'eau et cuisine. Les plinthes seront traitées en carreaux recoupés de 70 mm de hauteur minimum, ou plinthes assorties.
 - ❖ A chaque changement de matériau de revêtement de sol, profil d'arrêt.
- ❖ Les murs seront revêtus :
 - ❖ Dans les entrées, séjours, chambres, dégagements et placards, les murs seront peints en blanc.
 - ❖ Dans les salles de bains et salles d'eau, de faïence à hauteur d'huissier au droit de la baignoire ou de la douche. Format et choix dans la gamme présélectionnée par le Maître d'Ouvrage.
 - ❖ Dans les cuisines, les WC et le complément des murs de la salle de bains et de la salle d'eau éventuelle, les murs seront peints en blanc.
 - ❖ Au-dessus des meubles kitchenettes des studios et sur retours, sur 3 rangs, il sera posé une faïence blanche en carreaux de 20 x 20 cm.
- ❖ Tous les plafonds seront peints en blanc pour les pièces sèches et pièces humides.

MENUISERIES INTERIEURES

- ❖ Les portes palières seront à âme pleine, anti-dégondables, avec poignée de tirage décorative. La serrure sera à 5 points A2P*.
- ❖ Les portes intérieures seront pré-peintes en usine et à âme alvéolaire posées isoplane sur huisseries métalliques.
- ❖ La quincaillerie des portes sera avec verrou de condamnation sur les salles de bains, WC et salles d'eau. Toutes les autres portes intérieures seront équipées de serrures à bec de canne sans clé.
- ❖ Placards :
 - ❖ Localisation suivant plans.
 - ❖ Façades :

Façade coulissante en mélaminé de 10 mm d'épaisseur. Ossature métallique composée de profil laqué blanc sur les 4 côtés du panneau.

Les placards inférieurs à 80 cm de large seront traités en portes ouvrant à la française.

- ❖ Équipements intérieurs :
- Sans objet

ELECTRICITE – COURANTS FAIBLES

- ❖ Le nombre et la répartition des prises sont conformes aux spécifications de la norme NF C 15-100.
- ❖ Chaque logement sera raccordé au réseau de Télécommunication comprenant une prise de type RJ45 suivant réglementation.
- ❖ Dans l'entrée, séjour ou dégagement, il sera positionné le combiné vidéophone ainsi que la gaine ETEL recevant le tableau d'abonné et le comptage EDF.

PLOMBERIE SANITAIRE

- ❖ Les salles de bains et salles d'eau seront équipées soit d'une baignoire blanche en acier émaillé de dimensions 170x70, soit d'un bac à douche en céramique de dimensions 80x80, et d'un meuble vasque aggloméré finition mélaminée (de dimensions 80x50 dans les principales et 61x43 dans les secondaires à partir de T5), vasque en résine, bandeaux lumineux au-dessus du miroir.
- ❖ Certaines salles de bain et salles d'eau seront équipées de douches à l'italienne avec siphon de sol en cas de nécessité si la réglementation PMR l'exige.
- ❖ Attentes pour machines à laver disposées en cuisine ou en salle de bains suivant la disposition du plan de vente, à raison d'une attente pour les studios et deux attentes pour les autres logements.
- ❖ Dans la cuisine des studios, il sera installé un ensemble kitchenette avec un évier inox, un égouttoir, deux plaques de cuisson électrique, sur un meuble bas comportant un emplacement pour réfrigérateur (fourni).
- ❖ Les WC seront équipés de cuvettes avec abattant polypropylène dont le réservoir est à économiseur.
- ❖ L'ensemble de la robinetterie sera mitigeur à disques céramiques, finition chromée.
- ❖ Robinet de puisage pour les logements à RDC disposant d'un jardin.

CHAUFFAGE – EAU CHAUDE SANITAIRE

- ❖ Le chauffage est produit depuis une sous-station sur réseau de chaleur urbain située au sous-sol.
- ❖ Le chauffage sera assuré par des radiateurs acier peints situés dans chaque pièce excepté l'entrée, les dégagements, les WC, les salles de bains et les salles d'eau.
- ❖ Les radiateurs seront équipés de robinets thermostatiques.
- ❖ L'eau chaude sanitaire sera produite depuis la sous-station.
- ❖ Les salles de bains et salles d'eau seront équipées de sèche-serviettes.

SECURITE

Un soin tout particulier est apporté dès la conception de nos immeubles et des appartements en matière de sécurité.

Accès aux immeubles

- ❑ L'entrée de l'immeuble sera conçue avec un système de sécurité :
 - ❖ La porte d'accès est équipée de ventouses électriques reliées par portier vidéophone et un lecteur VIGIK permettant son ouverture depuis chaque appartement
- ❑ Dans chaque entrée d'appartement, le combiné vidéophone permettra l'ouverture des ventouses électriques de la porte.

Accès aux emplacements de stationnement

- ❑ L'accès du parking en voiture se fait par émetteurs radios qui commandent l'ouverture de la porte de ce parking depuis la rue.
- ❑ Les issues de secours du parking débouchent dans des halls parking donnant sur l'extérieur ou directement sur l'extérieur.
- ❑ L'accès à l'ascenseur depuis les sous-sols ne peut se faire que par VIGIK ou contacteur à clé des occupants.