



Résidence LES MANILLES



MAITRE D'OUVRAGE :

SCIC MAISON FAMILIALE DE LOIRE ATLANTIQUE
10, boulevard Charles GAUTIER
44800 SAINT-HERBLAIN

ARCHITECTE :

Agence VENDREDI ARCHITECTURE & URBANISME
1, Allée D'ORLEANS
44000 NANTES

NOTICE DESCRIPTIVE

Conforme à l'arrêté du 10 mai 1968

Article R261-13 du Code de la Construction et de l'Habitation

Rés. LES MANILLES – ZAC PORNICHET ATLANTIQUE – ILOTS A et B PORNICHET (44380)

Ensemble immobilier constitué sous le régime de la copropriété et composé de 13 logements individuels (dispositif BRS), de 19 logements collectifs (dispositif Accession sociale coopérative) et d'un ensemble de stationnements

**La présente notice descriptive concerne exclusivement les 19 logements collectifs en
Accession sociale coopérative (Bâtiments E et F)**

PRÉSENTATION GENERALE DE L'OPERATION

NOTE PRELIMINAIRE

1. Caractéristiques techniques générales de l'immeuble

- Infrastructure
- Superstructure
- Planchers
- Cloison / doublages
- Escaliers
- Conduits de fumées et ventilations
- Chutes et grosses canalisations
- Charpente / Toiture

2. Locaux privatifs et leurs équipements

- Revêtements de sols et plinthes
- Revêtements muraux
- Plafonds
- Menuiseries extérieures
- Fermetures et occultations
- Menuiseries intérieures
- Serrureries et Garde-corps
- Peintures
- Equipements intérieurs

3. Annexes privatives

- Parkings RDC
- Parkings extérieurs
- Balcons, terrasses en étages
- Jardins à jouissance privative

4. Parties communes intérieures à l'immeuble

- Hall d'entrée de l'immeuble
- Circulations du rez-de-chaussée, couloir et hall d'étage
- Cage d'escalier
- Locaux techniques

5. Equipements généraux de l'immeuble

- Chauffage, eau chaude
- Télécommunication
- Alimentation et électricité

6. Parties communes extérieures à l'immeuble et leurs équipements

- Voirie parkings
- Circulation des piétons
- Espaces verts communs
- Clôtures
- Réseaux divers

NOTE PRELIMINAIRE

Le programme immobilier respectera la réglementation thermique RE2020.
Les installations électriques sont conformes à la norme C 15.100.

Les ouvrages seront réalisés selon les dispositions du permis de construire et des plans d'exécution. Néanmoins, seront admises de plein droit, toutes modifications de structure et d'agencement intérieurs ayant pour but de résoudre un problème technique (par exemple : poutres, retombées de poutres, soffites, faux-plafonds, joints de dilatation, gaines techniques), de compléter ou parfaire, soit l'effet architectural, soit l'harmonie de la Résidence, et qui seraient apportées par le constructeur en accord avec l'architecte au cours des travaux. Le positionnement, le nombre ainsi que le dimensionnement des gaines techniques ne sont pas contractuels. Celles-ci sont susceptibles de varier en fonction des impératifs techniques d'exécution. Il en est de même pour les positionnements, sens d'écoulement et d'évacuation des éviers de cuisine, receveurs, vasques ou lavabos, lave-mains, cuvettes WC, pompes à chaleur, chauffe-eau thermodynamiques, radiateurs... Les retombées et canalisations ne sont pas nécessairement représentées sur les plans de vente.

De même, il est précisé que les cotes et les surfaces mentionnées sur les plans sont indiquées sous réserve des tolérances de construction. La tolérance étant de 5 % en plus ou en moins par rapport aux côtes et aux surfaces indiquées sur les plans de commercialisation et/ou vente.

En cas d'impossibilité normalement entendue (et non au sens de la force majeure) pour le vendeur de se procurer les matériaux, matériels ou autres fournitures prévus à la notice descriptive ou en cas de difficultés d'approvisionnement, le vendeur aura la faculté de les remplacer par tout autre de son choix au moins équivalent en prix et qualité ou s'y rapprochant, sans nécessiter une autorisation préalable de l'acquéreur. Il y aura impossibilité ou difficultés d'approvisionnement notamment :

- en cas de réglementation administrative contraignante ou visant à interdire l'utilisation ou la production du produit en question,
- en cas de défaillance de l'entreprise chargée de produire ou de distribuer le produit en question,
- en cas d'arrêt de fabrication ou de délai de livraison incompatible avec la bonne marche du chantier,
- en cas de survenance d'impératifs techniques ou de faits susceptibles de contrarier la bonne marche du chantier,
- et si la qualité des matériaux fournis au vendeur ne s'avère pas suffisante.

Des prestations équivalentes pourront ainsi remplacer celles détaillées et énumérées dans la notice descriptive au cas, notamment, d'apparition de matériaux nouveaux en cours de chantier.

Par ailleurs, les appareils ou les matériaux dont le type et la marque ont été indiqués dans la notice descriptive pourront être remplacés par des appareils et matériaux de type et marque au moins équivalents et assumant les performances qualitatives et quantitatives similaires ou comparables.

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.

Les coloris des revêtements intérieurs au titre des parties communes (sols, murs et portes), des façades, la décoration des parties communes en général, l'aménagement des abords et le choix des plantations, seront déterminés par l'architecte et le Maître d'Œuvre, après accord du Maître d'Ouvrage, marquant une identité unique de la Résidence réalisée.

Le Maître d'Ouvrage et le Maître d'Œuvre se réservent le droit d'effectuer les rectifications nécessaires, sous réserve de n'affecter d'aucune façon la qualité générale de l'immeuble.

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

Un Dossier d'Intervention Ultime 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 Protection de la Santé agréé, désigné par le Maître d'Ouvrage. Il sera remis à la copropriété à la livraison des bâtiments.

1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES

1.1. INFRASTRUCTURE

1.1.1. FOUILLES

Suivant études de sol et béton armé

1.1.2. FONDATIONS

Dito 1.1.1

1.1.3. MURS

Absence de parois en sous-sols

Murs de soutènements contre terre en voiles béton armé. Localisation et nature des ouvrages selon plans Bureaux d'études et Architecte.

1.2. SUPERSTRUCTURE

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

1.2.1. VOILES COURANTS / VOILES DE FACADES / MURS EXTERIEURS

Les voiles courants et façades seront réalisés en béton armé ou maçonnerie de brique et/ou aggloméré ou murs ossature bois. Les poteaux seront réalisés en béton armé, leurs dimensions résulteront de l'étude de structure. Localisation et nature des ouvrages selon plans Bureaux d'études et Architecte.

Suivant les résultats de l'étude thermique les murs recevront un complexe isolant disposé à l'intérieur des murs maçonnés ou à l'intérieur des murs ossatures bois.

Les murs extérieurs maçonnés briques recevront une finition enduit teinté masse, selon choix de l'architecte.

Les murs extérieurs ossatures bois recevront une finition bardage bois autoclave, selon choix de l'architecte

Les murs de façades pourront être traités partiellement avec des finitions ou des matériaux différents.

1.2.2. MURS MITOYENS

Sans objet

1.2.3. MURS EXTERIEURS DIVERS

Idem 1.2.1

1.2.4. MURS PORTEURS A L'INTERIEUR DES LOCAUX

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

1.2.5. MURS OU CLOISONS SEPARATIFS

- Entre logements contigus

Les murs séparatifs entre logements seront réalisés en béton armé ou maçonnerie, suivant étude de structure et exigences acoustiques intérieures.

- Entre logements et parties communes (escaliers, halls et locaux divers)

Les murs séparatifs entre logements et parties communes seront réalisés en béton armé, ou en cloison séparative plaques de plâtre de type SAD ou équivalent suivant étude de structure et exigences acoustiques intérieures.

1.3. PLANCHERS

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

1.3.1. PLANCHERS SUR ETAGE COURANT

Planchers constitués de dalles pleines en béton armé, ou de prédalles. La nature des planchers, et leur épaisseur sera déterminée suivant Etudes Structure, Acoustique et Thermique. Localisation selon plans architecte et BE Structure.

1.3.2. PLANCHERS BALCONS

Les planchers des balcons seront constitués de dalles pleines en béton armé, sans protection d'étanchéité*. La nature des planchers, et leur épaisseur sera déterminée suivant Etudes Structure. Localisation selon plans architecte et BE Structure

**Il est ici précisé que les balcons ne disposent pas de revêtements d'étanchéité. En conséquence, les balcons sont susceptibles de subir périodiquement, notamment en cas d'intempéries, des suintements ou écoulements d'eau en sous-face.*

1.4. CLOISONS / DOUBLAGES

1.4.1. DOUBLAGE THERMIQUE

Isolation des murs par l'intérieur. La nature du doublage, et son épaisseur sera déterminée suivant Etudes Acoustique et Thermique. Localisation selon plans architecte et Etude thermique.

1.4.2. DOUBLAGE THERMO ACOUSTIQUE DES MURS

Isolation des murs par l'intérieur. La nature du doublage, et son épaisseur sera déterminée suivant Etudes Acoustique et Thermique. Localisation selon plans architecte et Etude thermique.

1.4.3. CLOISONS SUR OSSATURE MÉTALLIQUE

Cloisons de distribution de 70 mm, à ossature constituées de parements en plaques de plâtre. Localisation : Cloisonnement de distribution de tous les logements.

La nature des cloisons, et son épaisseur pourra varier selon la localisation (Etudes Acoustique et Thermique)

1.5. ESCALIERS

1.5.1. ESCALIERS DES COMMUNS

Les escaliers des parties communes seront en béton préfabriqués suivant plans architecte. Ils seront réalisés en béton armé préfabriqué ou coulé en place et seront désolidarisés de la structure porteuse. Ils seront recouverts d'un revêtement de sol acoustique.

1.5.2. ESCALIERS PRIVATIFS

Les escaliers privés seront en bois (massif ou lamellé-collé) suivant plans architecte
Les garde-corps seront en barreaudage bois assortis à l'escalier.

1.6. CONDUITS DE FUMEE ET DE VENTILATION

1.6.1. CONDUITS DE DESENFUMAGE DES CIRCULATIONS DE L'IMMEUBLE

Sans objet

1.6.1. CONDUITS DE VENTILATION DES LOCAUX DE L'IMMEUBLE

Des conduits métalliques galvanisés seront prévus pour assurer la ventilation des logements, dans les gaines techniques maçonnées et/ou cloisonnées. Ils seront reliés aux extracteurs assurant la ventilation mécanique contrôlée de l'immeuble.

Pour les autres locaux se rapporter aux articles 3.1 et articles 4.5 à 4.7.

1.7. CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

1.7.1. CHUTES D'EAUX PLUVIALES

Les chutes d'eaux pluviales intérieures seront en PVC rigide et situées en gaine technique des logements.

Les chutes extérieures seront en zinc ou métalliques (suivant choix Architecte) et situées en façade même si la représentation graphique ne figure pas sur le plan de vente.

1.7.2. CHUTES D'EAUX USEES ET EAUX VANNES

Les chutes d'eau 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.

1.7.3. CANALISATIONS EN SOUS-SOL

Sans objet

1.7.4. BRANCHEMENTS AUX EGOUTS

A l'intérieur du programme, la collecte des eaux usées/eaux vannes et des eaux pluviales est réalisée en « séparatif ». Elles seront par suite évacuées sur réseau concessionnaire ou infiltrées suivants instructions des gestionnaires des réseaux d'assainissement.

1.8. CHARPENTE - TOITURE

1.8.1. CHARPENTE, COUVERTURE ET ACCESSOIRES

Charpente industrielle de type fermette ou charpente traditionnelle pour les combles aménagés

Couverture en tuiles. Nature de l'isolant déterminée suivant Etudes Acoustique et Thermique

Localisation selon plans Architecte.

1.8.2. ETANCHEITE ET ACCESSOIRES

Il n'est pas prévu d'étanchéité sur les balcons

Il sera prévu une étanchéité de certains murs de soubassement enterrés suivant les besoins du chantier.

Mise en œuvre de panneaux photovoltaïques sur toitures rampantes destinés à de l'autoconsommation avec revente du surplus. Dimensions, nombre et positionnement selon plans Architecte et Etude thermique.

1.8.3. SOUCHES DE CHEMINEE, DE VENTILATIONS ET CONDUITS DIVERS

Les souches seront réalisées en tôle. Localisation selon plans Architecte.

2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

2.1. REVÊTEMENTS DE SOLS ET PLINTHES

2.1.1. REVÊTEMENTS DE SOLS ET PLINTHES DES PIÈCES INTÉRIEURES

LOGEMENTS REZ-DE-CHAUSSEE :

Revêtements de sol carrelage 45x45 pour toutes les pièces des logements en RDC. Plinthes carrelées assorties

LOGEMENTS AUX ETAGES :

Revêtements de sol souples en PVC, en lés ou en dalles. Classement U.P.E.C déterminé suivant Etudes Acoustique et Thermique.

Coloris au choix dans la gamme proposée par le Maître d'ouvrage.

Plinthes en sapin.

2.1.2. REVÊTEMENTS DE SOLS DES TERRASSES ET BALCONS

Les revêtements de sol des terrasses ou des balcons seront en béton. Finition au choix de l'architecte.

2.2. REVÊTEMENTS MURAUX (sauf peintures)

2.2.1. REVÊTEMENTS MURAUX DES PIÈCES DE SERVICE

Dans les salles de bains et salles d'eau : Faïence murale de format 20x40 cm environ. Localisation : Pourtour des murs accueillant le receveur de douche ou la baignoire. Tablier de baignoire. Coloris au choix de l'acquéreur selon présélection proposée par l'architecte.

Dans les cuisines : Faïence murale blanche de format 20x40 cm environ (3 rangs). Localisation : au droit de l'évier sur une longueur d'environ 180 cm et au-dessus de l'emplacement cuisine sur une hauteur d'environ 60cm. Localisation selon plans.

2.2.2. REVÊTEMENTS MURAUX DES AUTRES PIÈCES

Les revêtements muraux des autres pièces sont décrits au chapitre 2.7. : Peintures

2.3. PLAFONDS (sauf peintures)

2.3.1. PLAFONDS DES PIÈCES INTÉRIEURES

Plafonds béton ou suspendus (plaques de plâtre) selon le cas. Localisation selon plans Architecte.

2.4. MENUISERIES EXTERIEURES

2.4.1. MENUISERIES EXTERIEURES DES PIÈCES PRINCIPALES

Châssis, fenêtres, portes-fenêtres en aluminium ou en PVC, ouvrant à la française à 1 ou 2 vantaux selon le cas, avec ou sans partie fixe, avec ou sans imposte, avec ou sans soubassement.

Nature des matériaux, modèles et finition au choix de l'architecte.

Les menuiseries seront équipées d'un double vitrage isolant. Classement de la menuiserie déterminé suivant Etudes Acoustique et Thermique.

Dimensions et localisation suivant plans architecte.

2.4.2. MENUISERIES EXTERIEURES DES PIÈCES DE SERVICE

Idem article 2.4.1.

Dans certaines pièces de service, les vitrages des menuiseries extérieures pourront-être opaques ou translucides. Nature des matériaux et localisation au choix de l'architecte.

2.5. FERMETURES ET OCCULTATIONS

2.5.1. PIECES PRINCIPALES et SECONDAIRES

Volets roulants à lames aluminium ou PVC avec coffre monobloc PVC intérieur.

Volets roulants motorisés sur les portes-fenêtres des séjours.

Volets roulants motorisés ou à commande manuelle selon le cas dans les autres pièces.

Nature, dimensions et localisation des fermetures au choix de l'architecte.

Certains châssis seront équipés de store extérieur en toile sous les rampants de toitures quand la pose de volet roulants n'est pas possible. Localisation suivant plans architecte

2.6. MENUISERIES INTERIEURES

2.6.1. HUISSERIES ET BATIS

Les huisseries seront en bois ou métalliques.

2.6.2. PORTES INTERIEURES

Blocs portes en bois à âme alvéolaire à un vantail. Finition au choix de l'architecte. Condamnation à verrou pour les WC, les salles de bains et les salles d'eau. Les butées de portes seront en caoutchouc.

Pour chaque porte de chambre, il sera prévu une serrure avec une clé.

2.6.3. PORTES PALIERES

Portes d'entrée en bois. Modèles et finitions au choix de l'architecte. Joints isophoniques, poignée, seuil métallique ou bois. Béquillage métallique. Numérotation et butée vissée. Nature des matériaux, modèles et finitions au choix de l'architecte.

2.6.4. PORTES ET AMENAGEMENTS DE PLACARDS

Les logements ne disposent pas de placards.

Les emplacements de placards ne sont pas aménagés (et ne disposent pas de portes).

2.6.5. MOULURES ET HABILLAGES

Décoration au choix de l'architecte

2.7. SERRURERIE ET GARDE-CORPS

2.7.1. GARDE-CORPS ET BARRES D'APPUI

Garde-corps et main courantes en acier laqué ou galvanisé, et/ou thermolaqué selon le cas. Localisation selon plans Architecte. Matériau et finition au choix de l'architecte.

2.7.2. OUVRAGES DIVERS

Pare-vues en ossature bois ou acier. Localisation selon plans Architecte. Matériau et finition au choix de l'architecte.

2.8. PEINTURES

2.8.1. PEINTURES EXTERIEURES

2.8.1.1. Sur menuiseries

Sur menuiseries aluminium. : Sans objet.

Sur menuiseries métalliques : peinture acrylique ou laquage. Finition au choix de l'Architecte.

2.8.1.2. Sur fermetures et protections

Sur volets P.V.C. : Sans objet.

Sur volets aluminium. : Sans objet.

2.8.1.3. Sur sous-faces et rives des balcons et terrasses

Sans objet

2.8.2. PEINTURES INTERIEURES

2.8.2.1. Sur menuiseries

Sur les menuiseries bois et huisseries bois ou métalliques de toutes les pièces, il sera appliqué de la peinture de type acrylique.

2.8.2.2. Sur murs

- Salles de bains/salles d'eau : il sera appliqué une peinture acrylique velours de couleur blanche. Finition B (*)
- Autres pièces : il sera appliqué une peinture acrylique velours de couleur blanche. Finition B (*)

2.8.2.3. Sur plafonds

- Salles de bains/salles d'eau : il sera appliqué une peinture acrylique velours de couleur blanche. Finition B (*)
- Autres pièces : il sera appliqué une peinture acrylique velours de couleur blanche. Finition B (*)

(*) Finition B au sens du DTU 59.1

- *La planéité générale initiale n'est pas modifiée, les altérations accidentelles sont corrigées par les passes d'enduit,*
- *Quelques défauts d'épiderme, de rechapis et quelques traces d'outils d'application sont admises.*

2.8.3. PAPIERS PEINTS

2.8.3.1. Sur murs

Sans objet.

2.8.3.2. Sur plafonds

Sans objet.

2.9. EQUIPEMENTS INTERIEURS

2.9.1. EQUIPEMENTS CUISINE

- Evier inox ou composite, avec une ou deux cuves selon le cas et un égouttoir. Meuble sous évier, avec porte et panneaux en mélaminé. Localisation selon plans. Modèles et coloris au choix de l'architecte.
- Emplacement lave-vaisselle et/ou lave-linge. Localisation selon plans.

2.9.2. EQUIPEMENTS SALLES DE BAINS / SALLES D'EAU

- Plan simple ou double vasque selon le cas, en céramique ou résine de synthèse ou marbre de synthèse. Meuble sous plan avec tiroirs et panneaux en mélaminé. Robinet mitigeur. Localisation selon plans. Modèle et coloris au choix de l'architecte.
- Baignoire de dimension d'environ 170 x 70 cm, en acier émaillé ou acrylique, de couleur blanche. Ensemble de douche avec barre métallique. Robinet mitigeur. Tablier carrelé. Localisation selon plans.
- Receveur de douche extra plat de dimensions 80x80 cm minimum, en céramique, acrylique ou composite, de couleur blanche. Ensemble de douche avec barre métallique. Robinet mitigeur. Douchette et flexible. Localisation selon plans.
- Douche à l'italienne (forme de pente carrelée). Ensemble de douche avec barre métallique. Robinet mitigeur. Douchette et flexible. Localisation selon plans.
- Emplacements lave-linge. Localisation selon plans.

En fonction des contraintes techniques, l'alimentation et l'évacuation du lave-linge pourront être prévues dans la salle de bains, la salle d'eau ou le cellier et/ou arrière-cuisine. Dans ce cas, l'emplacement lave-linge est alors supprimé de la cuisine.

2.9.3. EQUIPEMENTS WC

Ensemble WC en céramique blanche. Réservoir attenant avec mécanisme silencieux de chasse économiseur double touche 3 /6 litres. Abattant double en polypropylène.

2.9.4. DISTRIBUTION EAU FROIDE / EAU CHAUDE

2.9.4.1. Distribution d'eau froide collective

L'alimentation générale s'effectuera par colonne montante en tube PVC pression ou cuivre ou acier isolé, 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.

2.9.4.2. Production et distribution d'eau chaude individuelle*

La production d'eau chaude sanitaire est assurée par des pompes à chaleur double service réalisant le chauffage par air soufflé et l'eau chaude sanitaire*. Elles sont installées dans des placards dédiés dans chaque appartement. 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.

**Les dispositifs de production de chauffage et/ou ECS sont décrits à titre indicatif. Ils pourront être modifiés en fonction des études d'exécution ou des nécessités techniques.*

2.9.4.3. Évacuations

Les évacuations seront réalisées en tuyaux PVC apparentes et/ou encastrées en dalle, raccordées aux chutes collectives.

2.9.5. EQUIPEMENTS ELECTRIQUES

2.9.5.1. Type de l'installation

L'installation électrique sera conforme à la norme NF C 15-100 et à la réglementation PMR.

Espace technique électrique du logement, gaine GTL, disjoncteur général.

2.9.5.2. Puissance à desservir

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

2.9.5.3. Equipement de chaque pièce

Cf. annexe équipements électriques logements

2.9.6. CHAUFFAGE - CHEMINEES - VENTILATIONS

2.9.6.1. Installation de chauffage et appareils d'émission de chaleur*

La production de chauffage est assurée par des pompes à chaleur double service de marque INTUIS type Zé7 réalisant le chauffage par air soufflé de la pièce principale et l'eau chaude sanitaire. Elles sont installées dans des placards dédiés dans chaque appartement.

Dans les chambres, les émetteurs de chaleur seront de type radiateurs électriques et de type sèche-serviettes électriques pour les Salles de bains/salles d'eau. Leurs localisations et leurs dimensionnements sont déterminés par le BET Thermique.

**Les dispositifs de production de chauffage et/ou ECS sont décrits à titre indicatif. Ils pourront être modifiés en fonction des études d'exécution ou des nécessités techniques.*

2.9.6.2. Conduit de fumée

Les pompes à chaleur intérieures seront raccordées à des conduits d'amenée d'air neuf et de rejet d'air vicié collectifs implantés dans les gaines techniques des logements. Leur dimensionnement est déterminé par le fabricant et le BET Thermique.

2.9.6.3. Ventilation des logements

La ventilation des logements s'effectuera au moyen d'une VMC (ventilation mécanique contrôlée) collective, simple flux, de type hygro-réglable B.

Les bouches d'extraction seront disposées dans les pièces humides (cuisine, salle de bains, salle d'eau, et WC).

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 selon les exigences acoustiques.

2.9.7. EQUIPEMENT DE TELECOMMUNICATIONS

2.9.7.1. Antenne TV / Fibre optique

Installation d'une antenne hertzienne collective par bâtiment avec les dispositions nécessaires pour la réception de la Télévision Numérique Terrestre (non cryptée) ainsi que la radio FM Téléphone.

La desserte interne des logements sera conforme NFC 15-100.

Mise en œuvre de la fibre optique conformément à l'arrêté du 03/08/2016, modifiant l'arrêté du 16/12/2011 relatif à l'application de l'article R.111-14 du CCH.

Equipement fibre grâce à des colonnes montantes dans les gaines palières raccordées aux réseaux extérieurs.

3. ANNEXES PRIVATIVES

3.1. BALCONS / TERRASSES EN ETAGES

3.1.1. SEPARATIFS ENTRE BALCONS / TERRASSES EN ETAGES

Selon le cas, les balcons et terrasses en étages pourront-êtré séparés par des pare-vues, claustra en remplissage lames bois. Localisation selon plans Architecte. Matériau et finition au choix de l'architecte.

3.1.2. EQUIPEMENT ELECTRIQUE

Prise de courant. Localisation selon plans BET Fluides.

3.1.3. EQUIPEMENT DE PLOMBERIE

Sans objet

3.4.4. SOLS

Cf. article 2.1.2

3.2. TERRASSES / JARDINS A JOUISSANCE PRIVATIVE REZ DE CHAUSSEE

Terrasse en béton, dimensions et finition selon choix de l'architecte

Végétalisation et clôture selon plans Architecte et paysagiste

Localisation selon plans Architecte

3.2.1. EQUIPEMENT ELECTRIQUE

Prise de courant. Localisation selon plans BET Fluides

3.6.4. EQUIPEMENT PLOMBERIE

Robinet de puisage. Localisation selon plans BET Fluides

4. PARTIES COMMUNES INTERIEURES (BATIMENTS E ET F)

4.1. HALL D'ENTREE / CIRCULATIONS REZ DE CHAUSSEE

4.1.1. REVÊTEMENTS DE SOL

Bâtiment E : Carrelage en grès cérame. Dimensions : 60x60 cm environ. Coloris et calepinage au choix de l'architecte, dans la gamme du fabricant. Classement U.P.E.C et isolant déterminé suivant Etudes Acoustique et Thermique.

Bâtiment F : Revêtement béton lisse ou surfacé quartzé. Finition au choix de l'architecte.

1 tapis de sol encastré au droit des entrées suivant repérage sur plans architecte.

1 miroir.

4.1.2. PAROIS MURALES

Les murs seront revêtus d'une peinture. Choix des matériaux, localisation et finition au choix de l'architecte.

4.1.3. PLAFONDS

Il sera prévu un faux plafond (panneaux en fibre ou laine de bois) dans les halls d'entrée. Choix des matériaux, localisation et finition au choix de l'architecte.

4.1.4. ELEMENTS DE DECORATION

Choix des matériaux, des teintes et de la localisation selon plans Architecte.

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

1^{ères} lignes de portes (extérieures) : Ensemble menuisé comprenant une porte à un vantail et des parties fixes latérales en aluminium ou acier laqué ou thermolaqué. Vitrage isolant conformément aux prescriptions du BET thermique. Systèmes de verrouillage par ventouse électromagnétique et d'un système de contrôle d'accès de type VIGIK ou similaire, avec platine de rue à défilement de noms. Butée de porte. Fermes-portes hydraulique. Localisation selon plans Architecte.

2^{èmes} lignes de portes (intérieures) : Porte en aluminium ou acier, avec ou sans partie fixe. Vitrage isolant conformément aux prescriptions du BET thermique. Butée de porte. Digicode. Localisation selon plans Architecte.

4.1.6. BOITES AUX LETTRES

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

4.1.7. TABLEAU D’AFFICHAGE

Un tableau d’affichage sera installé dans le hall d’entrée

4.1.8. CHAUFFAGE

Les circulations communes au rez-de-chaussée seront protégées thermiquement de l’extérieur par le sas du hall d’entrée, et il ne sera pas prévu de chauffage.

4.1.9. EQUIPEMENT ELECTRIQUE

Il sera prévu des plafonniers ou éclairages en applique, intégrant des ampoules LED ou FLUO suivant plans de décoration.

4.2. CIRCULATIONS DU REZ-DE-CHAUSSEE ET EN ETAGES

4.2.1. REVÊTEMENTS DE SOLS

- RDC dito article 4.1.1
- Circulations en étages : Revêtement textile en dalles ou en lés. Classement U.P.E.C et isolant déterminé suivant Etudes Acoustique et Thermique.

4.2.2. MURS

Les murs seront revêtus d’une peinture. Choix des matériaux, localisation et finition au choix de l’architecte.

4.2.3. PLAFONDS

Dito article 4.1.3

Il n’est pas prévu de plafonds acoustique dans les circulations des étages

4.2.4. ELEMENTS DE DECORATION

Suivant plan de décoration de l’architecte.

4.2.5. CHAUFFAGE

Il n’est pas prévu de chauffage dans les circulations communes.

4.2.6. PORTES

Les portes des circulations communes seront à âme pleine à peindre et seront équipées d’un double béquillage.

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

4.2.7. EQUIPEMENTS ELECTRIQUES

Il sera prévu 1 prise de courant 16 A + T placée dans la gaine technique palière de tous les niveaux, sur le circuit des services généraux.

Il sera prévu des plafonniers ou éclairages en applique, intégrant des ampoules LED ou FLUO suivant plans de décoration.

L'allumage des paliers sera commandé par détecteur de présence.

Dispositifs d'éclairage réalisés conformément à la réglementation PMR

4.3. CAGES D'ESCALIERS DES COMMUNS

4.3.1. SOL DES VOLEES ET DEMI- PALIERS

Finition : Revêtement de sols textiles sur marches et contre marches. Signalétique et bande podotactiles conformes à la réglementation PMR. Classement UPEC suivant réglementation

4.3.2. MURS

Finition béton brut ou enduits projetés ou peinture de propreté selon le cas. Finitions selon choix de l'architecte.

4.3.3. PLAFONDS

Finition béton brut ou enduits projetés ou peinture de propreté selon le cas. Finitions selon choix de l'architecte.

4.3.4. CHAUFFAGE - VENTILATION

Les cages d'escaliers ne seront pas chauffées. Un lanterneau de sécurité sera placé en partie haute pour le désenfumage avec dispositif d'ouverture conforme à la réglementation.

4.3.5. ECLAIRAGE

L'éclairage se fera par hublots ou appliques lumineuses commandées par détecteur de présence.

Signalétiques, valeurs d'éclairage conformes à la réglementation PMR

4.4. LOCAUX COMMUNS

4.4.1. LOCAL VELOS

Le sol sera en béton brut ou avec une finition surfacée quartzée ou revêtu d'une peinture EPOXY selon choix de l'architecte.

Selon le cas, le plafond recevra une isolation thermique selon calculs BET Thermique.

L'éclairage se fera par hublot ou applique ou tubes étanches, commandés par détecteur de présence

Porte métallique extérieure avec serrure ou sur contrôle d'accès

Porte pleine en bois intérieure.

4.4.2. LOCAL POUSETTE

Sans objet

4.4.3. LOCAL COMMUN

Sans objet

4.4.4. LOCAL ENTRETIEN (Bâtiment F)

Le sol sera en béton brut ou carrelé ou revêtu d'une peinture EPOXY selon choix de l'architecte

4.5. LOCAUX TECHNIQUES

4.5.1. LOCAL DE RECEPTION DES ORDURES MENAGERES

Sans objet

4.5.2. LOCAL ENCOMBRANTS

Sans objet

4.5.3. LOCAL SURPRESSEUR

Sans objet

4.5.4. LOCAL TRANSFORMATEUR

Sans objet

4.5.5. LOCAL MACHINERIE D'ASCENSEUR

Sans objet.

4.5.6. LOCAL VENTILATION MECANIQUE

Il est prévu un local VMC où il sera installé le groupe de ventilation collective. Les collecteurs VMC arriveront dans ce local et se raccorderont à l'extracteur collectif. L'éclairage se fera par hublot commandé par un interrupteur Plexo. Localisation selon plans.

4.5.7. LOCAL FIBRE

Selon nécessités et/ou préconisations techniques

4.5.8. LOCAL ONDULEUR

Selon nécessités et/ou préconisations techniques

4.6. PARKINGS COUVERTS RDC (BATIMENT F)*

4.6.1. MURS

Les murs et cloisons seront en béton armé ou parpaings, les poteaux seront en béton armé. Suivant l'étude de structure leur positionnement pourra être différent des plans de vente sans altérer les dimensions des places de stationnement.

Les emplacements de parking ne seront pas boxés.

4.6.2. PLAFONDS

Les plafonds seront en béton brut de décoffrage, avec isolant thermique, en sous-face des parties habitables selon le cas et suivant étude thermique.

4.6.3. SOLS

Les sols des circulations et des parkings seront en béton armé surfacé. Les places seront numérotées et délimitées à la peinture.

Les emplacements de parking permettant d'accueillir des véhicules de personnes handicapées feront l'objet d'un marquage spécifique PMR (localisation selon plans).

4.6.4. PORTE D'ACCES

La porte principale d'accès au parking sera métallique, motorisée électriquement. Et commandée par télécommande. Nature des matériaux, modèles et finitions au choix de l'architecte.

4.6.5. RAMPES D'ACCES POUR VEHICULES

Sans objet

4.6.6. VENTILATION

La ventilation du parking sera naturelle, dimensionnée pour assurer le renouvellement d'air en fonction du nombre de places, conformément à la réglementation.

4.6.7. EQUIPEMENT ELECTRIQUE

L'éclairage du parking s'effectuera par tubes fluo ou leds, commandés par détecteurs de présence.

Des blocs autonomes d'éclairage de sécurité seront disposés suivant réglementation.

Nota : les emplacements de parking pourront être traversés par des réseaux communs (gainés, canalisations, etc.).

NOTA : *Il est précisé que les emplacements de parking couverts repérés par les sigles « H ou PMR » (personne à mobilité réduite) permettent d'accueillir des véhicules de personnes handicapées. A contrario, les autres emplacements ne le permettent pas.*

5. EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

5.1. ASCENSEUR

Sans objet

5.2. CHAUFFAGE, EAU CHAUDE

5.2.1. CHAUFFAGE COLLECTIF

5.2.1.1. Production de chaleur

Sans objet.

5.2.1.2. Colonnes montantes et compteurs

Sans objet.

5.2.2. EAU CHAUDE SANITAIRE COLLECTIVE

Sans objet

5.3. RECEPTION STOCKAGE ET EVACUATION DES ORDURES MENAGERES

Sans objet

5.4. ALIMENTATION EN EAU

5.4.1. COMPTAGES GENERAUX

Le compteur général (1 par bâtiment collectif et 1 par logement individuelle) sera situé dans le citerneau extérieur avec vanne d'arrêt général. Distribution horizontale en PVC pression jusqu'en pied de gaine.

5.4.2. TRAITEMENT DE L'EAU

L'installation d'alimentation en eau sera réalisée conformément aux exigences techniques et réglementaires.

Des antitartres individuels seront installés sur l'arrivée d'eau froide destinée à la production d'eau chaude sanitaire. Ces antitartres disposent d'une cartouche à remplacer, durée de vie donnée par le fabricant 5 ans. Ils ne sont pas raccordés électriquement.

5.4.3. COLONNES MONTANTES

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

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

5.4.4. 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 eau froide (non fournis) et dérivations encastrées.

5.5. ALIMENTATION EN GAZ

Sans objet.

5.6. ALIMENTATION EN ELECTRICITE

5.6.1. COMPTAGES DES SERVICES GENERAUX

Des comptages seront installés pour les services généraux. Localisation et nombre selon calculs du BET Fluides.

Le nombre de comptages pourra être sujet à variation en fonction des contraintes des concessionnaires ou des spécificités du projet.

5.6.2. COLONNES MONTANTES

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

5.6.3. BRANCHEMENTS ET COMPTAGES PARTICULIERS

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

5.7. PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUE

Panneaux photovoltaïques positionnés sur les toitures rampantes de chaque bâtiment.
Choix des modèles et localisation réalisé conformément aux calculs du BET Thermique.

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

Les parties communes extérieures et les espaces verts seront réalisés selon les études réalisées par l'architecte et le BET Espaces verts.

6.1. PARKINGS EXTERIEURS

6.1.1. REVETEMENTS DE SOL

Finition selon plans Architecte et VRD.

NOTA : *Il est précisé que les emplacements de parking couverts repérés par les sigles « H ou PMR » (personne à mobilité réduite) permettent d'accueillir des véhicules de personnes handicapées. A contrario, les autres emplacements ne le permettent pas.*

6.2. VOIRIES

6.2.1. VOIRIES D'ACCES PARKINGS, PARVIS ET CHEMINEMENTS

Béton balayé ou équivalent. Localisation et finition selon plans Architecte et VRD

6.2.2. TROTTOIRS

Sans objet.

6.3. CIRCULATIONS DES PIETONS

6.3.1. CHEMIN D'ACCES AUX ENTREES

Béton balayé ou équivalent. Localisation et finition selon plans Architecte et VRD.

6.4. ESPACES VERTS COMMUNS

6.4.1. Mobilier

Localisation, modèles et finitions selon plans BE Paysage.

6.4.2. Plantations d'arbres, arbustes, fleurs

Plantations d'arbres tige et cépées, haies arbustives réalisées conformément au plan du BE Espaces verts

6.4.3. Engazonnement

Semis réalisés conformément au plan du BE Espaces verts

6.4.4. Bassin de rétention / jardin de pluie

Jardin de pluie situé en face du bâtiment E. Ceinturage en gradins béton d'un côté et en talus de l'autre côté. Ouvrages réalisés conformément aux plans du BET VRD et du BE Espaces verts.

6.4.5. Ouvrages spécifiques

Murets de soutènement en bois au niveau de certains stationnements ; hauteurs variables. Localisation et nature des ouvrages selon études et plans BE Espaces verts

6.5. AIRE DE JEUX ET EQUIPEMENTS SPORTIFS

Sans objet.

6.6. ECLAIRAGE EXTERIEUR

6.6.1. SIGNALISATION DE L'ENTREE DE L'IMMEUBLE ET DES MAISONS

Signalétique et dispositifs d'éclairage réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

Des éclairages de façade sont installés pour garantir à un éclairage suffisant dicté par la norme PMR à proximité des entrées.

6.6.2. ECLAIRAGE DES VOIRIES, ESPACES VERTS, JEUX ET AUTRES

L'éclairage des espaces extérieurs sera réalisé par appliques murales ou par bornes lumineuses ou candélabres suivant plans BE Espaces verts et BE Fluides, commandés par :

Chemins extérieurs : interrupteur horaire et capteurs crépusculaires et par détection automatique (détection de mouvement et seuil de luminosité)

Accès aux bâtiments et cheminement en périphérie de bâtiments : interrupteur horaire et capteurs crépusculaires et par détection automatique (détection de mouvement et seuil de luminosité).

Signalétique et dispositifs d'éclairage réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

6.7. MURETS, MURS BAHUTS, CLOTURES

Muret bois d'habillage et de protection des coffrets électriques. Localisation et nature des ouvrages selon études et plans BE Espaces verts

6.8. RESEAUX DIVERS

6.8.1. EAU

L'alimentation en eau se fera par un branchement sur le réseau de la compagnie concessionnaire jusqu'au compteur général situé dans l'immeuble ou dans le citerneau extérieur.

6.8.2. GAZ

Sans objet.

6.8.3. ELECTRICITE

L'alimentation générale en électricité se fera par deux branchements collectifs (1 pour le bâtiment E et 1 pour le bâtiment F).

6.8.4. POSTES D'INCENDIE, EXTINCTEURS

Sans objet

6.8.5. EGOUTS

Voir article 1.7.4.

6.8.6. EPURATION DES EAUX

Sans objet.

6.8.7. TELECOMMUNICATIONS

Voir article 2.9.7.

6.8.8. DRAINAGE DU TERRAIN

Sans objet

6.8.9. 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 regards ou caniveaux à grille raccordés à l'égout Ep, suivant plans de l'architecte et VRD.

Écoulement naturel des espaces verts.

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Les caractéristiques techniques non mentionnées dans cette notice sont au moins conformes aux normes en vigueur.

Par ailleurs, le Maître d'ouvrage et l'Architecte se réservent le droit de remplacer un matériau par un autre de qualité ou de marque équivalente si cela s'avère nécessaire, pour résoudre un problème technique, esthétique ou d'approvisionnement, après concertation.

Fait àle.....

Signatures :

MFLA

L'ACQUEREUR

ANNEXE EQUIPEMENTS ELECTRIQUES DES LOGEMENTS

L'installation électrique sera conforme à la norme NF C 15-100 et à la réglementation PMR. Le nombre de prises de courant et des dispositifs d'éclairage sont précisés à titre indicatif. Leur nombre et leur localisation définitive sera fonction des calculs et plans du BET Fluides. Les caractéristiques techniques non mentionnées ici sont au moins conformes aux normes en vigueur. Par ailleurs, le constructeur et l'architecte se réservent le droit de remplacer un matériau par un autre de qualité ou de marque équivalente si cela s'avère nécessaire, pour résoudre un problème technique, esthétique ou d'approvisionnement.

Bâtiments E et F (logements collectifs) :

PIECES DES LOGEMENTS	ECLAIRAGE	PRISES DE COURANT	CIRCUITS DIVERS OU SPECIALISES ⁽¹⁾
Cuisine	1 point lumineux DCL au plafond + 1 point lumineux DCL en applique (localisation selon plans et calculs BET Fluides)	Nombre de prises et localisation selon plans et calculs BET Fluides : au minimum 6 prises de courant non spécialisées	Tous les logements : Sortie de câble 32 A cuisson, PC spécialisée lave-vaisselle, PC spécialisée four, PC spécialisée lave-linge, selon le cas. Prise pour hotte Alimentation chaudière, selon le cas.
Séjour	1 ou plusieurs points lumineux au plafond DCL (localisation selon plans et calculs BET Fluides)	Nombre de prises et localisation selon plans et calculs BET Fluides : au minimum 5 prises de courant	1 Alimentation pour la pompe à chaleur situé dans un placard
Chambre principale	1 point lumineux au plafond DCL	4 prises de courant au minimum, localisation selon plans BET Fluides	Radiateur électrique 1 RJ45 1 prise TV
Chambres secondaires	1 point lumineux au plafond DCL	3 prises de courant au minimum, localisation selon plans BET Fluides	Radiateurs électriques 1 RJ45
Salle Eau ou Salle de bain principale accessible PMR (avec WC)	1 point lumineux au plafond DCL + 1 attente pour point lumineux (localisation selon plans et calculs BET Fluides)	2 prises de courant au minimum, localisation selon plans BET Fluides	1 PC spécialisée Lave-linge (ou dans la cuisine selon le cas) Sèche-serviettes électrique
Salle Eau ou Salle de secondaire(s) (avec WC)	1 point lumineux au plafond – DCL + 1 attente pour point lumineux (localisation selon plans et calculs BET Fluides)	1 prise de courant au minimum et localisation selon plans et calculs BET Fluides	Sèche-serviettes électriques

PIECES DES LOGEMENTS	ECLAIRAGE	PRISES DE COURANT	CIRCUITS DIVERS OU SPECIALISES ⁽¹⁾
WC Principal	1 point lumineux au plafond DCL	1 prise de courant au minimum et localisation selon plans et calculs BET Fluides	Sans objet
WC secondaire(s)	1 point lumineux au plafond DCL	Sans objet	Sans objet
Entrée	1 ou 2 points lumineux au plafond DCL (localisation selon plans et calculs BET Fluides)	1 prise de courant	Vidéophone
Cellier/rangement	1 point lumineux au plafond DCL	Nombre de prises et localisation selon plans et calculs BET Fluides	1 PC spécialisée Lave-linge (ou positionnée dans la cuisine ou la salle de bains selon le cas)
Dégagement, dressing, Autres locaux	1 ou 2 points lumineux au plafond DCL (localisation selon plans et calculs BET Fluides)	1 prise de courant si surface supérieure à 4 m ²	Sans objet
Balcon, terrasse des étages	Sans objet	1 prise de courant étanche	Sans objet
Terrasses RDC	Sans objet	1 prise de courant étanche	Sans objet

Pour chaque pièce, il est prévu le nombre de prises RJ45 ci-dessous :

LOCAUX	PRISES DE COMMUNICATION
Séjour	2 Prise RJ45 juxtaposées (localisation selon plans et calculs BET Fluides)
Chambre principale	1 prise RJ45 (localisation selon plans et calculs BET Fluides)
Chambre 2	1 prise RJ45 (localisation selon plans et calculs BET Fluides)

Pour chaque pièce, il est prévu le nombre de prises TV coaxiales ci-dessous :

LOCAUX	PRISES TELEVISION
Séjour	1 Prise TV juxtaposée avec les RJ45 et avec au moins une prise 16A classique (localisation selon plans et calculs BET Fluides)
Chambre principale pour les T2, T3 et T4	1 prise TV (localisation selon plans et calculs BET Fluides)
2 ^{ème} Chambre pour les T5 et plus	1 prise TV (localisation selon plans et calculs BET Fluides)