

KAUFMAN & BROAD
15 rue des Francs Bourgeois
67000 STRASBOURG

NOTICE DESCRIPTIVE

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

STRASBOURG

« NOUVEL ART »

67000 STRASBOURG

**ENSEMBLE IMMOBILIER
DE 125 LOGEMENTS COLLECTIFS NEUFS**

NOTICE LOGEMENTS COLLECTIFS EN ACCESSION

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 « NOUVEL ART », située 12 rue d'Obernai et 23 rue de Wasselonne 67000 Strasbourg, est un ensemble immobilier comprenant 125 logements collectifs neufs (81 logements en accession et 44 logements sociaux).

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 de sécurité contre l'incendie des bâtiments d'habitation
- à la réglementation thermique RT 2012 -20%

1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

1.1. INFRASTRUCTURE

1.1.1. Fouilles

Fouilles en pleine masse pour exécution du sous-sol.
Fouilles en rigoles pour fondations.
Remblais et enlèvement des terres excédentaires.
Talutage ou soutènement selon résultats de l'étude géotechnique en phase projet.

1.1.2. Fondations

Fondations par semelles filantes et isolées en béton armé, suivant étude de structure.
Suivant les résultats de l'étude de sol, il pourra être exécuté un autre type de fondations, tel que pieux, puits, renforcement de sol ou autre système.

1.2. MURS ET OSSATURE

1.2.1. Murs du sous-sol

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

1.2.1.1. Murs périphériques d'infrastructure

Parois en béton armé d'épaisseur suivant étude de structure, coffrage courant pour face intérieure destinée à rester apparente ou paroi de soutènement avec face intérieure finition béton brute.
Protection de la face contre terre par application d'une peinture bitumineuse ou par drainage vertical partiel avec barbacanes en cas de paroi de soutènement, ou protection intérieure par cristallisation suivant réglementation locale et selon résultat de l'étude géotechnique d'exécution.
Des entrées d'eau ponctuelles et résiduelles seront admises conformément au DTU 14.1

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 ou éléments préfabriqués.

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, ou éléments de terre cuite de 20 cm d'épaisseur minimum,

revêtu d'un enduit hydraulique projeté finition grattée ou talochée, de parement de pierre ou grès cérame ou de peinture coloris et nature au choix de l'architecte ou équivalent.
Complexe isolant, d'épaisseur suivant réglementations en vigueur, associé à une plaque de plâtre, collée directement à l'intérieur sur les parois à isoler, selon plans, et/ou isolation par l'extérieure.

1.2.3. Murs pignons

Idem article 1.2.2.

1.2.4. Murs mitoyens

Sans objet.

1.2.5. Murs extérieurs divers

Sans objet.

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 et réglementation en vigueur.

1.2.7. Murs ou cloisons séparatifs

Entre locaux privatifs contigus :

Voiles en béton armé de 18 cm d'épaisseur minimum, avec parements soignés ou murs en maçonnerie de 20 cm d'épaisseur minimum ou cloison séparative type SAD.
Suivant destination, doublages éventuels par complexe isolant thermique ou acoustique, d'épaisseur suivant réglementations 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 cloison séparative type SAD.

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

Entre locaux privatifs et combles perdus :

Sans objet.

1.3. PLANCHERS

1.3.1. Dallages

Dallage flottant en béton armé sur terre plein, surfacé, coulé sur forme en sablon compacté avec interposition d'un film d'étanchéité en polyane destiné à éviter les remontées d'humidité.

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

1.3.2. Planchers

Planchers des sous-sols :

Dalle pleine en béton armé d'épaisseur suivant calculs de structure et normes en vigueur.

Isolation thermique sous chape du RDC et/ou en sous-face de dalle dans le sous-sol sous les parties habitables selon étude thermique.

Planchers des étages courants :

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.
Réalisation d'une chape flottante acoustique dans l'emprise de la partie habitable, pour pose de revêtements de sols.

Plancher sous combles :

Faux-plafonds en plaques de plâtre suspendues à la charpente et plancher béton au droit des zones techniques.

Plancher sous terrasses :

Dalle pleine en béton armé, avec étanchéité.
Isolation thermique au droit des locaux chauffés en panneaux de mousse isolante 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 et/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 ossature métallique avec incorporation de laine de verre type « PLACOSTYL » ou équivalent, d'épaisseur 70 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 entre le WC et la salle de bains/salle d'eau pour le respect de la réglementation des Personnes à Mobilité réduite.
Plaques de plâtre type « PLACOSTYL » ou équivalent, d'épaisseur 70 mm avec incorporation de laine de verre.

1.4.4. Entre espaces de jour et chambres

Plaques de plâtre associées à une ossature métallique avec incorporation de laine de verre type « PLACOSTYL » ou équivalent, d'épaisseur 70 mm.

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 FUMEE ET DE VENTILATION

1.6.1. Conduits de fumée des locaux de l'immeuble

Sans objet.

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 en terrasse ou dans un local dédié.

Ventilation naturelle ou mécanique du parc de stationnement fermé.

Ventilation naturelle ou mécanique du local à ordures ménagères.

1.6.3. Conduits d'air frais

Arrivée d'air frais par entrées d'air situées en façades ou dans les menuiseries des pièces principales, selon étude acoustique ou ventilation en double flux suivant étude thermique et acoustique.

Amenée d'air frais naturel dans le parc de stationnement fermé et local à ordures ménagères. L'amenée d'air frais pour les logements située rue d'Obernai se fera depuis la toiture via les jardins d'hivers.

1.6.4. Conduits de fumée de chaufferie

Sans objet.

1.6.5. Ventilation haute de chaufferie

Sans objet.

1.7. CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

1.7.1 Chutes d'eaux pluviales

Descentes intérieures ou extérieures suivant localisation. Les descentes d'eaux pluviales en façades seront en zinc.

1.7.2. Chutes d'eaux usées

Descentes intérieures en P.V.C.

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 de places de parking.

1.7.4. Branchements aux égouts

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

1.8. TOITURES

1.8.1. Charpente, couverture et accessoires

Charpente en bois traité type fermettes industrialisées ou charpente traditionnelle.
Couverture métallique en zinc prépatiné teinte au choix de l'architecte.
Désenfumage de la cage d'escalier par châssis situé en partie haute suivant réglementation incendie.

1.8.2. Etanchéité et accessoires

Pour les terrasses situées au-dessus des locaux chauffés, étanchéité par complexe multicouche, avec isolation thermique.
Protection des terrasses et balcons accessibles par dalles en grès cérame ou béton grenailé posées sur plots.
Protection des terrasses inaccessibles par gravillons ou végétalisation suivant plan.
Intégration de panneaux photovoltaïques suivant besoin réglementaire.

1.8.3. Souches de cheminées, ventilations et conduits divers

Sortie en toiture des ventilations primaires de chute.
Souches métalliques ou maçonnes pour la ventilation mécanique des logements.

1.8.4. Pergolas et brise soleil

Pergolas béton ou métal ou bois implantation suivant plan.
Brise soleil métallique implantation suivant plan.

2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

2.1. SOLS ET PLINTHES

2.1.1. Sols et plinthes des pièces principales

Séjour, chambres, dressing et placards attenants :

Parquet contrecollé sur chape (plancher chauffant)
Pose droite à joints perdus sur chape acoustique.
Parquet type Charisma 3 frises chêne de WEITZER ou équivalent.
Plinthes blanches ou assorties au parquet.

2.1.2. Sols et plinthes des pièces de service

Cuisine, salle de bains, salle d'eau et wc et placards attenants :

Carrelage collection ELEGANCE et ELEGANCE + de chez SIEHR ou équivalent.
Pose droite sur chape acoustique.
Coloris suivant gamme ELEGANCE et ELEGANCE + de chez SIEHR ou équivalent.
Plinthes assorties au carrelage.

2.1.3. Sols et plinthes des entrées et dégagements

Entrée : Idem séjour.

Dégagement : Idem chambres.

2.1.4. Sols des terrasses, balcons, jardins d'hiver

Dalles en béton grenailé ou grès cérame sur plots sur étanchéité (hors étanchéité pour les terrasses sur terre-plein en rez de chaussée).

Dalles en béton grenaillé sur lit de sable pour les terrasses sur terre-plein en rez-de-chaussée.

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 tous les murs présentant des équipements sanitaires et toute hauteur.
Faïences collection ELEGANCE et ELEGANCE + de chez SIEHR ou équivalent.

Tablier de baignoire revêtu de faïences avec trappe d'accès incorporée.

2.2.2. Revêtements muraux dans les autres pièces

WC : faïence au droit des lave-mains sur mur et à hauteur du bâti support de WC.

2.3. PLAFONDS (Sauf peintures, tentures)

2.3.1. Plafonds des pièces intérieures

En étage courant, dalle en béton armé, destinée à recevoir une peinture.
Localement, pour masquer des dévoiements de canalisations et les cheminements de conduits de ventilation de l'appartement, certaines pièces intérieures reçoivent un faux-plafond ou un caisson suspendu en plaques de plâtre destinées à recevoir une peinture.
Isolation acoustique suivant réglementation en vigueur.
Sous combles : plafond en plaques de plâtre suspendues à la charpente.

2.3.2. Plafonds des jardins d'hiver

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

2.3.3. 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

Façade rue d'Obernai et attique :

Fenêtres et portes-fenêtres ouvrant à la française et oscillant battant ou coulissant selon plan, en aluminium.

Teinte des menuiseries au choix de l'Architecte.

Double vitrage isolant d'une épaisseur suivant études thermique et acoustique.

Pour les logements 2 pièces et plus : portes-fenêtres coulissantes pour les accès en terrasses, balcons et jardins d'hiver.

Fenêtre de toit : type « velux » équipé de volet roulant extérieur motorisé

Façades sur cœur d'ilot hors attique :

Fenêtres et portes-fenêtres ouvrant à la française et oscillant battant selon plan, en pvc.

Teinte des menuiseries au choix de l'Architecte.

Double vitrage isolant d'une épaisseur suivant études thermique et acoustique.

Pour les logements 2 pièces et plus : portes-fenêtres coulissantes pour les accès en terrasses, balcons et jardins d'hiver.

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 aluminium laqué, teinte au choix de l'architecte, avec coffre intérieur en PVC blanc, localisation suivant plans. Manœuvre motorisée des volets roulants. Teinte au choix de l'architecte.

2.5.2. Pièces de service

Cuisine et salles de bains :

Idem article 2.5.1.

Pas de volet pour les menuiseries inférieures à 1m²

2.6. MENUISERIES INTERIEURES

2.6.1. Huisseries et bâtis

Huisseries bois chambranles et contrechambranles à peindre pour toutes les portes intérieures de distribution.

Bâtis en bois pour les trappes de visite des gaines techniques.

2.6.2. Portes intérieures

Portes matricées, rainurées horizontales, à recouvrement, à âme pleine, laquées d'usine. Quincaillerie aluminium sur rosace finition aspect inox brossé de type OSMOSE de chez BRICARD ou équivalent.

Serrure bec de canne à mortaiser.

Serrure à condamnation pour salle de bains et (ou) salle d'eau et wc.

Clef sur toutes les portes de chambres.

Butées de portes en aluminium.

2.6.3. Impostes en menuiseries

Néant.

2.6.4. Portes palières

Porte palière isolante en bois à âme pleine, finition selon plan de décoration.

Barre de seuil aluminium acoustique et joint au pourtour pour isolation phonique et étanchéité à l'air.

Serrure encastrée 3 points classe A2P**, avec 3 clefs par logement sur organigramme.

Poignée extérieure et intérieure au choix de l'Architecte.

Butée de porte.

Microviseur.

2.6.5. Portes de placards

Façades de placard coulissantes toute hauteur, épaisseur 10 mm, finition structurée en mélaminé blanc dans la gamme GRAPHIC de SIFISA ou équivalent, suivant plans.

Pour une largeur de placard inférieure ou égale à 1,00 m, porte pivotante, toute hauteur.

Aménagement intérieur 1/3 de rangement et 2/3 de penderie avec tablette chapelière.

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

Idem 2.6.2

2.6.7. Moulures et habillages

Moulures ou cadres d'habillage de l'hubriserie de la porte palière.

2.7. SERRURERIE ET GARDE-CORPS

2.7.1. Garde-corps et barres d'appui

Garde-corps des balcons et barres d'appui métalliques ou béton selon plans PC, 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

Sans objet.

2.7.3. Ouvrages divers

Pare-vues en métal thermolaqué avec remplissage en verre opale sur les balcons et terrasses accessibles suivant plans PC, teinte au choix de l'architecte.

2.8. PEINTURES, PAPIERS, TENTURES

2.8.1. Peintures extérieures et vernis

2.8.1.1. Sur menuiseries

Menuiseries métalliques : laquées usine

Menuiseries PVC : sans objet.

2.8.1.2. Sur fermetures et protections

Sans objet.

2.8.1.3. Sur serrurerie

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

2.8.1.4. Sur sous-faces et rives des balcons et jardins d'hiver

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

2.8.2. Peintures intérieures

2.8.2.1. Sur menuiseries

Néant.

2.8.2.2. Sur murs

Pièces humides : Enduit, deux couches de peinture acrylique blanche, finition satinée

Pièces sèches : Enduit, deux couches de peinture acrylique blanche, finition veloutée

2.8.2.3. Sur plafonds

Entrée, séjour, cuisine, wc, dégagements, chambres et placards attenants : Enduit, deux couches de peinture acrylique blanche, finition mate.

Salle de bains et (ou) salle d'eau : Enduit, deux couches de peinture acrylique blanche, finition mate.

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

Sans objet.

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 ou multicouche 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

Sans objet.

2.9.2.3. Production et distribution d'eau chaude individuelle

Production d'eau chaude individuelle par chaufferie collective en cas de raccordement au chauffage urbain ou chauffage individuel.

Distribution intérieure depuis clarinette à l'intérieur des logements en tube cuivre ou P.E.R., apparente ou encastrée dans le plancher pour l'alimentation en eau chaude des appareils

sanitaires à partir des colonnes montantes. Tubes cuivre ou multicouche ou PER, en partie apparents.

2.9.2.4. Evacuations

Réseaux collecteurs apparents en P.V.C.

2.9.2.5. Distribution du gaz

Sans objet.

2.9.2.6. Branchements en attente

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, acrylique de 1,70mx70cm, Type KHEOPS de IDEAL STANDARD ou équivalent, suivant plans. Robinetterie monotrou.

Et / ou suivant plans :

Bac à douche extra plat en grés émaillé blanc dimension suivant plan, type LIFE TIME PLUS de VILLEROY & BOCH ou équivalent.

Meuble simple ou double vasque selon plan, en mélaminé blanc brillant hydrofuge, avec tiroirs, plan en résine de synthèse ou céramique avec vasque moulée, miroir sur panneau de fond, éclairage par 1 ou 2 appliques halogène. Type PRESTIGE de CULINA

Cuvette suspendue en grés émaillé blanc, type VOX de JACOB DELAFON ou équivalent, avec abattant double rigide avec amortisseur en P.V.C. blanc.

Bâti support. Plaqué de déclenchement double touche blanche.

Meuble lave main type CUBE de CULINA.

2.9.2.8. Robinetterie

Mitigeur avec disques céramiques de type GROHE PLUS ou équivalent.

2.9.2.9. Accessoires divers

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

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

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, au CONSUEL.

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 encastré avec portillon.

2.9.3.3. Equipement de chaque pièce

Petit appareillage électrique blanc type CELIANE de chez LEGRAND ou ODACE de chez SCHNEIDER ou équivalent.

Entrée :

- 1 centre (ou sortie de fils) commandé par simple allumage
- 1 prise 16 A+T
- 1 sonnette
- 1 combiné vidéophone

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 16 A+T, dont 4 au-dessus du plan de travail et 1 à proximité de l'interrupteur si accès PMR*
- 1 prise TV/FM

Dégagement :

- 1 ou 2 centres (ou sorties de fils) commandés sur simple allumage ou en va-et-vient
- 1 prise 16 A+T

Wc :

- 1 sortie de fil en applique au-dessus de la porte ou centre au plafond
- 1 prise 16 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 16 A+T en hauteur
- 1 prise 16 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 16 A+T dont 1 à proximité de l'interrupteur si accès PMR*
- 2 prises téléphoniques type RJ 45
- 1 prise TV/FM

Chambres :

- 1 centre sur simple allumage
- 3 prises 16 A+T
- 1 prise 16 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 privatives et balcons

- 1 prise 16 A+T étanche

- 1 applique extérieure (au choix du Maître d'œuvre)

Jardins d'hiver rue d'Obernai

- 2 prises 16 A+T
- 1 plafonnier (au choix du Maître d'œuvre)

**PMR : Personne à Mobilité Réduite*

2.9.3.4. Sonnerie de porte palière

Sonnette de marque LEGRAND ou équivalent.

2.9.4. Chauffage, cheminées, ventilations

2.9.4.1. Type d'installation

Chauffage collectif en cas de raccordement au réseau de chauffage urbain ou chauffage individuel.

Ventilation mécanique contrôlée collective.

2.9.4.2. Températures intérieures résultant au centre des pièces

21 °C assuré dans les salles de bains / salles d'eau pour une température extérieure de -5 °C.
19 °C assuré dans les autres pièces pour une température extérieure de -5 °C.

2.9.4.3. Appareils d'émission de chaleur

Chauffage au sol avec thermostat et programmeur.

Dimensionnement du plancher chauffant suivant étude thermique et technique.

Sèche-serviette électrique dans la salle de bain et la salle d'eau.

2.9.4.4. Conduits de fumée

Dito position 1.6.1.

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

Tablette en mélaminé blanc et tringle.

Pour les placards supérieurs à 1m rajout de 4 tablettes de rangement largeur 50 cm.

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

- 2 prises dans le séjour.
- 1 prise dans chaque chambre.

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

Vidéophone sur la première porte du hall commandé depuis le combiné vidéophone situé dans l'entrée des appartements.

Digicode actionnant la seconde porte du hall.

2.9.7. Autres équipements

Robinet de puisage sur la terrasse ou balcon principal des logements en rez-de-chaussée, en attique et pour tous logements à partir du 4 pièces.

Chaque appartement sera équipé d'une passerelle domotique SOMFY ou équivalent permettant le raccordement ultérieur à une box internet (non fournie) et la connexion à une application depuis un smartphone permettant le pilotage des volets roulants.

3. ANNEXES PRIVATIVES

CELLIER

Cellier en étage, peinture au sol et au mur. Equipé de porte avec fermeture à clé.

3.2. PARKINGS EN SOUS-SOL

Les places de parking livrées non boxées, sont réputées non boxables, sauf décision des copropriétaires lors d'une assemblée générale après obtention de la conformité du permis de construire et sous réserve de garantir le bon fonctionnement de la ventilation du parking et les accès aux tampons de visite.

3.2.1. Murs et cloisons

Voiles en béton armé ou maçonnerie d'agglomérés, destinés à rester bruts ou selon localisation murs en paroi de soutènement avec parement béton taloché brut.

3.2.2. Plafonds

Béton armé destiné à rester brut.

Certaines zones situées sous des parties habitables peuvent recevoir 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.

3.2.4. Porte d'accès

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

3.2.5. Ventilation

Ventilation naturelle des parkings 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 détecteurs de présence 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 – Voirie Secours

Sans objet

3.4. PARKINGS EN REZ-DE-CHAUSSEE

3.4.1. Murs et cloisons

Voiles en béton armé ou maçonnerie d'agglomérés, destinés à rester bruts ou selon localisation murs en paroi de soutènement avec parement béton taloché brut.

3.4.2. Plafonds

Béton armé destiné à rester brut.
Certaines zones situées sous des parties habitables peuvent recevoir une isolation thermique en sous-face de plancher.

3.4.3. Sols

Dallage en béton armé, surfaçage courant destiné à rester brut.
Numérotage et marquage au sol des emplacements de stationnement en peinture spéciale.

3.4.4. Porte d'accès

Dito 3.3.4.

3.5. JARDINS PRIVATIFS ET ABRIS DE JARDIN

Abri de jardin structure et habillage bois et toiture métallique.
Engazonnement, suivant saison, des espaces verts.

4. PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE

4.1. HALL D'ENTREE DE L'IMMEUBLE

4.1.1. Sols

Carrelage en grés cérame ou équivalent de dimensions 45 x 45 cm ou 30 x 60 cm ou 60 x 60 cm suivant plan de décoration, dans le hall, pose sur chape flottante.
Mise en place d'un tapis brosse au droit de la première porte de chaque entrée du hall.

4.1.2. Parois – Hall d'entrée

Peinture ou revêtement décoratif, 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 et revêtement de bois décoratif ou équivalent.

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 et appel des occupants de l'immeuble : cf 2.9.6.3

4.1.6. Boîte aux lettres et à paquets

Ensemble de boîtes aux lettres de dimensions suivant normes situées dans les halls ou à l'extérieur selon préconisations de La Poste. Habillage et encadrement suivant plan de décoration.

4.1.7. Tableau d'affichage

A proximité de l'ensemble de boîtes aux lettres ou dans le hall.

4.1.8. Chauffage

Néant.

4.1.9. Equipement électrique

Spots dans faux plafond ou luminaires ou appliques commandés par détecteurs de présence.

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

4.2.1. Sols

Au rez-de chaussée : carrelage avec plinthes assorties.
En étage : moquette collée type BEST DESIGN 2 de BALSAN ou équivalent avec plinthe en relevé ou en bois.

4.2.2. Murs

Peinture ou revêtement décoratif ou toile de verre et peinture, selon plan de décoration.

4.2.3. Plafonds

Peinture acrylique, finition mate sur dalle béton ou faux plafond.

4.2.4. Eléments de décoration

Suivant plan de décoration.

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 ou avec un revêtement décoratif.

4.2.7. Equipement électrique

Luminaires décoratifs commandées par détecteurs de présence.
Une prise de courant « entretien » par niveau située dans la gaine palière.

4.3. CIRCULATIONS DU SOUS-SOL (SAS, Dégagement ascenseur et montée escalier)

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 peinture de propreté ou gouttelette dans les sas et dégagements.

4.3.3. Plafonds

En béton ou maçonnerie, 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 balayée.

4.3.6. Equipement électrique

Hublots ou tubes fluorescents sur détecteurs de présence.
Eclairage de sécurité réglementaire.

4.4. CAGES D'ESCALIERS

4.4.1. Sols des paliers

En béton surfacé, finition peinture de sol.

4.4.2. Murs

En béton ou maçonneries, finition peinture.

4.4.3. Plafonds

En béton, finition peinture.

4.4.4. Escaliers (marches, contre-marches)

Marches et contre-marches en béton surfacé, finition moquette dito circulation d'étage.

Plinthe « stylobate ».

Sous-face en béton, finition peinture.

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

4.4.5. Chauffage, ventilation

Sans objet.

4.4.6. Eclairage

Hublots commandés par détecteur de présence.

4.5. LOCAUX COMMUNS

4.5.1. Local vélo au RDC du bâtiment

Peinture au sol, mur et plafond.

Isolation thermique en sous face, à l'aplomb des surfaces habitables.
Eclairage par hublot commandé par interrupteur temporisé.
Porte métallique avec cylindre ou organigramme.
Equipement avec arceaux suivant réglementation.

4.5.2. Local vélo au RDC en cœur d'ilot

Structure maçonnée ou bois ou métallique.
Couverture métallique ou étanchée.
Finition selon structure.
Porte métallique ou bois avec clé.
Eclairage par hublot commandé par interrupteur temporisé.
Equipement avec arceaux suivant réglementation.

4.7. LOCAUX TECHNIQUES

4.7.1. Local de réception couvert des ordures ménagères

Dallage du sol en béton armé, finition carrelage
Murs en voiles béton armé ou maçonneries, finition brute, faïence hauteur 1,4 mètres
Sous-face de plancher haut en béton. Isolation thermique en sous face, à l'aplomb des surfaces habitables.

Eclairage commandé par interrupteur temporisé ou détecteur de présence.
Robinet de puisage et siphon de sol.

4.7.2. Chaufferie

Sans objet.

4.7.3. Sous-station de chauffage

Située dans le sous-sol
Sol mur plafond brute de béton.
Robinet de puisage et siphon de sol.

4.7.4. Local des surpresseurs

Sans objet.

4.7.5. Local transformateur électrique

Sans objet.

4.7.6. Local machinerie d'ascenseur

Machinerie « embarquée », dans la gaine ascenseur.

4.7.7. Local ventilation mécanique

Extracteurs situés en terrasses inaccessibles suivant plans.

5. EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

5.1. ASCENSEURS

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.

Eléments de décoration de la cabine : parois dans la 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

Chauffage collectif en cas de raccordement au chauffage urbain.

5.3. TELECOMMUNICATIONS

5.3.1. Téléphone

Depuis le réseau public, distribution dans les gaines techniques palières.

Raccordement aux prises télécom des logements.

Réalisation d'une colonne de distribution Fibre Optique jusqu'au tableau d'abonné des logements.

5.3.2. Antennes TV et radio

Antenne hertzienne 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 pour le tri sélectif 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 regard 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.

Les circuits seront désinfectés conformément à la réglementation en vigueur.

5.6.3. Colonnes montantes

En acier galvanisé ou P.V.C. pression ou multicouche, 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

Sans objet.

5.7.2. Branchement et comptages particuliers

Sans objet.

5.7.3. Comptages des services généraux

Sans objet.

5.8. ALIMENTATION EN ELECTRICITE

5.8.1. Comptages des services généraux

Dans gaines techniques palières ou local technique spécifique suivant exigences concessionnaire.

5.8.2. Colonnes montantes

Dans gaines techniques palières.

5.8.3. Branchements et comptages particuliers

Compteurs électriques fournis par concessionnaire, installés dans les tableaux d'abonnés des logements.
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 béton balayé devant l'accès véhicule.

6.1.2. Trottoirs

Sans objet.

6.1.3. Parkings visiteurs

Sans objet.

6.2. CIRCULATIONS DES PIETONS

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

Revêtement pavé ou béton désactivé ou stabilisé en cheminement de cour intérieure suivant plan de masse.

6.3. ESPACES VERTS

Suivant plan de masse.

6.3.1. Aires de repos

Néant.

6.3.2. Plantations d’arbres, arbustes, fleurs

Suivant plan de masse.

6.3.3. Engazonnement

Engazonnement, suivant saison, des espaces plantés, communs suivant plan de masse.

6.3.4. Arrosage

Arrosage automatique pour les espaces communs.

6.3.5. Local vélo extérieur

Local vélo extérieur dans la cour en structure et habillage bois, toiture métallique, avec arceaux de support suivant réglementation.

6.4. AIRE DE JEUX ET EQUIPEMENTS SPORTIFS

Sans objet.

6.5. ECLAIRAGE EXTERIEUR

6.5.1. Signalisation de l’entrée de l’immeuble

Appliques décoratives commandées par sonde crépusculaire ou sur horloge.

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

Balilage par bornes lumineuses ou lanternes ou appliques décoratives des allées piétonnes.
Appliques décoratives ou spots dans le faux plafond aux entrées d’immeubles.
Eclairage commandé par sonde crépusculaire ou sur horloge, suivant destination.

6.6. CLOTURES

6.6.1. Sur rue

Sans objet.

6.6.2. Avec les propriétés voisines et privatives

Murs et grillages ou clôture grillagée selon plans du Permis de Construire.

6.6.3. Traitement des héberges

Reprise d’enduit et mise en peinture des murs donnant sur la cour intérieure.

6.7. RESEAUX DIVERS

6.7.1. Chauffage urbain

Sans objet.

6.7.2. Gaz

Sans objet.

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 poste de transformation public existant, 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.
Poteau ou bouche incendie normalisé sur voie publique.
Un bac à sable installé dans le 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, réseau cuivre ou fibre optique selon l'opérateur.

6.7.9. Drainage du terrain

Néant.

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 raccordement sur bassin de rétention pour régulation des eaux pluviales enterré selon étude hydraulique spécifique, avec évacuation par relevage ou gravitaire selon étude VRD.

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 corps de chauffe 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.

En cas de remplacement d'un sol souple (moquette, lés pvc, etc.) par un sol dur (carrelage, parquet, etc.), il sera nécessaire d'interposer un résilient phonique afin de respecter la réglementation en vigueur.

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.