

KAUFMAN & BROAD MEDITERRANEE
LE SILO – 35 QUAI DU LAZARET
13.002 MARSEILLE

NOTICE DESCRIPTIVE

(Prévue par l'article R 261.13 du CCH suivant l'arrêté du 10 mai 1968)

MARSEILLE 13^e

«LE PALAMA»
1, CHEMIN DE LA RIBASSIERE
13.013 MARSEILLE

**ENSEMBLE IMMOBILIER
DE 90 LOGEMENTS COLLECTIFS**

**BATIMENT A
(36 logements)**

CHAPITRE 1 - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE 2 - LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

CHAPITRE 3 - ANNEXES PRIVATIVES

CHAPITRE 4 - PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE

CHAPITRE 5 - EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

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

La présente opération « LE PALAMA », située 1, Chemin de la Ribassière – Marseille 13^e, est un ensemble immobilier comprenant 90 logements collectifs.

D'autre part, ce programme sera conforme :

- à la Nouvelle Réglementation Acoustique (NRA),
- à la norme électrique C 15-100,
- à la réglementation d'accessibilité des bâtiments d'habitation
- à la réglementation thermique RT 2005, au label Bâtiment Basse Consommation Effinergie

1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

1.1. INFRASTRUCTURE

1.1.1. Fouilles

Excavations pour exécution du sous-sol, stockage d'une partie des terres de fouilles pour mise en remblais après travaux, suivant besoin.
Enlèvement des terres excédentaires aux décharges publiques.

1.1.2. Fondations

Système de fondations suivant étude géotechnique, étude béton armé et avis du Bureau de Contrôle.
Les fondations pourront être constituées par des semelles superficielles en béton armé, des puits ou pieux ou des procédés de consolidation des sols.

1.2. MURS ET OSSATURE

1.2.1. Murs du sous-sol

1.2.1.1. Murs périphériques

Parois en béton armé d'épaisseur suivant étude de structure, coffrage courant pour face intérieure destinée à rester apparente ou maçonneries d'agglomérés.

Protection de la face contre terre par application d'une peinture bitumineuse ou par incorporation d'hydrofuge pour les voiles coulés directement contre terre.

Des entrées d'eaux ponctuelles seront admises au droit des parois enterrées, conformément au DTU 14.1 « Structures relativement étanches »

1.2.1.2. Murs de refends

Voiles en béton armé d'épaisseur suivant étude de structure, coffrage courant pour faces destinées à rester apparentes ou maçonneries d'agglomérés.

1.2.1.3. Ossature porteuse

Réalisée par poteaux et poutres en béton armé avec coffrage courant pour faces destinées à rester apparentes. (dimensions données par le calcul béton)

1.2.2. Murs de façades

Partie courante et allège par voiles en béton armé de 15 cm d'épaisseur minimum ou maçonneries d'agglomérés de 20 cm d'épaisseur minimum, revêtu d'un enduit projeté de type RPE, finition au choix de l'architecte.

Complexe isolant, d'épaisseur suivant calcul thermique, associé à une plaque de plâtre, collée directement à l'intérieur sur les parois à isoler, selon plans.

1.2.3. Murs pignons

Idem article 1.2.2.

1.2.4. Murs mitoyens

Idem article 1.2.2.

1.2.5. Murs extérieurs divers (balcons - séchoirs)

Idem article 1.2.2.

Poteaux, bandeaux, corniches, murets des balcons pourront recevoir une finition enduit projeté, de type RPE ou peinture piolithe au choix de l'architecte

1.2.6. Murs porteurs à l'intérieur des locaux (refends)

Voiles en béton armé ou murs en maçonnerie, d'épaisseur suivant étude de structure.

1.2.7. Murs ou cloisons séparatifs

Entre locaux privatifs contigus :

Voiles en béton armé de 18 cm d'épaisseur minimum, destinés à recevoir une peinture ou cloisons isolantes sur ossature métallique de 18cm d'épaisseur ou murs en maçonnerie de 20 cm d'épaisseur minimum.

Suivant destination, doublages éventuels par complexe isolant thermique ou acoustique, d'épaisseur suivant réglementation en vigueur.

Entre locaux privatifs et parties communes :

Voiles en béton armé de 18 cm d'épaisseur minimum ou murs en maçonnerie de 20 cm d'épaisseur minimum ou cloisons isolantes sur ossature métallique de 18cm d'épaisseur. Suivant destination, doublages éventuels par complexe isolant thermique ou acoustique, d'épaisseur suivant réglementation en vigueur.

Entre locaux privatifs et combles perdus :

Partie courante et allège par complexe de plaques de plâtre et ossature métallique, fixé sur la charpente.

Isolation par laine de verre déroulée.

1.3. PLANCHERS

1.3.1. Dallage sur terre plein

Dallage flottant en béton armé sur terre plein, surfacé.

Suivant la nature du sol, remplacement du dallage flottant par une dalle portée en béton armé.

Isolation des parties chauffées par plaques de polystyrène renforcées.

Réalisation d'une chape flottante thermo-acoustique dans l'emprise de la partie habitable.

1.3.2. Planchers des logements

Planchers sur étage courant :

Dalle pleine en béton armé d'épaisseur suivant calculs de structure et normes en vigueur.
Aspect soigné en sous-face destiné à recevoir une peinture dans les locaux habitables.
Flocage thermique ou par panneaux ou dalle brute dans le sous-sol.

Plancher sous combles :

Dalle pleine en béton armé dito niveaux courants ou faux-plafond en plaques de plâtre lisse, fixées sur ossature métallique sous la charpente.
Isolation par laine de verre ou de roche, d'épaisseur suivant étude thermique.

Plancher sous terrasses:

Idem planchers sur étage courant.

Isolation thermique au droit des locaux chauffés en panneaux de mousse polyuréthane posés sous l'étanchéité.

1.3.3. Planchers sur locaux collectifs, techniques, entrées, circulations et locaux chauffés

Idem article 1.3.2. planchers sur étage courant.

1.3.4. Planchers sur locaux non chauffés ou ouverts

Idem article 1.3.2. planchers sur étage courant.

Isolation par chape thermique ou par projection de laine de roche ou par panneaux en fibres minérales en sous-face, recouverts ou non de plaques de plâtre, suivant destination.

1.4. CLOISONS DE DISTRIBUTION

1.4.1. Entre pièces principales

Plaques de plâtre associées à une structure alvéolaire type « PLACOPAN » ou équivalent, d'épaisseur 50 mm.

1.4.2. Entre pièces principales et pièces de service

Idem article 1.4.1.

1.4.3. Cloisons démontables

Selon l'agencement des appartements, mise en œuvre après carrelage d'une cloison démontable entre le WC et la salle de bains/salle d'eau pour le respect de la réglementation des Personnes à Mobilité réduite.

1.5. ESCALIERS

1.5.1. Escaliers

Escaliers des parties communes en béton armé préfabriqué ou coulé en place.

1.5.2. Escaliers de secours

Idem article 1.5.1.

1.6. CONDUITS DE FUMÉE ET DE VENTILATION

1.6.1. Conduits de fumée des locaux de l'immeuble

Désenfumage des parties communes aux étages, par gaines collectives selon imposition de la réglementation en vigueur

1.6.2. Conduits de ventilation des locaux

Dans les pièces humides, ventilation mécanique par conduits souples ou métalliques disposés dans les gaines techniques des logements, reliés à un groupe d'extraction collectif situé sous combles compris souche de rejet hors toiture ou en terrasse.

Ventilation naturelle du parc de stationnement fermé.

Ventilation naturelle du local poubelles à l'extérieur de l'immeuble.

1.6.3. Conduits d'air frais

Arrivée d'air frais par entrées d'air situées en façades ou dans les menuiseries des pièces sèches.

Amenée d'air frais naturel dans le parc de stationnement fermé, et dans les locaux poubelles.

1.6.4. Conduits de fumée de chaufferie

Conduit métallique dans gaine en béton double peau pour l'évacuation collective des gaz brûlés avec souche en sorite de toiture, cheminement en façade ou intérieur au bâtiment.

1.6.5. Ventilation haute de chaufferie

Par conduit décrit à l'article 1.6.4 ou cheminement selon étude thermique

1.7. CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

1.7.1 Chutes d'eaux pluviales

Descentes intérieures ou extérieures en P.V.C

1.7.2. Chutes d'eaux usées

Descentes intérieures en P.V.C. dans gaines techniques.

1.7.3. Canalisations en sous-sol

Canalisations en P.V.C., des divers réseaux, enterrées, en sous-face du plancher haut du parc de stationnement ou en fond et parois latérales des places de parking.

1.7.4. Branchements aux égouts

Evacuations sur réseau urbain suivant instructions des Services Techniques de la Ville.

1.7.5 Barbacanes et trop-pleins

Evacuation par barbacanes et trop-pleins en façade pour les balcons.

1.8. TOITURES

1.8.1. Charpente, couverture et accessoires

Charpente en bois traité type fermettes industrialisées ou charpente traditionnelle selon le cas.

Couverture en tuiles terre cuite ou béton grand moule.
Désenfumage des cages d'escalier par châssis situé en partie haute avec commande par tirez-lâchez depuis le rez-de-chaussée.
Gouttière en PVC demi-ronde ou égout de toiture.
Débord de toiture habillé en sous-face par débord de dalle béton ou habillage bois ou PVC

1.8.2. Etanchéité et accessoires

Terrasses jardins exécutées en complexe bicouche élastomère, protégée par couche drainante et interposition d'un feutre filtrant avec la terre végétale.
Pour les terrasses situées au-dessus des locaux chauffés, étanchéité par complexe multicouche élastomère, avec isolation thermique.
Protection des terrasses accessibles par dalles gravillonnées posées sur plots.

1.8.3. Souches de cheminées, ventilations et conduits divers

Sortie en toiture des ventilations primaires de chute.
Souches métalliques pour la ventilation mécanique des logements.
Souche métallique ou maçonnée pour la ventilation haute du parking.
Souche de conduit de fumée de la chaufferie collective
Panneaux solaires en toiture pour production ECS

1.9. LOCAL POUBELLES

Local(aux) containers équipés d'un siphon de sol, d'un point de puisage, d'un point lumineux en applique sur minuterie.

2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

2.1. SOLS ET PLINTHES

2.1. SOLS ET PLINTHES

2.1.1. Sols et plinthes des pièces principales

Séjour, chambres et placards attenants :

Carrelage en grés émaillé sur isolant phonique, dimension 30x30 selon série dans la gamme proposée par le maître d'ouvrage.

Plinthes assorties suivant fournisseur.

2.1.2. Sols et plinthes des pièces de service

Cuisine, salle de bains, salle d'eau, wc :

Carrelage en grés émaillé sur isolant phonique, dimension 20x20 ou 30x30 selon série dans la gamme proposée par le maître d'ouvrage.

Plinthes assorties suivant fournisseur en dehors des zones revêtues de faïence.

2.1.3. Sols et plinthes des entrées et dégagements

Equipements dito des pièces principales décrites dans l'article 2.1.1. ci-avant.

2.1.4 Sols des balcons

Béton armé surfacé ou dalles gravillonnées posées sur plots selon contraintes d'accessibilité.

2.2. REVETEMENTS MURAUX (AUTRES QUE ENDUITS, PEINTURES, PAPIERS PEINTS ET TENTURES)

2.2.1. Revêtements muraux des pièces de service

Salle de bain et salle d'eau :

Faïences sur 1,20 m de hauteur au-dessus de la baignoire, sur 1,80 m de hauteur autour du receveur de douche.

Socles et/ou paillasse carrelés suivants plans.

Tablier de baignoire faïencé.

Dimension 20x20 ou 20x25 selon série dans la gamme proposée par le maître d'ouvrage.

Miroir de 1,00 m de hauteur au-dessus du lavabo sur colonne dans salle de bain/salle de douche.

2.2.2. Revêtements muraux dans les autres pièces

Sans objet.

2.3. PLAFONDS (Sauf peintures, tentures)

2.3.1. Plafonds des pièces intérieures

Dalle en béton armé ou pré-dalle, destinée à recevoir une peinture, en étage courant.

Localement, suivant dispositions techniques, faux plafonds ou soffites en plaques de plâtre ou BA 13.

2.3.2. Plafonds des séchoirs à l'air libre

Sans objet.

2.3.3. Plafonds des terrasses rez-de-chaussée

Dalle en béton armé destinée à recevoir une peinture ou panneaux rainurés en P.V.C., teinte au choix de l'Architecte.

2.3.4. Sous-face des balcons

Dalle en béton armé, destinée à recevoir une peinture, teinte au choix de l'Architecte.

2.4. MENUISERIES EXTERIEURES

2.4.1. Menuiseries extérieures des pièces principales

Fenêtres et portes-fenêtres ouvrant à la française, suivant plans, en P.V.C. blanc.
Double vitrage isolant d'une épaisseur suivant études thermique et acoustique.

2.4.2. Menuiseries extérieures des pièces de service

Idem article 2.4.1.

2.5. FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS, PROTECTION ANTISOLAIRE

2.5.1. Pièces principales (Séjour et chambres)

Volets roulants avec lames en P.V.C. blanc avec coffre intégré aux menuiseries, localisation suivant plans.
Manœuvre individuelle par tringle.

2.5.2. Pièces de service (Cuisine et salle de bains)

Au rez-de-chaussée : idem article 2.5.1., hormis les ouvertures inférieures à 1m².
Aux étages : Néant sauf pour cuisine ouverte sur séjour idem article 2.5.1.

2.6. MENUISERIES INTERIEURES

2.6.1. Huisseries

Huisseries métalliques pour toutes les portes intérieures de distribution.

2.6.2. Portes intérieures

Portes isoplans lisses à recouvrement, à âme alvéolaire, deux faces laquées en usine ou pré-peintes.
Poignées en aluminium sur plaque.
Serrure bec de canne à mortaiser.
Serrure à condamnation pour salles de bains, salles d'eau et wc.
Clef sur toutes les portes de chambres.
Butées de portes.

2.6.3. Impostes en menuiseries

Néant.

2.6.4. Portes palières

Porte palière isolante en bois à âme pleine, finition peinture avec cadres moulurés.
Ferrage par paumelles anti-dégondables.
Seuil à la suisse et joint au pourtour pour isolation phonique et étanchéité à l'air.
Serrure encastrée 5 points latéraux classe A2P*, avec 3 clefs par logement sur organigramme.
Poignées extérieure et intérieure, finition aluminium.
Butée de porte.

2.6.5. Portes de placards

Façades de placard coulissantes toute hauteur, finition lisse en mélaminé blanc cassé dans la gamme du fabricant (ROLER ou équivalent), suivant plans.
Pour une largeur de placard inférieure ou égale à 100 cm, porte pivotante, toute hauteur.

2.6.6. Portes de locaux de rangements (dressings, celliers)

Idem article 2.6.2.

2.6.7. Moulures et habillages

Néant.

2.7. SERRURERIE ET GARDE-CORPS

2.7.1. Garde-corps et barres d'appui

Garde-corps des balcons et barres d'appuis selon plans de façades, en serrurerie peinte ou acier laqué d'usine avec allège vitrée ou remplissage serrurerie, teinte au choix de l'Architecte.

Mains-courantes et garde-corps métalliques peints sur escaliers des parties communes, teinte au choix de l'Architecte.

2.7.2. Grilles de protection des baies

Protection de certaines baies sans occultations, accessibles depuis les parties communes du RDC, par barreaudage en acier peint ou laqué, teinte au choix de l'architecte.

2.7.3. Ouvrages divers

Pare-vues sur les balcons et terrasses accessibles suivant plans, vitrés dans ossature métallique peinte, teinte au choix de l'Architecte ou murs bétons finition dito 1.2.2.

2.8. PEINTURES, PAPIERS, TENTURES

2.8.1. Peintures extérieures et vernis

2.8.1.1. Sur menuiseries

Sur menuiseries P.V.C. : Néant.

2.8.1.2. Sur fermetures et protections

Sur volets P.V.C. : Néant.

2.8.1.3. Sur serrurerie

Brossage et application de deux couches de peinture anti-corrosion ou laquage atelier, teinte au choix de l'Architecte.

2.8.1.4. Sur sous-faces des balcons

Deux couches de peinture pour extérieur, teinte au choix de l'Architecte.

2.8.2. Peintures intérieures

2.8.2.1. Sur menuiseries

Sur menuiseries P.V.C. : Néant.

Sur menuiseries bois : Impression et deux couches de peinture acrylique blanche, satinée ou mate suivant destination.

2.8.2.2. Sur murs

Pièces sèches et cuisine ouverte : peinture acrylique blanche, finition mate.

Pièces humides : peinture acrylique blanche, finition satinée.

2.8.2.3. Sur plafonds

Pièces sèches et cuisine ouverte : sur enduit, peinture acrylique blanche, finition mate.

Pièces humides : sur enduit, peinture acrylique blanche, finition satinée.

2.8.2.4. Sur canalisations, tuyauteries, chutes et divers

Deux couches de peinture acrylique blanche satinée sur parties apparentes des canalisations.

2.8.3. Papiers peints

Néant.

2.8.4. Tentures (tissus, toiles plastifiées, etc.)

Néant.

2.9. EQUIPEMENTS INTERIEURS

2.9.1. Equipements ménagers

2.9.1.1. Bloc-évier, robinetterie

Evier en acier inoxydable, avec un bac, un égouttoir, sur meuble en mélaminé blanc avec portes.

Robinetterie mitigeuse.

Pour les T1/studio et suivant plans, kitchenette composée d'un évier avec un bac, un égouttoir, 2 plaques de cuisson électriques en acier inoxydable, un réfrigérateur (contenance 120l environ) intégré dans meuble mélaminé blanc avec une porte.

2.9.1.2. Appareils et mobilier

Néant.

2.9.1.3. Evacuation des déchets

Néant.

2.9.1.4. Armoire sèche-linge

Néant.

2.9.2. Equipements sanitaires et plomberie

2.9.2.1. Distribution d'eau froide

Colonnes montantes dans gaines palières en tube galvanisé ou P.V.C. pression avec robinet d'arrêt et manchette pour pose ultérieure d'un compteur individuel.

Distribution intérieure en tube cuivre ou P.E.R., apparente ou encastrée dans le plancher pour l'alimentation en eau froide des appareils sanitaires à partir des colonnes montantes.

2.9.2.2. Distribution d'eau chaude collective et comptage

Colonne de distribution en tube PVC pression calorifugé avec robinet d'arrêt et manchette pour pose ultérieure d'un compteur individuel.

Distribution intérieure en tube cuivre ou PER, apparente ou encastrée dans le plancher pour l'alimentation en eau chaude des appareils sanitaires à partir des colonnes montantes.

Production d'eau chaude collective par panneaux solaires et appoint par chaudière gaz.

Stockage dans ballons collectifs placés en local technique

2.9.2.3. Production et distribution d'eau chaude individuelle

Sans objet.

2.9.2.4. Evacuations

Réseaux collecteurs apparents en P.V.C.

2.9.2.5. Distribution du gaz

Alimentation de la chaufferie collective depuis compteur général.

2.9.2.6. Branchements en attente

Pour les studios : 1 branchement en attente pour machine à laver sous l'évier.

Pour les 2 pièces et plus : 2 branchements en attente pour machines à laver le linge et machine à laver la vaisselle sous l'évier de la cuisine. (Le branchement de la machine à laver le linge pourra être situé dans la salle de bains selon plan).

2.9.2.7. Appareils sanitaires

Baignoire blanche, en acier émaillé de 1,70 x 0,70 m (ou 1,60 x 0,70 m suivant plans), type CONTESSA de chez ROCA ou CASSIA de chez SMAVIT ou équivalent, suivant plans.

Bac à douche en grés émaillé blanc 80x80, type ATLAS de chez ROCA ou ODEON de chez JACOB DELAFON ou équivalent, suivant plans.

Lavabo sur colonne en porcelaine blanche, type POLO de chez ROCA ou BRIVE 2 de chez JACOB DELAFON ou équivalent, suivant plans.

Cuvette et réservoir de WC en grés émaillé blanc, type POLO de chez ROCA ou BRIVE 2 de chez JACOB DELAFON ou équivalent, avec abattant double en P.V.C. blanc.

2.9.2.8. Robinetterie

Mitigeur avec disques céramiques de type CERALINE de chez IDEAL STANDARD ou VICTORIA+ de chez ROCA ou équivalent.

2.9.2.9. Accessoires divers

Applique lumineuse au droit du lavabo.

Flexible et douchette avec support mural pour baignoire dans la salle de bain.

Flexible, douchette et barre de douche dans la salle d'eau.

Robinet de paysage pour les jardins privatifs au rez-de-chaussée.

2.9.3. Equipements électriques

2.9.3.1. Type d'installation

Courant monophasé 220 volts.

Installation conforme à la norme NF C 15-100 et PMR en vigueur au 01/01/08

2.9.3.2. Puissance à desservir

Suivant besoins et recommandations du fournisseur d'électricité.

Comptage pour chaque logement situé dans gaine technique (6 à 12 kW suivant type de logement).

Tableau d'abonné type semi-encastré avec portillon.

2.9.3.3. Equipement de chaque pièce

Petit appareillage électrique blanc type SERIE 22 de chez SIMON ou équivalent.

Entrée :

- 1 centre (ou sortie de fils) commandé par simple allumage
- 1 prise 10 A+T
- 1 sonnette
- 1 combiné interphone

Cuisine :

- 1 centre et 1 sortie de fil commandés par double interrupteur
- 1 sortie de fil en applique (pour hotte ou appareil de classe II non fournis)
- 1 boîte de connexion de 32 A+T
- 3 prises 16 A+T pour four, lave-vaisselle et lave-linge (cette dernière peut être prévue dans la salle de bain suivant plans)
- 6 prises 10 A+T, dont 4 au-dessus du plan de travail et 1 à proximité de l'interrupteur si accès PMR*
- 1 prise téléphonique type RJ 45

Dégagement :

- 1 ou 2 centres (ou sorties de fils) commandés sur simple allumage ou en va-et-vient
- 1 prise 10 A+T

Wc :

- 1 sortie de fil en applique au-dessus de la porte ou centre au plafond
- 1 prise 10 A+T à proximité de l'interrupteur si accès PMR*

Salle de bain et (ou) salle d'eau :

- 1 sortie de fil en plafond et 1 sortie de fil en applique au-dessus du meuble vasque sur double interrupteur
- 1 prise 10 A+T en hauteur
- 1 prise 10 A+T à proximité de l'interrupteur si accès PMR*
- Liaisons équipotentielles des huisseries et canalisations

Séjour :

- 1 ou 2 centres sur simple allumage ou en va-et-vient, suivant surface
- 5 prises 10 A+T dont 1 à proximité de l'interrupteur si accès PMR*
- 1 conjoncteur téléphone
- 1 prise TV/FM

Chambres :

- 1 centre sur simple allumage
- 3 prises 10 A+T
- 1 prise 10 A+T à proximité de l'interrupteur si accès PMR*
- 1 prise téléphonique type RJ 45
- 1 prise TV/FM dans la chambre principale

Dressing, Rangement, Cellier :

- 1 sortie de fil en applique au-dessus de la porte ou centre au plafond

Terrasses jardins au rez-de-chaussée, accessibles en étages et balcons :

- 1 prise étanche
- 1 sortie de fil équipée d'une applique

**PMR : Personne à Mobilité Réduite*

2.9.3.4. Sonnerie de porte palière

Sonnette de type ronfleur dans le tableau électrique

2.9.4. Chauffage, cheminées, ventilations

2.9.4.1. Type d'installation

Chauffage collectif à eau chaude. Production par chaudière gaz placée en local chaufferie. Possibilité de pose de comptage individuel ultérieur à la charge de la copropriété. Ventilation mécanique contrôlée collective.

2.9.4.2. Températures intérieures résultant au centre des pièces

19 °C assurée pour la température minimale extérieure de base de -5 °C.

2.9.4.3. Appareils d'émission de chaleur

Radiateurs en acier laqué à circulation d'eau chaude de type OMIS II de chez DE DIETRICH ou REGGANE 3000 de chez FINIMETAL ou équivalent. Robinet thermostatique dans cuisine, séjour et chambres.

Implantation des corps de chauffe suivant étude thermique.

2.9.4.4. Conduits de fumée

Cf 1.6.4

2.9.4.5. Conduits et prises de ventilation

Conduits en tôle acier galvanisé ou conduits souples et bouches d'extraction V.M.C dans les pièces humides.

2.9.4.6. Conduits et prises d'air frais

Bouches de ventilation en façades ou dans menuiseries extérieures des pièces principales.

2.9.5. Equipement Intérieur des placards et pièces de rangement

2.9.5.1. Placards

Pas d'aménagement prévu.

2.9.5.2. Pièces de rangement

Néant.

2.9.6. Equipements de télécommunications

2.9.6.1. Radio - TV

- 1 prise dans le séjour.
- 1 prise dans la chambre principale.

2.9.6.2. Téléphone

Studios :

- 1 prise dans le séjour/chambre.
- 1 prise dans la cuisine.

2 pièces et plus :

- 1 prise dans le séjour.
- 1 prise dans la cuisine.
- 1 prise dans chaque chambre.

2.9.6.3. Commande d'ouverture de la porte principale d'entrée de l'immeuble

Digicode sur la première porte du hall.

Platine vidéophone actionnant la porte intérieure du sas du hall depuis le combiné situé dans l'entrée des appartements.

Digicode sur le portillon extérieur d'accès piétons.

2.9.7. Autres équipements

Tablette passe-plats d'une largeur de 0,40 m, en mélaminé blanc, posée sur une cloison support d'une hauteur de 1,10 m environ, suivant plans.

3. ANNEXES PRIVATIVES

3.1. CAVES

Néant.

3.2. BOX ET PARKINGS COUVERTS.

Les boxes sont formellement proscrits dans le parc de stationnement.

Le parking est susceptible d'être inondable sur toute ou partie de sa superficie selon étude hydrologique.

3.2.1. Murs et cloisons

Voiles en béton armé ou maçonnerie d'agglomérés, destinés à rester bruts.

3.2.2. Plafonds

Béton armé destiné à rester brut.

Certaines zones situées sous des parties habitables recevront une isolation thermique en sous-face de plancher.

3.2.3. Sols

Dallage en béton armé, surfacage courant destiné à rester brut.

Numérotage et marquage au sol des emplacements de stationnement en peinture spéciale.

Marquage spécifique par logo pour les stationnements accessibles aux PMR.

3.2.4. Porte d'accès

L'accès aux parkings en sous-sol est équipée d'une porte motorisée métallique automatique commandée par émetteur (1 par place).

3.2.5. Ventilation

Ventilation naturelle par gaines avec prises d'air et rejets sur l'extérieur, conforme à la réglementation en vigueur.

3.2.6. Equipement électrique

Eclairage par luminaires avec tubes fluorescents, commandés par boutons poussoirs sur minuterie, conformément à la réglementation en vigueur.

Eclairage automatique du parc de stationnement à l'ouverture de la porte d'accès véhicule.

Eclairage de sécurité réglementaire.

3.3. PARKINGS EXTERIEURS

3.3.1. Sol

Couche de roulement en enrobé noir.

3.3.2. Délimitation au sol

Délimitation des places par bandes peintes.

3.3.3. Système de repérage

Numérotation des places par peinture de sol, marquage spécifique par logo pour les stationnements accessibles aux PMR.

3.3.4. Système condamnant l'accès

Portail électrique coulissant ou à 2 vantaux ouvrant à la française, commandé par émetteur. Portillon en serrurerie, à ouverture commandée par digicode.

4.1. HALL D'ENTREE DE L'IMMEUBLE

4.1.1. Sols

Carrelage en grés cérame, dimensions et coloris suivant plan de Décoration de l'Architecte, dans le sas du hall.

Mise en place d'un tapis brosse au droit de la première porte du sas.

4.1.2. Parois

Revêtement projeté ou peinture décorative selon plan de décoration.

4.1.3. Plafonds

Faux-plafond en plaques de plâtre avec 2 couches de peinture acrylique, finition mate.

4.1.4. Eléments de décoration

Miroir.

4.1.5. Portes d'accès et système de fermeture, appel des occupants de l'immeuble

Ensemble en acier laqué vitré, fermeture par ventouses électromagnétiques.

Commande par digicode pour la porte extérieure et par platine vidéophone pour la porte intérieure.

4.1.6. Boîte aux lettres et à paquets

Ensemble de boîtes aux lettres situé dans le sas du hall de dimensions suivant normes de La Poste.

4.1.7. Tableau d'affichage

A proximité de l'ensemble de boîtes aux lettres.

4.1.8. Chauffage

Néant.

4.1.9. Equipement électrique

Spots dans faux plafond et appliques décoratives, commandés par détecteurs de présence.

4.2. CIRCULATIONS DU REZ-DE-CHAUSSEE, COULOIRS ET ETAGES

4.2.1. Sols

Carrelage en grés émaillé, avec plinthes assorties.

4.2.2. Murs

Enduit projeté ou peinture ou revêtement mural décoratif, suivant plan de décoration.

4.2.3. Plafonds

Faux-plafond, localisation suivant étude acoustique, en dalle 60x60 dans les circulations.

4.2.4. Eléments de décoration

Néant.

4.2.5. Chauffage

Néant.

4.2.6. Portes

Portes pleines coupe-feu ou pare-flammes suivant réglementation, finition peinture.
Portes de gaines en bois médium peint.

4.2.7. Equipement électrique

Spots encastrés ou commandés par détecteurs de présence.
Une prise de courant « entretien » par niveau, située dans la gaine palière.

4.3. CIRCULATIONS DU SOUS-SOL

4.3.1. Sols

Sols en béton armé. Finition peinture de sol dans les sas et dégagements.

4.3.2. Murs

En béton ou maçonneries, finition brute.

4.3.3. Plafonds

En béton, finition brute.

4.3.4. Portes d'accès

Portes des sas en bois à âme pleine, avec ferme-porte hydraulique, finition peinture.

4.3.5. Rampes d'accès pour véhicules

En béton brut, finition balayé.

4.3.6. Equipement électrique

Eclairage par rampes fluorescentes ou hublots.
Blocs de sécurité.

4.4. CAGES D'ESCALIERS

4.4.1. Sols des paliers

En béton brut revêtu de peinture anti-poussière.

4.4.2. Murs

En béton brut revêtu d'un enduit projeté type gouttelette.

4.4.3. Plafonds

En béton brut revêtu d'un enduit projeté type gouttelette.

4.4.4. Escaliers (marches, contre-marches)

Dans le cas d'escalier fermé, marches et contre-marches en béton surfacé, finition peinture de sol et sous-face en béton, finition enduit projeté type « Bagar » ou équivalent.

Garde-corps métalliques, finition peinture, teinte au choix de l'Architecte.

4.4.5. Chauffage, ventilation

Néant.

4.4.6. Eclairage

Dans le cas d'escalier fermé, hublots commandés par boutons poussoirs sur minuterie.

4.5. LOCAUX COMMUNS

4.5.1. Garages à bicyclettes, voitures d'enfants, motos

Un local pour vélos, motos et voitures d'enfants situé au sous-sol.

Dallage du sol en béton armé.

Murs en voiles béton armé ou maçonneries, finition brute.

Sous-face de plancher haut en béton, finition brute.

Porte d'accès en bois à âme pleine, condamnation par serrure, finition peinture.

Eclairage par hublot commandé par interrupteur temporisé.

4.5.2. Buanderie collective

Néant.

4.5.3. Séchoir collectif

Néant.

4.5.4. Locaux de rangement et d'entretien

Néant.

4.5.5. Locaux sanitaires

Néant.

4.6. LOCAUX SOCIAUX

Néant.

4.6.1. Salle de bricolage

Néant.

4.6.2. Salle de jeux et de réunions

Néant.

4.7. LOCAUX TECHNIQUES

4.7.1. Local de réception des ordures ménagères

Local poubelles situé en extérieur.
Dallage du sol en béton armé, finition brute.
Murs en voiles de béton armé ou maçonneries, finition brute.
Charpente apparente sous toiture.

Eclairage par hublot étanche commandé par interrupteur temporisé.
Robinet de puisage et siphon de sol.

4.7.2. Chaufferie

Chaufferie collective située en sous-sol ou en extérieur pour production d'eau chaude pour le chauffage et appoint pour eau chaude sanitaire

4.7.3. Sous-station de chauffage

Néant.

4.7.4. Local des surpresseurs

Néant.

4.7.5. Local transformateur ERDF

Suivant nécessité et exigences ErDF, local extérieur situé dans le périmètre de l'opération.

4.7.6. Local machinerie d'ascenseur

Machinerie « embarquée », dans la gaine ascenseur.

4.7.7. Local ventilation mécanique

Extracteur situé dans les combles.

4.8. CONCIERGERIE

Néant.

5. EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

5.1. ASCENSEURS - MONTE-CHARGES (Sans Objet)

Ascenseur pour 8 personnes maximum

Charge utile 630 kg.

Vitesse 1 m/s minimum.

Portes palières automatiques, deux vantaux à ouverture latérale, en acier inox à rez-de-chaussée et à peindre (teinte au choix de l'Architecte) dans le sous-sol et en étages.

Sol : dito revêtement de sol du hall du rez-de-chaussée.

Éléments de décoration de la cabine : parois dans gamme du fabricant, éclairage de sécurité, faux-plafond partiel, miroir, main courante.

Liaison phonique entre la cabine et une société de surveillance.

5.2. CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE COLLECTIFS

Sans objet.

5.2.1. Equipement thermique de chauffage

Production de chauffage et appoint d'eau chaude sanitaire au gaz naturel

5.2.1.1. Production de chaleur

Chaudières collectives à condensation situées en chaufferie située hors du volume chauffé

5.2.1.2. Régulation automatique

Régulation par robinets thermostatiques placés sur les émetteurs

5.2.1.3. Colonnes montantes

Distribution par colonnes montantes calorifugées avec vanne d'arrêt et manchette pour compteur calorimétrique par appartement.

5.2.2. Service d'eau chaude

Production collective et distribution

5.2.2.1. Production d'eau chaude

Par panneaux solaires placés en toiture, appoint par chaudière gaz.

5.2.2.2. Réservoirs

Ballons de stockage eau chaude sanitaire collectifs situé en local technique.

5.2.2.3. Comptage général

5.2.2.5. Colonnes montantes

Colonnes montantes calorifugées avec robinet d'arrêt et manchette en attente pour pose ultérieure d'un compteur individuel.

5.3. TELECOMMUNICATIONS

5.3.1. Téléphone

Depuis le réseau public, distribution dans les gaines techniques palières.
Raccordement aux joncteurs des logements.

5.3.2. Antennes TV et radio

Antenne collective compatible à la réception de la TNT (décodeur à charge de l'acquéreur).
Depuis l'antenne collective, distribution par fourreaux encastrés dans les dalles jusqu'aux prises TV/FM des logements.

5.4. RECEPTION, STOCKAGE ET EVACUATIONS DES ORDURES MENAGERES

Un local poubelles décrit à l'article 4.7.1.

5.5. VENTILATION DES LOCAUX

Idem article 1.6.2. et 3.2.5.

5.6. ALIMENTATION EN EAU

5.6.1. Comptages généraux

Depuis le branchement d'eau sur la rue, comptage d'eau froide dans local technique ou citerneau extérieur, selon prescriptions de la Ville.

5.6.2. Surpresseurs, réducteurs et régulateurs de pression, traitement de l'eau

Surpresseur, réducteur ou régulateur de pression si nécessaire.
Un détendeur général est prévu en sortie de comptage.

5.6.3. Colonnes montantes

En acier galvanisé ou P.V.C. pression, dans les gaines techniques palières.

5.6.4. Branchements particuliers

Sur colonnes montantes situées dans les gaines techniques palières, avec robinet de barrage, y compris manchette en attente pour pose ultérieure d'un compteur divisionnaire (fourniture, pose, entretien et relevé à la charge de la copropriété)

5.7. ALIMENTATION EN GAZ

5.7.1. Colonnes montantes

En cuivre ou PE gaz pour alimentation de la chaufferie depuis compteur général.

5.7.2. Branchement et comptages particuliers

Sans objet.

5.7.3. Comptages des services généraux

Comptage dans coffret selon exigences du distributeur.

5.8. ALIMENTATION EN ELECTRICITE

5.8.1. Comptages des services généraux

Dans gaine technique palière ou local technique spécifique suivant exigences ERDF.

5.8.2. Colonnes montantes

Dans gaines techniques palières.

5.8.3. Branchements et comptages particuliers

Compteurs électriques installés par le concessionnaire dans les tableaux d'abonnés des logements, avec un système de téléreport.

Alimentation du disjoncteur situé dans chaque logement.

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

6.1. VOIRIE ET PARKINGS

6.1.1. Voirie d'accès

Couche de roulement en enrobé noir, suivant plan de masse.

6.1.2. Trottoirs

Trottoirs en enrobé noir, suivant plan de masse.

6.1.3. Parkings visiteurs

Néant.

6.2. CIRCULATIONS DES PIETONS

6.2.1. Chemins d'accès aux entrées, emmarchements, rampes, cours

Enrobé noir stabilisé ou béton désactivé, suivant plan de masse.

6.3. ESPACES VERTS

Les modelés de terrains sont liés à la pente naturelle du site initial. Lorsqu'un rattrapage de niveau entre plusieurs lots est nécessaire, celui-ci se fera par l'intermédiaire, soit de talus, soit d'éléments de soutènement.

6.3.1. Aires de repos

Néant.

6.3.2. Plantations d'arbres, arbustes, fleurs

Pendant la période favorable, plantation d'arbres de haute tige, d'arbustes et de haies vives, conformément au plan du Permis de Construire.
Plantation de haies vives en limite des jardins à usage privatif.

6.3.3. Engazonnement

Engazonnement, suivant saison, des espaces plantés, communs et à usage privatif.

6.3.4. Arrosage

Par robinets de puisage sur les espaces communs.

6.3.5. Bassins décoratifs

Néant.

6.3.6. Chemins de promenade

Néant.

6.4. AIRE DE JEUX ET EQUIPEMENTS SPORTIFS

Néant.

6.5. ECLAIRAGE EXTERIEUR

6.5.1. Signalisation de l'entrée de l'immeuble

Applique décorative ou spots commandés par crépusculaire ou sur horloge.

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

Candélabres au droit du parc de stationnement extérieur.

Balisage par bornes lumineuses ou lanternes ou appliques décoratives des allées piétonnes.

Appliques décoratives ou spots dans le faux plafond sous le porche.

Eclairage commandé par crépusculaire ou sur horloge, suivant destination.

6.6. CLOTURES

6.6.1. Sur rue

Clôtures et murs existants conservés ou clôture de 1m80 de haut suivant plan de masse.

Portail métallique motorisé avec commande par émetteur, pour passage des véhicules.

Portillon métallique pour passage piétons, commandé par digicode.

6.6.2. Avec les propriétés voisines

Murs et grillages existants conservés.

6.6.3. Entre jardins à usage privatif à rez-de-chaussée

Clôtures grillagées simple torsion hauteur maximum de 1m20.

6.6.4. Jardins à usage privatif à rez-de-chaussée donnant sur les parties communes

Clôtures grillagées simple torsion hauteur maximum de 1m20 bordées d'une haie pour la partie donnant sur les parties communes.

6.7. RESEAUX DIVERS

6.7.1. Chauffage Urbain

Néant.

6.7.2. Gaz

Depuis le réseau public situé sous la voirie, avec coffret(s) de coupure en limite de propriété.

6.7.3. Eau

Branchement sur réseau public sous voirie et alimentation à partir du compteur général.

6.7.4. Electricité

Desserte pour usage tout électrique depuis le poste de transformation, avec coffret(s) de coupure en limite de propriété, suivant exigences ERDF.

6.7.5. Postes d'incendie, extincteurs

Extincteurs dans le parc de stationnement suivant réglementation en vigueur.

Un bac à sable installé à chaque niveau de parking, équipé d'un seau et d'une pelle.

6.7.6. Egouts

Raccordements à l'égout public suivant les prescriptions de la Ville.

6.7.7. Epuration des eaux

Fosse à hydrocarbures dans le parc de stationnement enterré, avec pompe de relevage si nécessaire.

6.7.8. Télécommunications

Raccordement sur réseau public depuis chambre de tirage Télécom.

6.7.9. Drainage du terrain

Sans objet.

6.7.10. Evacuation des eaux de pluies et de ruissellement sur le terrain, espaces verts, chemins, aires, cours et jeux

Par bouches à grilles et raccordement à l'égout public sur voirie.
Bassin de rétention pour régulation des eaux pluviales enterré selon étude hydraulique spécifique.

NOTA : *La société peut apporter des modifications, admises de plein droit, de prestations, de structure, d'agencements intérieurs et extérieurs, dans le but de résoudre un problème technique ou de compléter ou de parfaire soit l'effet architectural, soit l'harmonie de l'opération, ou en cas de force majeure légitime, notamment :*

- *en cas de réglementation administrative contraignante,*
- *en cas de faillite d'entreprise ou de fournisseur,*
- *en cas de défaut ou retard d'approvisionnement,*
- *en cas d'apparition d'un matériel nouveau en cours de chantier,*
- *si des impossibilités techniques la mettaient dans l'obligation de renoncer à telle ou telle disposition.*

En outre, l'acquéreur ne pourra en aucun cas réclamer l'une des prestations prévues au présent descriptif dans la mesure où les matériels et matériaux de remplacement fournis par le constructeur sont de qualité équivalente. De même, il est précisé que les cotes et surfaces mentionnées dans la présente notice et sur les plans sont indiquées sous réserve des tolérances de construction et que la société pourrait être amenée à les modifier dans les mêmes conditions que ci-dessus.

L'implantation des équipements ou appareils est par ailleurs mentionnée dans la présente notice et figurée sur les plans à titre indicatif. Les retombées, soffites et faux plafonds sont représentés sur les plans à titre indicatif et sont susceptibles d'évoluer en fonction d'impératifs techniques. Les canalisations et convecteurs n'y sont pas figurés. Les différentes possibilités de choix de coloris qui seront offertes ne pourront être exercées que dans la limite d'avancement du chantier.

Le parc de stationnement n'est pas soumis à la norme NFP 91.120.

L'acquéreur reconnaît ces clauses comme étant essentielles sans quoi le constructeur n'aurait pas contracté avec lui.