



« Résidence Les Ombrelles »

CONSTRUCTION DE 16 LOGEMENTS BRS Collectifs

**Rue de l'Équipement
44210 PORNIC**

NOTICE DESCRIPTIVE

En application de l'article 18 du décret 67/1166 du 22.12.1967

Arrêté du 10 mai 1968 – Journal officiel du 20.06.1968

Maitre d'ouvrage

HABITAT 44

3, Rue Célestin Freinet

44200 NANTES

SOMMAIRE

PRESENTATION GENERALE	3
GENERALITES	3
2. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE	5
2.4. CLOISONS DE DISTRIBUTION	6
2.5. ESCALIERS	7
2.6. CONDUITS DE FUMEE ET DE VENTILATION	7
2.7. CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS	7
2.8. TOITURES	8
2.9. MENUISERIES EXTERIEURES – FERMETURES, OCCULTATIONS, PROTECTION ANTISOLAIRE	8
3. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS	9
3.1. SOLS ET PLINTHES	9
3.2. REVETEMENTS MURAUX (autres que enduits, peintures, papiers peints et tentures)	9
3.3. PLAFONDS (sauf peintures et tentures)	9
3.4. MENUISERIES INTERIEURES	10
3.5. SERRURERIE ET GARDE-CORPS	10
3.6. PEINTURES - PAPIERS PEINTS - TENTURES	10
3.7. EQUIPEMENTS INTERIEURS	11
3.8. LOCAUX COMMERCIAUX	15
4. ANNEXES PRIVATIVES	15
4.1. BALCONS ET LOGGIAS SUIVANT PLANS	15
4.2. TERRASSES PRIVATIVES SUIVANT PLANS	15
4.3. JARDINS PRIVATIFS	15
4.4. PARKINGS COUVERTS INTERIEURS	16
4.5. PARKINGS EXTERIEURS PRIVATIFS	16
4.6. CAVES	16
5. PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE	16
5.1. HALL D'ENTREE	16
5.2. CIRCULATIONS DU REZ-DE-CHAUSSEE, COULOIRS ET PALIERS D'ETAGES	17
5.3. CIRCULATIONS DU SOUS-SOL	17
5.4. CAGES D'ESCALIERS	18
5.5. LOCAUX COMMUNS	18
5.6. LOCAUX DE RANGEMENTS ET D'ENTRETIEN LOCAUX TECHNIQUES	18
5.7. CONCIERGERIE	18
Erreur ! Signet non défini.	
6. EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE	18
6.1. ASCENSEURS ET MONTE CHARGES	18
6.2. CHAUFFAGE, EAU CHAUDE SANITAIRE COLLECTIF	19
6.3. RECEPTION STOCKAGE ET EVACUATION DES ORDURES MENAGERES	19
6.4. ALIMENTATION EN EAU	19
6.5. ALIMENTATION EN GAZ	19
6.6. ALIMENTATION EN ELECTRICITE	19
7. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS	20
7.1. VOIRIES ET PARKING	20
7.2. CIRCULATION PIETONS	20
7.3. ESPACES VERTS COMMUNS	20
7.4. AIRE DE JEUX ET EQUIPEMENTS SPORTIFS	20
7.5. ECLAIRAGE EXTERIEUR	20
7.6. CLOTURES	20
7.7. RESEAUX DIVERS	21

PRESENTATION GENERALE

Le projet comprend la réalisation d'un bâtiment collectif de 16 logements BRS :

- **Logements Collectifs** : 16 logements dont 6 Type 2 , 8 Type 3 et 2 Type T4, répartis sur un bâtiment collectif construit en R+1.

Un total de 25 stationnements aériens seront édifiées.

Avec la réglementation thermique suivante : RE 2020

GENERALITES

OBJET DE LA NOTICE DESCRIPTIVE

La présente notice descriptive a pour objet de définir les conditions techniques et les prestations suivant lesquelles seront construites les :

16 Logements BRS en Collectifs du programme situé « Rue de l'Équipement » à **PORNIC**.

NOTE GENERALE

Les caractéristiques techniques de l'immeuble sont définies par la présente notice.

La construction se conformera :

- aux lois et réglementations en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.
- aux prescriptions des Documents Techniques Unifiés à caractère obligatoire, établis par le Centre Scientifique Technique du Bâtiment.
- aux règles de construction et de sécurité.

En particulier, la construction sera conforme à la Réglementation Acoustique, à la Réglementation Thermique (RE 2020) et à la Réglementation handicapés.

Le dimensionnement des locaux à usage de stationnement sera conforme aux règles d'urbanisme et de sécurité, sans qu'il soit fait référence à une norme dimensionnelle.

Le projet n'est pas situé dans une zone relevant du cadre législatif et réglementaire du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du 22 novembre 2002 et de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite « Lois sur l'eau » qui détermine un ensemble de prescriptions techniques visant à la sécurité des biens et des personnes.

D'après les cartes du BRGM, le terrain est situé dans une zone non concernée par les inondations de cave ou aux débordements de nappes. Et dans une zone non concernée par des inondations cours d'eau et submersion marine de plus d'un hectare.

Le programme est concerné par la cartographie de l'aléa-retrait gonflement des argiles dans le département de Loire-Atlantique établie par le Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du développement durable et de la mer, ainsi que par la Direction Départementale des Territoires de Loire-Atlantique. Il résulte de cette cartographie que le programme est situé en zone d'aléa moyen.

Le projet est situé en zone sismique 3 – Aléa modéré.

L'immeuble est situé dans une zone définie par l'IRSN comme à potentiel radon, classée en catégorie 3 conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement.

La conformité de la construction sera tout au long de sa mise en œuvre vérifiée par un bureau de contrôle agréé.

Un Dossier d'Intervention Ulérieure sur l'Ouvrage (D.I.U.O) définissant les préconisations pour l'entretien et la maintenance de l'immeuble sera réalisé par un coordonnateur sécurité et santé agréé, désigné par le maître d'ouvrage. Il sera remis à l'acquéreur à la livraison du bâtiment.

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 révéleraient impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres et ce, pour un motif quelconque (exemple : réglementation administrative, respect des labels et certifications visés, retards d'approvisionnements, défauts de fabrication, difficultés d'importation, impératifs techniques ou en cas d'apparition de matériel nouveau, pandémies), le maître d'ouvrage pourra remplacer ces matériaux, équipements ou appareils, par d'autres de qualité au moins équivalente.

De même, il est précisé que les cotes et les surfaces mentionnées sur les plans sont indiquées sous réserves des tolérances de construction, tel que défini dans l'acte de vente.

Les teintes, coloris et finitions des façades, des revêtements des parties communes de l'immeuble et de ses dépendances seront choisis par l'Architecte en accord avec les différents services administratifs impliqués.

2. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

2.1. INFRASTRUCTURES

2.1.1. TERRASSEMENTS

Les terrassements comprendront les déblais, remblais, excavations, mouvements de terre et les plates formes nécessaires à l'exécution du projet. Ces travaux répondront aux exigences des règles de l'art et ainsi qu'aux normes NF en vigueur.

2.1.2. FONDATIONS

Le bâtiment sera fondé sur le bon sol. Selon les résultats de la campagne de reconnaissance de sols réalisée par un géotechnicien agréé et l'étude de structures de l'ingénieur béton armé ; les fondations en béton armé consisteront en semelles superficielles isolées ou filantes.

2.1.3. PLANCHER BAS

Il sera constitué par un dallage sur terre-plein, plancher porté ou radier, en béton armé lissé.

2.2. MURS ET OSSATURE

Les dimensions des éléments de structure seront déterminées par le bureau d'études d'exécution de structures, et validées par le bureau de contrôle.

2.2.1. MURS DU SOUS-SOL

Sans Objet

2.2.2. MURS DE FACADE

Les murs de façades, les allèges, les trumeaux et les encadrements de baies en élévation seront réalisés suivant l'étude de structures de l'ingénieur BA en :

- en maçonnerie de parpaings de 20 cm d'épaisseur minimale
- et/ou en voiles béton armé d'épaisseur suivant études de l'ingénieur BA

Suivant les résultats de l'étude thermique les murs recevront un complexe isolant disposé à l'intérieur ou à l'extérieur même si la représentation graphique ne figure pas sur le plan de vente.

Les façades seront revêtues d'un enduit hydraulique de finition grattée, lissée ou talochée, ou de peinture suivant les exigences du Permis de Construire.

Elles pourront être traitées partiellement avec des finitions ou des matériaux différents.

2.2.3. MURS PIGNONS

Les murs pignons, leurs doublages et leurs revêtements extérieurs seront de même nature que les murs de façades.

2.2.4. MURS MITOYENS

Sans objet.

2.2.5. MURS PORTEURS A L'INTERIEUR DES LOCAUX (refends)

Les murs porteurs à l'intérieur des locaux seront réalisés suivant l'étude de structure, en béton armé, et /ou en maçonnerie de parpaings avec finition par enduit en ciment, ou plaque de plâtre collée, et isolés si nécessaire conformément aux résultats de l'étude thermique.

2.2.6. MURS OU CLOISONS SEPARATIFS

2.2.6.1. Entre locaux privatifs contigus et entre locaux privatifs et circulations communes :

Voiles en béton banché d'une épaisseur suivant étude de l'ingénieur spécialisé et suivant réglementation acoustique ou cloisons en plaques de plâtre sur ossature métallique avec incorporation d'isolant type Placostil SAD de 180 mm d'épaisseur.

2.2.6.2. Entre locaux privatifs et autres locaux (cage d'escaliers, hall et locaux communs divers)

Les murs séparatifs entre les logements et les autres locaux seront réalisés en voiles béton armé d'une épaisseur suivant étude de l'ingénieur.

Dans certains cas, le mur séparatif pourra être doublé d'un complexe isolant thermique et ou acoustique suivant études thermique et acoustique.

2.3. PLANCHERS

Les dimensions des éléments de structures seront déterminées par le bureau d'études d'exécution de structure et validées par le bureau de contrôle. Une isolation conforme aux résultats des études thermique et acoustique sera rapportée pour les planchers des locaux habitables.

2.3.1. PLANCHERS SUR ETAGE COURANT

Les planchers d'étage courant seront constitués d'une dalle pleine en béton armé fabriquée traditionnellement ou au moyen de prédalles ou d'un plancher hourdis.

2.3.2. PLANCHERS SOUS TERRASSE

Les planchers sous terrasse seront constitués d'une dalle pleine en béton armé, fabriquée traditionnellement ou au moyen de prédalles.

2.3.3. PLANCHERS SUR LOCAUX NON CHAUFFES OU OUVERTS

Les planchers sur locaux non chauffés seront constitués d'une dalle pleine en béton armé, fabriquée traditionnellement ou au moyen de prédalles ou d'un plancher hourdis. Isolation si nécessaire, épaisseur suivant étude du bureau d'études thermique.

2.3.4. PLANCHERS SOUS TOITURE

Sans Objet

2.3.5. AUTRES PLANCHERS

Le plancher et les murs des locaux communs seront brut de finition.

2.4. CLOISONS DE DISTRIBUTION

2.4.1. ENTRE PIECES PRINCIPALES

Cloisonnements intérieurs, par cloisons sèches en plaques de plâtre sur ossature métallique galvanisée avec remplissage par matelas de laine d'une épaisseur de 72 mm.

2.4.2. ENTRE PIECES PRINCIPALES ET PIECES HUMIDES

Conception identique aux pièces principales avec plaques « marine » type hydro dans salles d'eau et salles de bains.

Cloison amovible entre salles de bains ou cellier... et WC selon plans

2.4.3. ENTRE PIÈCES PRINCIPALES ET PIÈCES DE SERVICE

Les cloisons de distribution seront de même nature que celles posées entre les pièces principales.
Encoffrements des réseaux techniques, selon normes acoustiques en vigueur : gaines techniques.

2.5. ESCALIERS

2.5.1. ESCALIERS

Les escaliers des parties communes seront réalisés en béton armé préfabriqué ou coulé, ou en ouvrage métallique galvanisé en place et seront désolidarisés de la structure porteuse, et conforme à l'étude béton.

2.5.2. ESCALIERS DE SECOURS

Sans Objet

2.6. CONDUITS DE FUMÉE ET DE VENTILATION

2.6.1. CONDUITS DE DESENFUMAGE DES CIRCULATIONS DE L'IMMEUBLE

Sans Objet

2.6.2. CONDUITS DE VENTILATION DES LOCAUX DE L'IMMEUBLE

Conduits métalliques pour la ventilation mécanique contrôlée collective

2.6.3. CONDUITS D'AIR FRAIS

Sans Objet

2.6.4. CONDUITS DE FUMÉE ET VENTILATIONS DE CHAUFFERIE

Sans Objet

2.7. CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

2.7.1. CHUTES D'EAUX PLUVIALES

Les chutes d'eaux pluviales extérieures seront en PVC ou Aluminium suivant permis de construire et situées en façade.

Toutes les chutes seront raccordées au sein du projet pour une infiltration sur la parcelle puis raccordées au réseau d'eaux pluviales suivant le dossier de gestion des eaux pluviales des exigences du permis de construire.

Il pourra être prévu en espaces verts des noues d'infiltrations ou des bassins d'orage aériens ou enterrés ainsi qu'un relevage du réseau d'eaux pluviales.

2.7.2. CHUTES D'EAUX USEES ET EAUX VANNES

Les chutes d'eaux usées seront en PVC rigide, situées en gaine technique des logements. Elles recevront les branchements d'évacuation des appareils sanitaires et seront raccordées au réseau eaux usées - eaux vannes.

2.7.3. CANALISATIONS EN SOUS-SOL

Sans Objet

2.7.4. BRANCHEMENTS AUX EGOUTS

Les eaux usées, les eaux vannes et les eaux pluviales compris bassin de rétention si nécessaire seront raccordées aux réseaux publics suivant règlement d'assainissement local avec relevage si nécessaire.

2.8. TOITURES

2.8.1. CHARPENTE, COUVERTURE ET ACCESSOIRES

Charpente en bois résineux réalisée traditionnellement ou en fermettes industrialisées, avec traitement insecticide, fongicide et hydrofuge, section des bois suivant calcul et accord du bureau de contrôle.

Couvertures en tuiles terre cuite mécaniques, de teinte et forme selon les plans et façades de l'architecte.

2.8.2. ETANCHEITE ET ACCESSOIRES

Terrasses accessibles des appartements :

Revêtement d'étanchéité bitume élastomère avec panneaux isolants au-dessus des parties habitables de nature et d'épaisseur suivant l'étude thermique. Protection par dalles sur plots.

2.8.3. SOUCHES DE CHEMINEE, DE VENTILATIONS ET CONDUITS DIVERS

Les souches seront réalisées en maçonnerie ou en tôle, suivant les plans de l'architecte.

2.9. MENUISERIES EXTERIEURES – FERMETURES, OCCULTATIONS, PROTECTION ANTISOLAIRE

2.9.1. MENUISERIES EXTERIEURES DES LOGEMENTS

Les fenêtres et les portes fenêtres en façade seront du type aluminium thermolaqué (coloris suivant permis de construire), ouvrant à la française à 1 ou 2 vantaux, avec ou sans partie fixe. Les châssis seront équipés de double vitrage isolant assurant les isolements acoustiques et thermiques réglementaires. Les éventuelles allèges vitrées seront en verre de sécurité. Le vitrage des fenêtres des salles de bain et WC sera opale ou granité.

Dimensions suivant plans architecte.

2.9.2. MENUISERIES EXTERIEURES DES PARTIES COMMUNES

Portes d'accès au Hall d'entrée de la résidence, de type grand trafic en aluminium thermolaqué (coloris suivant permis de construire), vitrage feuilleté de sécurité, etc...

2.9.3. FERMETURES, OCCULTATIONS, PROTECTION ANTI-SOLAIRE DES PIECES PRINCIPALES

Les baies de toutes les pièces principales (séjours, cuisine, chambres) seront équipées de volets roulants à lames PVC avec coffres apparents en PVC suivant permis de construire.

La manœuvre des volets roulants sera électrifiée en filaire.

Les menuiseries seront conformes à l'étude thermique et aux règles en vigueur.

3. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

3.1. SOLS ET PLINTHES

A chaque changement de nature de revêtement de sol, il sera posé un profilé d'arrêt ou une barre de seuil compensée ou non.

3.1.1. SOLS ET PLINTHES DES PIECES PRINCIPALES (COMPRIS ENTREES ET DEGAGEMENTS)

Entrée, séjour, chambres et cellier, dégagement y compris placards attenants :

Revêtement de sol en carrelage de dimensions 45x45 cm, pose droite collée sur chape, coloris aux choix de l'architecte dans la gamme proposée ; plinthes carrelées assorties.

3.1.2. SOLS ET PLINTHES DES PIECES DE SERVICE

WC, salles de bains, douches :

Revêtement de sol en carrelage de dimensions 45x45 cm, pose droite collée sur chape, coloris aux choix de l'architecte dans la gamme proposée ; plinthes carrelées assorties.

Cuisine, celliers :

Revêtement de sol en carrelage de dimensions 45x45 cm, pose droite collée sur chape, coloris aux choix de l'architecte dans la gamme proposée ; plinthes carrelées assorties.

3.1.3. SOLS DES BALCONS, LOGGIAS ET TERRASSES ETAGES :

* Balcons et loggias d'étage : béton brut étanché et recouvert de dalles sur plot, format 50 x 50 cm.

* Terrasses du RDC : Réalisation de terrasse en béton poreux.

3.2. REVETEMENTS MURAUX (autres que enduits, peintures, papiers peints et tentures)

3.2.1. REVETEMENTS MURAUX DES PIECES DE SERVICE

Cuisine :

Crédence en faïence de teinte blanche, format 20 x 20 cm ou autres suivant cas : sur une hauteur de 60 cm au droit de l'évier et du plan de travail, avec retours latéraux suivant cas.

Salles de bains et salle de douche :

Revêtement en faïence décorative de couleur au choix de l'architecte, 20 x 30 cm ou autres suivant cas :

* sur les 3 faces de la baignoire ou de la douche toute hauteur, Habillage tablier de baignoire compris.

* sur la paroi recevant le lavabo, avec retour latéral suivant cas.

1 Coloris Unique par logement pour l'ensemble du logement.

3.2.2. REVETEMENTS MURAUX DANS LES AUTRES PIECES

Sans objet

3.3. PLAFONDS (sauf peintures et tentures)

3.3.1. PLAFONDS DES PIECES INTERIEURES

Sans objet

3.3.2. PLAFONDS DES SECHOIRS A L'AIR LIBRE

Sans objet

3.3.3. PLAFOND DES LOGGIAS

Sans objet

3.3.4. SOUS FACE ET RIVES DES BALCONS

Sans objet

3.4. MENUISERIES INTERIEURES

3.4.1. HUISSERIES ET BATIS

* en bois pour les portes de distribution, section suivant épaisseur de cloison, finition peinture.

* en bois ou métallique pour les portes palières, section suivant cas, finition peinture.

3.4.2. PORTES INTERIEURES

Les portes intérieures seront isoplanes et de type prépeinte. Elles seront équipées de béquilles, plaques de propreté en métal aspect ALU et d'une butée, suivant configuration. Les portes des WC, des salles de bains et salles d'eau seront équipées de serrure à condamnation. Les portes des autres pièces auront une clé.

3.4.3. PORTES PALIERES

Les portes palières d'entrées des logements seront isophoniques et anti-effraction niveau 1, avec 2 faces en finition stratifiée au choix de l'architecte, pare-flammes ½ h, affaiblissement acoustique suivant réglementation et serrure de sécurité 3 points avec cylindre (sur organigramme). Huisserie en bois exotique ou métallique, butoir et seuil à la suisse.

3.4.4. PLACARDS

Les placards, seront équipés d'une façade coulissante ou ouvrant à la française selon localisation en panneaux de particules de 10 mm d'épaisseur, rail haut et bas, couleur blanche, dimensions selon plan.

Aménagement : Penderie compris tablette chapelière.

3.4.5. MOULURES ET HABILLAGES

Sans objet

3.4.6. ESCALIERS DES DUPLEX (Selon plans)

Sans Objet

3.5. SERRURERIE ET GARDE-CORPS

3.5.1. GARDE-CORPS ET BARRES D'APPUI

Les garde-corps et les lisses (barres d'appui) seront en aluminium thermolaqué suivant façades de l'architecte, fixés sur dalle, suivant plans du permis de construire.

3.5.2. OUVRAGES DIVERS

Sans objet.

3.6. PEINTURES - PAPIERS PEINTS - TENTURES

3.6.1. PEINTURES EXTERIEURES ET VERNIS

3.6.1.1. Sur ouvrages serrurerie :

Thermolaquage Qualicoat de qualité marine, réalisé en usine.

3.6.1.2. Sous-faces et rives des balcons :

Deux couches de peinture.

3.6.1.3. Sur surfaces non enduites ou non revêtues

Au choix de l'architecte, les parties de murs et plafonds en béton non enduites ou non revêtues, recevront éventuellement une peinture extérieure.

Les seuils des portes-fenêtres seront en béton brut.

3.6.2. PEINTURES INTERIEURES

3.6.2.1. Sur menuiseries

Sur les menuiseries bois et huisseries métalliques ou bois de toutes les pièces, il sera appliqué deux couches de peinture blanche finition B - satinée.

3.6.2.2. Sur murs

Pièces humides et cuisine ouverte : Il sera appliqué deux couches de peinture blanche finition B - Satiné velours.

Pièces sèches : Il sera appliqué deux couches de peinture blanche finition B – velours.

3.6.2.3. Sur plafonds

Pièces humides et cuisine ouverte : Il sera appliqué deux couches de peinture blanche finition B – satin velours.

Pièces sèches : Il sera appliqué deux couches de peinture blanche B – velours.

3.6.2.4. Sur canalisations, tuyauteries apparentes :

Il sera appliqué deux couches de peinture finition C.

3.6.3. PAPIERS PEINTS ET TENTURES

3.6.3.1. Sur murs :

Sans Objet

3.6.3.2. Sur plafonds :

Sans Objet

3.7. EQUIPEMENTS INTERIEURS

3.7.1. EQUIPEMENTS MENAGERS

3.7.1.1. Bloc évier, kitchenette et robinetterie

Fourniture et pose d'un évier en résine compris meuble sous évier en mélaminé avec porte et une étagère, pour les éviers sans emplacement lave-vaisselle, de dimension 120cm, comprenant une cuve et un égouttoir, double cuve suivant configuration. Compris mitigeur.

3.7.2. EQUIPEMENTS SANITAIRES ET PLOMBERIE

3.7.2.1. Distribution d'eau froide

L'alimentation générale s'effectuera par colonne montante en tube PVC pression, ou tube cuivre ou équivalent disposée dans une gaine technique palière ou en gaine logement. La distribution s'effectuera pour partie par canalisations PER (polyéthylène réticulé) sous fourreaux en dalle, et pour partie par canalisations apparentes en tube cuivre ou PER.

3.7.2.2. Distribution d'eau chaude collective et comptage

Sans objet

3.7.2.3. Production et distribution d'eau chaude individuelle

La production d'eau chaude individuelle sera réalisée par une chaudière gaz à condensation de marque SAUNIER DUVAL ou équivalent et conformément à l'étude thermique.

La distribution s'effectuera pour partie par canalisations PER (polyéthylène réticulé) sous fourreaux en dalle, et pour partie par canalisations apparentes en tube cuivre ou PER.

3.7.2.4. Évacuations

Les évacuations seront réalisées en tuyaux PVC apparents, raccordées aux chutes collectives.

3.7.2.5. Distribution du gaz

Les nourrices de chaudières seront apparentes.

3.7.2.6. Branchements en attente

Une double alimentation et une double évacuation seront prévues dans la cuisine pour le lave-linge et/ou le lave-vaisselle. L'alimentation et l'évacuation du lave-linge pourront être prévues en salle d'eau ou cellier, à la place de la cuisine, suivant plans architecte.

3.7.2.7. Appareils sanitaires

Les salles de bains ou salles d'eaux seront équipées, suivant configuration :

- d'une étanchéité au sol et d'un siphon intégré type douche à l'italienne pour les logements du rez-de-chaussée, d'un receveur en résine dimensions selon plans, posé ou encastré pour les logements de l'étage ; robinetterie thermostatique, une douchette, un support savon et un flexible.
- D'une tringle pour rideau de douche/baignoire (rideau non compris)
 - o D'un lavabo sur colonne avec robinetterie mitigeur ROCA ou équivalent.
 - o D'un sèche serviettes

Les WC sont équipés :

- o d'un ensemble WC avec réservoir et cuvette porcelaine vitrifiée teinte blanche, abattant double, réservoir avec économiseur d'eau (3/6 l).

3.7.2.8. Robinetterie

La robinetterie sera de type mitigeur pour le lavabo évier ; de type mitigeur thermostatique pour la douche.

3.7.3. EQUIPEMENTS ELECTRIQUES

3.7.3.1. Type de l'installation

L'installation électrique sera du type encastré ou apparente, avec pour origine le tableau d'abonné équipé d'un disjoncteur général, des coupe-circuits affectés et du comptage. L'ensemble sera placé dans une gaine technique (GTL) conforme à la NF C 15-100 située dans les pièces de vie.

Gaine technique logement fermée par porte métallique ou porte type placard pivotant suivant description article 2.4.4

3.7.3.2. Puissance à desservir

La puissance à fournir sera de 6 à 12 KW, selon le type de logement et les calculs de puissance.

3.7.3.3. Equipement de chaque pièce

L'appareillage sera de modèle DOOXIE de chez LEGRAND, ou équivalent. Le mécanisme et la plaque décor seront de couleur blanche.

3.7.3.4. Equipement de chaque pièce

Tous les circuits seront reliés à la prise de terre.

Les prises de courant pourront éventuellement être regroupées en prises doubles.

L'équipement de chaque pièce conformément à la norme C 15-100 sera le suivant :

□ Entrée

- ◆ 1 point d'éclairage en plafond pour les entrées fermées et suivant plan pour les entrées directement ouvertes sur séjour. Ce point d'éclairage est commandé par un interrupteur simple allumage ou en va et vient, selon le cas.
- ◆ 1 prise de courant 16 A+T à l'entrée avec la commande d'éclairage.

□ Séjour

- ◆ 1 point d'éclairage en plafond, commandé par un interrupteur simple allumage.
- ◆ 1 prise de courant 16 A+T par tranche de 4 m² habitable, avec un minimum de 5 prises pour les séjours de 28m² au plus. Une prise sera en hauteur à proximité de l'interrupteur.

Lorsque la cuisine est ouverte sur le séjour, la surface est considérée comme étant égale à la surface totale du local moins 8m².
- ◆ 2 prises de courant 16 A+T à proximité d'une prise RJ45 pour usage multimédia.

□ Chambre principale (accessible aux handicapés) :

- ◆ 1 point d'éclairage en plafond, commandé par interrupteur va-et-vient.
- ◆ 4 prises de courant 16 A+T dont une en hauteur à proximité de l'interrupteur de l'entrée de la pièce.

□ Chambre(s) secondaire(s) :

- ◆ 1 point d'éclairage en plafond, commandé par interrupteur va-et-vient.
- ◆ 4 prises de courant 16 A+T.

□ Dégagement

- ◆ 1 point d'éclairage en plafond, commandé par interrupteur simple allumage ou en va et vient, selon le cas.
- ◆ 1 détecteur autonome avertisseur de fumée (DAAF). Si le logement ne comprend pas de dégagement le DAAF sera positionné dans l'entrée.

□ Cuisine

- ◆ 1 point d'éclairage en plafond ou en applique, commandé par interrupteur simple allumage ou va et vient
- ◆ 1 alimentation 32 A+T pour la plaque de cuisson.
 - ◆ Prise four 20A
- ◆ 5 prises de courant 16 A+T dont :
 - 4 situées au-dessus du plan de travail,
 - 1 situées en partie basse (frigo).
- ◆ 1 prise de courant 16 A+T spécialisées pour le lave-vaisselle et pour le four

□ Cellier

- 1 point d'éclairage en plafond commandé par interrupteur simple allumage
- ◆ 1 prise de courant 16 A+T à l'entrée.

2 prises de courant 16 A+T spécialisées pour lave-linge, sèche-linge.

❑ Salle de douche (accessible aux handicapés) :

- ◆ 1 point d'éclairage en plafond et en applique, commandés par un interrupteur simple allumage.
- ◆ 2 prises de courant 16 A+T.

❑ WC indépendant rdc (accessibles aux handicapés) :

- ◆ 1 point d'éclairage en plafond, commandé par interrupteur simple allumage.
- ◆ 1 prise de courant 16 A+T en hauteur à proximité de l'interrupteur.

❑ Terrasses, balcons et loggias :

- ◆ 1 hublot extérieur sur façade arrière, commandé par interrupteur simple allumage à témoin lumineux.
- ◆ 1 prise de courant extérieure

3.7.3.5. Sonnerie de porte palière

Sonnerie électrique, avec bouton poussoir porte nom au droit de la porte palière.

3.7.4. CHAUFFAGE - CHEMINEES - VENTILATIONS

Suivant la réglementation en vigueur, par une température extérieure minimale de - 5°C, les pièces d'eau pourront être chauffées à + 21°C et les autres pièces à + 19°C.

3.7.4.1. Installation de chauffage et appareils d'émission de chaleur

L'émission de chauffage sera assurée par des radiateurs hydraulique sauf dans la salle de douche, ou sera posé un sèche serviette électrique ou hydraulique raccordé au chauffage.

La localisation et la dimension des corps de chauffe sera conforme à l'étude thermique.

Afin d'assurer le pilotage de la température, un thermostat d'ambiance à programmation journalière.

3.7.4.2. Conduit de fumée

les conduits de fumée des chaudières seront de type ventouse collective ou individuelle

3.7.4.3. Ventilation des logements

La ventilation des logements s'effectuera au moyen d'une VMC (ventilation mécanique contrôlée) individuelles, simple flux hygroréglable. Les bouches d'extraction seront disposées dans les pièces humides (cuisine, salle de douche, bain, salles d'eau, et WC et cellier) avec manœuvre à cordelette pour les cuisines et à piles pour les autres pièces. Les prises d'air frais disposées dans les chambres et le séjour s'effectueront par des grilles incorporées soit en partie haute des menuiseries extérieures, soit dans les coffres de volets roulants des pièces équipées, soit dans les doublages de maçonneries selon les exigences acoustiques du classement de la façade.

3.7.5. EQUIPEMENT DE TELECOMMUNICATIONS

3.7.5.1. Télévision

Les prises TV et les antennes seront en coaxiales, nombre et emplacement suivant plan

3.7.5.2. Téléphone

Les logements seront raccordés au réseau téléphonique.

Elle pourra également être raccordée au réseau fibre optique s'il existe sur le réseau communal au droit de l'opération.

L'ensemble des prises RJ45 sera raccordé à un coffret de communication situé dans la gaine technique logement.

3.7.5.3. Commande d'ouverture de la porte principale d'entrée de l'immeuble via un combiné dans chaque logement

3.7.6. AUTRES EQUIPEMENTS

Sans Objet

3.8. LOCAUX COMMERCIAUX

Sans objet.

4. ANNEXES PRIVATIVES

4.1. BALCONS ET LOGGIAS SUIVANT PLANS

4.1.1. SEPARATIFS ENTRE BALCONS

Pare-vue en aluminium thermolaqué avec remplissage en vitrage opaque et feuilleté de sécurité.

4.1.2. SOLS

Voir 2.1.3

4.1.3. EQUIPEMENT ELECTRIQUE

Voir 3.7.3.4

4.1.4. EQUIPEMENT DE PLOMBERIE

Sans objet.

4.2. TERRASSES PRIVATIVES SUIVANT PLANS

4.2.1. SEPARATIFS ENTRE TERRASSES

Sans Objet

4.2.2. SOLS

Voir 2.1.3

4.2.3. EQUIPEMENT ELECTRIQUE

Voir 3.7.3.4

4.2.4. EQUIPEMENT DE PLOMBERIE

Il sera prévu un robinet de puisage à proximité des terrasses pour les logements du rez-de-chaussée.

4.3. JARDINS PRIVATIFS

4.3.1. PLANTATIONS

Des haies formeront des séparatifs de jardins privatifs implantés suivant plans architectes. Les parcelles seront engazonnées ou plantées suivant plan de masse de l'architecte.

Si nécessaire des regards de visite seront mis en place dans les parties engazonnées pour les interventions futures. Une bande de propreté en gravillon sera positionnée entre les zones engazonnées et la façade.

4.3.2. CLOTURES

Clôtures en limites et séparatives entre jardins privatifs, réalisées en clôture grillagée de 1,80 m de hauteur, suivant permis de construire.

Pour les clôtures entre parcelles privatives, mise en place de lattes d'occultation.

4.3.3. EQUIPEMENT ELECTRIQUE

Sans objet

4.3.4. EQUIPEMENT DE PLOMBERIE

Robinet de puisage à proximité des terrasses pour le logement en rez-de-chaussée

4.4. PARKINGS COUVERTS INTERIEURS

Sans Objet

4.5. PARKINGS EXTERIEURS PRIVATIFS

4.5.1. SOLS

Les sols seront en enrobé de couleur noir pour la voirie principale et en dalles alvéolées / engazonnées pour les places de stationnements.

Les places seront numérotées et délimitées à la peinture ou par des bordures.

4.5.2. PORTE OU PORTAIL D'ACCES

Barrière levante automatique à lisse articulée avec télécommandes.

4.5.3. EQUIPEMENT ELECTRIQUE

Éclairage du parking

4.5.4. AMENAGEMENTS DIVERS (couverture, pergola...)

Sans objet.

4.6. CAVES

Sans objet.

5. PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE

5.1. HALL D'ENTREE

5.1.1. SOL

Carrelage en grès cérame selon choix de l'architecte et du maître d'ouvrage, pose sur chape et isolant acoustique, plinthes assorties, tapis brosse encastré, coloris et format au choix de l'architecte.

5.1.2. PAROIS

Revêtement mural décoratif au choix du maître d'ouvrage et suivant programme architectural.

5.1.3. PLAFONDS

Faux-plafond acoustique en dalles, suivant programme architectural.

5.1.4. ELEMENTS DE DECORATION

Suivant programme architectural.

5.1.5. PORTES D'ACCES ET SYSTEME DE FERMETURE - APPEL DES OCCUPANTS DE L'IMMEUBLE

Profils d'aluminium thermolaqué, vitrage feuilleté de sécurité, fermeture par ventouses électromagnétiques, ferme-porte, ouverture par badges VIGIK et par bouton poussoir intérieur.

5.1.6. BOITES AUX LETTRES ET A PAQUETS

Les boîtes aux lettres seront regroupées et encastrées en coffret, ou posées sur pieds, en métal, à proximité des accès aux logements.

Leur disposition sera conforme aux prescriptions concernant l'accessibilité des personnes handicapées.

5.1.7. TABLEAU D'AFFICHAGE

Sans Objet.

5.1.8. CHAUFFAGE

Sans Objet.

5.1.9. EQUIPEMENT ELECTRIQUE

Eclairage du hall d'entrée par downlight encastré sur détection de présence.

5.2. CIRCULATIONS DU REZ-DE-CHAUSSEE, COULOIRS ET PALIERS D'ETAGES**5.2.1. SOLS**

Carrelage en grès cérame selon choix de l'architecte et du maître d'ouvrage, pose sur chape et isolant acoustique, plinthes assorties, coloris et format au choix de l'architecte.

5.2.2. MURS

Revêtement mural décoratif au choix du maître d'ouvrage et suivant programme architectural.

5.2.3. PLAFONDS

Faux-plafond acoustique en dalles, suivant programme architectural.

5.2.4. ELEMENTS DE DECORATION

Sans Objet.

5.2.5. CHAUFFAGE

Sans Objet.

5.2.6. PORTES

Les portes des gaines techniques seront réalisées en panneaux de particules bois ou en métal, finition par peinture.

5.2.7. EQUIPEMENTS ELECTRIQUES

Eclairage des circulations par downlight encastré sur détection de présence.

5.3. CIRCULATIONS DU SOUS-SOL

Sans Objet

5.4. CAGES D'ESCALIERS

5.4.1. SOLS

Du Rdc au dernier étage : peinture de sol. Nez de marche, bande adhésive et podotactile.

5.4.2. PAROIS

Revêtement mural en peinture

5.4.3. PLAFONDS

Revêtement peinture en sous-face d'escaliers et sur plafond du dernier niveau

5.4.4. DESENFUMAGE

Désenfumage par châssis en toiture

5.4.5. CHAUFFAGE

Sans objet

5.4.6. EQUIPEMENT ELECTRIQUE

Eclairage commandé par détecteurs de présence

5.5. LOCAUX COMMUNS

5.5.1. LOCAL VELOS

Sol en béton brut.

Les murs seront en béton ou parpaings bruts.

Isolation thermique en sous-face suivant calculs thermiques

L'éclairage se fera par plafonnier led commandé par détecteur de présence temporisé.

5.5.2. LOCAL ORDURES MENAGERES

Sol en carrelage grès cérame avec plinthes assorties.

Les murs seront en béton avec peinture de propreté + revêtement grès cérame sur une hauteur de 90 cm en périphérie.

Isolation thermique en sous-face suivant calculs thermiques

L'éclairage se fera par hublot commandé par détecteur de présence temporisé.

5.6. LOCAUX DE RANGEMENTS ET D'ENTRETIEN LOCAUX TECHNIQUES

5.6.1. LOCAL MENAGE

Sol en carrelage grès cérame avec plinthes assorties.

Parois avec peinture de propreté + revêtement grès cérame pour le point d'eau.

Isolation thermique en sous-face suivant calculs thermiques

L'éclairage se fera par hublot commandé par détecteur de présence temporisé.

6. EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

6.1. ASCENSEUR

* Appareils 630kgs, 8 personnes, vitesse 1m/s

* Niveaux desservis : du Rdc au dernier étage (R+1)

* Portes de cabine en inox, de type coulissantes à ouverture latérale.

* Portes palières en inox au rez-de-chaussée et en acier laqué aux autres niveaux

- * Commande collective sélective à la descente.
- * Equipements intérieurs : parois de cabines habillées de panneaux stratifiés ou métalliques, décoration intérieure au choix de l'Architecte, miroir, faux plafond avec éclairage intégré, sol carrelé idem halls.
- * Alarme par téléphone intérieur relié au centre de dépannage de l'installateur.

6.2. CHAUFFAGE, EAU CHAUDE SANITAIRE COLLECTIF

- 6.2.1. CHAUFFAGE COLLECTIF
Sans objet.

6.3. RECEPTION STOCKAGE ET EVACUATION DES ORDURES MENAGERES

Voir 5.5.2

6.4. ALIMENTATION EN EAU

- 6.4.1. COMPTAGES GENERAUX

Le compteur général sera situé dans le citerneau extérieur avec vanne d'arrêt général, suivant concessionnaire.

- 6.4.2. SURPRESSEURS - REDUCTEURS ET REGULATEURS DE PRESSION - TRAITEMENT DE L'EAU

L'installation d'alimentation en eau sera réalisée conformément aux exigences techniques et réglementaires. Surpresseurs ou détendeurs si nécessaire.

- 6.4.3. COLONNES MONTANTES

La distribution des logements se fera par colonnes collectives en PVC pression, situées dans les gaines techniques.

Vanne d'isolement avec purge en pied de colonne. Toutes les traversées de plancher seront isolées par fourreaux résilients.

- 6.4.4. BRANCHEMENTS PARTICULIERS

En gaine technique, il sera prévu un robinet de coupure générale par logement, ainsi qu'un manchon by-pass permettant la pose éventuelle de compteurs individuels et dérivations encastrées, un by-pass pour le local OM.

6.5. ALIMENTATION EN GAZ

Une alimentation en gaz sera réalisée depuis un coffret de coupure situé en façade ou en limite de propriété. La distribution sera assurée par une conduite gaz dont le parcours, les organes, et les matériaux utilisés sont approuvés par le distributeur GrDF.

6.6. ALIMENTATION EN ELECTRICITE

- 6.6.1. COMPTAGES DES SERVICES GENERAUX

Des comptages seront installés pour les services généraux.

- 6.6.2. COLONNES MONTANTES

Les colonnes montantes électriques seront situées en gaines, à partir desquelles les logements seront alimentés.

- 6.6.3. BRANCHEMENTS ET COMPTAGES PARTICULIERS

Les tableaux disjoncteurs et compteurs seront installés dans les logements, dans les entrées ou à proximité.

7. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS

Les parties communes extérieures et les espaces verts en particulier seront réalisés selon l'étude de l'architecte et les plans du permis de construire.

7.1. VOIRIES ET PARKING

7.1.1. VOIRIES D'ACCES

Voirie de type légère constituée d'un empierrement et d'un revêtement en enrobé bitumineux noir.

7.1.2. ACCES AU SOUS SOL ET/OU AUX PARKING EXTERIEUR

Voirie de type légère constituée d'un empierrement et d'un revêtement en enrobé bitumineux noir.

7.1.3. PARKINGS VISITEURS

Sans objet.

7.1.4. PORTAIL

Barrière levante automatique à lisse articulée avec télécommandes.

7.2. CIRCULATION PIETONS

7.2.1. CHEMIN D'ACCES AUX ENTREES

L'accès des piétons se fera depuis le domaine public et sera conforme au permis de construire.

Voirie en béton finition balayée.

7.3. ESPACES VERTS COMMUNS

Les espaces verts et zones d'engazonnement seront réalisés selon plan d'aménagement de l'architecte et le permis de construire.

7.4. AIRE DE JEUX ET EQUIPEMENTS SPORTIFS

Sans objet.

7.5. ECLAIRAGE EXTERIEUR

7.5.1. SIGNALISATION DE L'ENTREE DE L'IMMEUBLE

Sans Objet.

7.5.2. ECLAIRAGE DES ACCES ET PARKING

L'éclairage des espaces extérieurs sera réalisé par appliques murales avec détecteur de présence intégré et par candélabres suivant plan, commandés par interrupteur crépusculaire relié à une horloge.

7.6. CLOTURES

7.6.1. SUR RUE

Suivant permis de construire.

7.6.2. AVEC LES PROPRIETES VOISINES

L'opération sera séparée des propriétés voisines par les murs mitoyens et/ou clôtures existants ou clôture suivant plan du permis de construire.

7.7. RESEAUX DIVERS

7.7.1. EAU

L'alimentation en eau se fera par un branchement sur le réseau de la compagnie concessionnaire ou dans un regard extérieur avec vanne d'arrêt générale.

7.7.2. GAZ

Le projet sera raccordé au réseau gaz depuis le réseau GRDF au coffret situé en limite de propriété suivant les exigences du concessionnaire.

7.7.3. ELECTRICITE (poste de transformation extérieur à la propriété)

L'alimentation générale en électricité se fera depuis le réseau basse tension d'ENEDIS jusqu'au local basse tension ou au coffret situé en limite de propriété en fonction des exigences d'ENEDIS.

7.7.4. POSTES D'INCENDIE, EXTINCTEURS

Sans objet

7.7.5. EGOUTS

Voir article 1.7.4.

7.7.6. EPURATION DES EAUX

Sans objet.

7.7.7. TELECOMMUNICATIONS

Voir article 2.7.5.

7.7.8. EVACUATION DES EAUX DE PLUIE ET RUISSELLEMENT SUR LE TERRAINS, ESPACES VERTS, CHEMINS, AIRES, COURS ET JEUX

Évacuation des eaux de pluies, des cheminements et voiries par infiltration, regards ou caniveaux à grille suivant exigences du permis de construire.

Un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être mis en œuvre suivant les exigences de l'arrêté du Permis de Construire, avec relevage suivant nécessité technique.

Fait, à NANTES

Le

Le **VENDEUR**

Le **RESERVATAIRE**

Signature précédée de la mention
manuscrite « Lu et Approuvé »

AVERTISSEMENT

Il est convenu que le Maître d'Œuvre pourra, avec l'accord du Maître d'Ouvrage, accepter de l'entreprise ou proposer de lui-même la modification ou l'adaptation de plans, prestations matériaux ou marques en les remplaçant par des choix techniques qu'il jugera au moins similaires, c'est-à-dire de caractéristiques équivalentes ou supérieures, notamment en raison des suggestions et impératifs techniques, administratifs ou esthétiques.

Il est enfin expressément précisé que les prestations et matériaux liés à l'aspect extérieur de l'immeuble (par exemple tuiles, enduits et traitements des façades, menuiseries extérieures...) ne seront arrêtés définitivement qu'en cours de chantier après accord éventuel de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France.

Il est précisé que les appareils ménagers susceptibles de figurer sur les plans ne sont donnés qu'à titre indicatif et qu'ils ne sont pas fournis.

Les matériaux, procédés, équipements ou marques indiqués dans la notice descriptive pourront être modifiés en raison de circonstances indépendantes de la volonté du vendeur ou en cas de force majeure, sous conditions de qualité et de caractéristiques techniques similaires.

Ces modifications pourront notamment résulter :

- a) d'une pénurie, même momentanée, ou d'un arrêt de fabrication pour une cause quelconque ou encore de délais de livraison non observés ou trop longs;
- b) d'exigences particulières des Pouvoirs Publics, des services concédés ou des services de sécurité sur des points déterminés de la construction;
- c) d'exigences découlant de nouveaux règlements, normes documents techniques unifiés, qui seraient rendus applicables à l'immeuble ;
- d) de nécessités techniques mises en évidence au cours de la construction.

En cas d'impératifs techniques ou esthétiques, l'architecte se réserve le droit de remplacer certains matériaux, ou modifier certaines prestations ou aménagement en accord avec les règles de l'art.

Il est précisé que tous les éléments de décoration et d'équipements figurant sur les plans ne constituent en aucune manière une obligation de la part du vendeur.

LABELLISATION

D'autre part il est convenu que le présent descriptif et toutes les études des prestations décrites ci-dessus sont réalisés par les bureaux d'études qui pourront les modifier si elles ne rentrent pas dans les exigences demandées :

- Structure (BA)
- Fluides (Plomberie chauffage sanitaire- Electricité – VMC – Réseaux téléphoniques).
- Maître d'œuvre
- * VRD

Tous les lots techniques (Plomberie chauffage sanitaire - Electricité – VMC – Réseaux téléphoniques-structure) des logements et des parties communes sont déterminés et calculés par les bureaux d'études fluides.

L'ensemble est contrôlé et validé par le bureau de contrôle de l'opération.

**CAS DE MODIFICATIONS TECHNIQUES
INTEGRÉES DANS LE CONTRAT DE RESERVATIONS
OU SES ANNEXES**

Accord du maître d'œuvre :

Les modifications techniques apportées à la base générale du contrat notamment au niveau des plans et descriptifs type, suite à une demande spécifique du client, ne deviendront définitives qu'après acceptation écrite du maître d'œuvre tant sur les travaux que sur leur compatibilité avec le délai imparti.

Délai imparti :

En tout état de cause, toutes modifications portées sur le contrat de réservation ou dans tous documents annexes (descriptifs, plans, fiche de définition des travaux modificatifs...), à réaliser par la SCI dans le cadre du prix de vente, générera une prolongation automatique du délai d'achèvement énoncé au contrat de 15 jours ouvrables. En outre, un éventuel délai complémentaire pourra être demandé par le maître d'œuvre en cas d'impératifs de chantier lors de la validation de la demande de modification.