

LA NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE I

B



LA NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE I

La présente notice descriptive a pour objet de déterminer les caractéristiques techniques de la résidence « Alta Sera » située à Ambilly.

Le projet Alta Sera concerne les 91 logements des bâtiments A/B/C/D d'un ensemble immobilier de 296 logements.

26 logements seront des logements locatifs intermédiaires (LLI), 6 en bâtiment A et 20 en bâtiment D.

Conçue par l'agence CAMP Architecture, la résidence est composée de quatre bâtiments de 4 niveaux, érigés sur un niveau de sous-sol commun à usage principal de stationnement et d'un socle commun en rez-de-chaussée et R+1 formant une continuité architecturale.

L'immeuble répondra aux exigences de la NRA (Nouvelle Réglementation Acoustique) et à la Réglementation Thermique RT2012 en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

L'ouvrage sera exécuté en conformité avec les règles de construction et de sécurité, et selon les règles de l'art. La conformité de la construction sera soigneusement vérifiée par un bureau de contrôle agréé.

Les prestations seront intégralement soumises aux dispositions des DTU (Documents Techniques Unifiés) et annexes, règlements et normes réglementaires d'application obligatoires en vigueur, à la date de dépôt du permis de construire.

L'emplacement des équipements électriques, téléphoniques et télévision sera défini par l'architecte sur la base du plan d'étage courant. Les emplacements de stationnement ne pourront pas être fermés avant la livraison et, en tout état de cause, avant l'obtention de la conformité de la résidence.

La présente notice descriptive a été établie avant la mise en œuvre des différents matériaux et matériels énoncés.

Aussi les noms de marque et les références concernant les éléments d'équipements ou les matériaux n'y sont indiqués que pour en définir le genre ou le niveau de qualité. Le Maître d'Ouvrage se réserve la possibilité d'y apporter des modifications en cas de force majeure, de contraintes liées à la réglementation administrative, faillite d'entreprise ou de fournisseur, défaut d'approvisionnement, qualité insuffisante des matériaux, si des impératifs techniques la mettaient dans l'obligation de renoncer à telle ou telle disposition ou en cas d'apparition d'un matériel nouveau en cours de chantier. Toutefois, les matériaux ou matériels de remplacement devront toujours être de qualité équivalente.

La hauteur libre générale dans les appartements en étage courant sera de 2,50 mètres environ sauf présence de soffites, faux-plafonds, retombées de poutres, selon nécessité technique. Les hauteurs d'allèges portées sur les plans sont susceptibles de légères variations pour contraintes techniques. De même, il est précisé que les côtes et les surfaces mentionnées sur les plans sont indiquées sous réserve de tolérance 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 y est par ailleurs figurée à titre indicatif et les retombées, soffites et canalisations n'y sont pas tous figurés.

L'ensemble des matériaux et matériels proposés dans la présente notice pourront être remplacés par des produits équivalents de la même marque ou d'une marque de même notoriété pour des raisons techniques ou d'arrêt de fabrication.

Les différents choix de coloris qui seront offerts à l'acquéreur ne pourront être arrêtés que dans la limite de l'avancement du chantier.

Les matériaux naturels tels que les carrelages, les parquets... peuvent présenter des aspects et des couleurs différents selon les approvisionnements. Sauf spécification contraire dans la présente notice, le sens de pose des revêtements sera déterminé par le Maître d'Ouvrage.

■ DEMOLITION

Sans objet

■ TERRASSEMENTS

Décapage du terrain sur l'emprise des bâtiments et voiries.

Terrassement en pleine masse, évacuation vers filière appropriée ou remblaiement sur site suivant nécessité et qualité.

■ FONDATIONS

Type semelles filantes et semelles isolées, dimensionnement selon rapport d'études Géotechniques et suivant plans et études du B.E.T Structure.

■ PLANCHERS

Les planchers d'étage courant seront constitués d'une dalle pleine en béton armé, fabriquée traditionnellement ou au moyen de prédalles, épaisseur et dimensionnement suivant étude du B.E.T. structure.

Dalles des balcons en béton armé.

■ SUPERSTRUCTURES

Les murs de façades, allèges, trumeaux et encadrements de baies seront réalisés en béton armé et/ou maçonnerie d'aggloméré, suivant les prescriptions conjointes des études structure et thermique. Les murs porteurs à l'intérieur des locaux seront réalisés en béton armé (voiles banchés ou prémur), et/ou en maçonnerie (agglomérés de ciment ou briques de terre cuite) suivant préconisations du bureau d'étude structure et du contrôleur technique.

■ REVETEMENTS FACADES

Revêtement des façades réalisé, suivant plans et conformément au permis de construire :

- En enduit gratté teinté dans la masse ou lissé ou taloché, ou peinture minérale,
- Ou
- en revêtement plastique ou minéral épais suivant choix de l'architecte.

■ CHARPENTE - COUVERTURE - ZINGUERIE

Sans objet.

■ ETANCHEITE

Les terrasses non accessibles seront végétalisées par un procédé de type protection végétale Sopranature, sur étanchéité bi-couche élastomère et interposition de panneaux isolants au dessus des volumes chauffés.

■ MENUISERIES EXTERIEURES

MENUISERIES EXTERIEURES

Les fenêtres et portes-fenêtres seront en PVC plaxées blanc côté logement et couleur RAL 7039 côté extérieur, ouvrant à la française suivant plans architecte.

Les châssis seront équipés de double vitrage isolant assurant les isolements acoustiques et thermiques et respecteront classement AEV (Air Eau Vent) réglementaire

Les vitrages seront retardateur d'effraction pour les fenêtres en rez-de-chaussée sans occultation.

Les menuiseries des pièces de service seront identiques à celles des pièces principales avec vitrage granité pour les salles de bains, salles d'eau et WC et vitrage retardateur d'effraction pour les fenêtres en rez-de-chaussée sans occultation.

OCCULTATIONS

Séjours

Les occultations seront des volets roulants à lames PVC de teinte blanche de type monoblocs, intégrés à la menuiserie et à manœuvre individuelle électrique filaire.

Suivant localisation, brise-soleil coulissants ou fixes en rive de loggias ou terrasses, modèle et aspect suivant plans et détails architecte.

Chambres

Les occultations seront des volets roulants à lames PVC plaxé ou aluminium de type monoblocs, intégrés à la menuiserie et à manœuvre individuelle électrique filaire.

Pièces de service

Aucune occultation dans les pièces de service sauf pour les cuisines ouvertes qui seront équipées d'une occultation identique à celle du séjour.

Dans les salles de bains et les salles d'eau possédant une menuiserie extérieure, il sera prévu un vitrage dépoli ou granité mais sans occultation.

■ MENUISERIES INTERIEURES

PORTES

Les huisseries seront métalliques ou bois, incorporées dans les voiles béton ou dans les cloisons.

Les portes palières seront de type bloc porte isophonique et thermique à âme pleine, parement finition stratifié côté circulation et parement finition à peindre côté logement, de dimension normalisée 93x204cm.

Elles seront équipées de serrures de sûreté 3 points certifiées A2P*, d'un pommeau central coté circulation, d'une béquille coté logement sur rosace au choix de l'architecte, d'un microviseur et d'une butée de porte. Elles seront équipées de cylindre côté intérieur et extérieur des logements.

Les portes de distribution seront des portes alvéolaires postformées à peindre équipées de béquille double sur rosace (au choix de l'architecte) et de serrures à condamnation pour les salles de bains, salles d'eau et WC.

PLACARDS

Les façades de placards seront équipées de portes coulissantes coloris blanc profil acier ou équivalent et battantes lorsque la façade est inférieure à 1m.

Pour les portes coulissantes, des tapées verticales de compensation de l'épaisseur des plinthes seront prévues.

Aménagement de placards :

Largeur < à 1,00m : penderie.

Largeur entre 1,00m et 1,85m : 1 caisson latéral à 4 étagères dont une chapelière et penderie.

Largeur > à 1,85m : 2 caissons latéraux dont une chapelière et penderie.

DIVERS

Des butées de porte en caoutchouc seront installées.

Trappes des gaines techniques.

Les escaliers privatifs des duplex seront en bois, avec contre marches, finition lasuré avec garde-corps ou main courante bois d'essence identique.

■ PLATRERIE

Les murs de façades recevront une isolation à l'extérieur. L'épaisseur et la nature de l'isolation seront conformes aux prescriptions de l'étude thermique.

Les cloisons seront de type placostil 72/48 d'épaisseur 72mm, constituées de plaques de plâtre fixées sur ossature métallique avec remplissage en laine de verre.

Mise en œuvre de cloisons 72/48 au droit des cuisines.

Plaques de plâtre hydrofuges dans les pièces humides.

Les murs séparatifs entre logements seront réalisés en béton armé de 18 cm d'épaisseur minimum avec application d'un enduit GS et/ou en plaques de plâtre vissées sur ossature métallique de type SAD 180, répartition suivant étude structure.

Les plafonds seront en béton armé ou constitués d'une plaque de plâtre fixée sur rails et suspentes adaptés selon contraintes techniques et suivant plans architecte.

■ SERRURERIE

GARDES CORPS

Garde corps à ossature métallique thermolaqué et remplissage par vitrage opale, modèle et coloris au choix de l'architecte.

PORTAILS/PORTILLONS

Une porte automatique sera mise en place pour l'accès au sous-sol. L'ouverture sera commandée par boîtier de télécommande (1 émetteur sera fourni par place de stationnement en sous-sol, plus 5 émetteurs pour la gestion).

Des portillons pour les accès piétons seront mis en place aux droit des deux porches d'accès de la copropriété.

■ ELECTRICITE

A partir d'un tableau de protection placé dans les entrées des appartements, et suivant les normes en vigueur, il sera mis en place une installation électrique conforme NF C15-100 en vigueur.

Chaque logement sera équipé d'un détecteur de fumée autonome.

L'équipement de chaque pièce sera le suivant:

Entrée :

1 foyer lumineux fixe en plafond commandé par simple allumage

1 prise de courant 16 A+T si surface supérieure à 4 m²

1 portier vidéophone couleur mains libres placé dans l'entrée de l'appartement permettra de converser avec le visiteur, de le visualiser et de commander à distance l'ouverture de l'accès à la résidence ou de la porte du hall d'entrée du bâtiment, suivant plans.

Dégagement :

1 foyer lumineux fixe en plafond commandé par simple allumage

1 prise de courant 16 A+T si surface supérieure à 4 m²

Selon les cas, les foyers lumineux des entrées et dégagements pourront être groupés et gérés par un va et vient.

Séjour :

1 foyer lumineux fixe en plafond commandé par simple allumage

1 prise de courant 16 A + T pour 4 m² de surface avec un minimum de 5 prises pour les séjours < 28m² et un minimum de 7 prises pour un séjour > 28m² (dont 1 placée à proximité immédiate de la commande d'éclairage, dans son alignement).

Lorsque la cuisine est ouverte sur le séjour, la surface du séjour est égale à la surface totale moins 8 m².

2 prises de courant 16 A 2P+T destinés aux usages multimédia.

2 prises RJ45 (téléphone ou télévision)

Chambre principale :

1 foyer lumineux fixe en plafond commandé par simple allumage

4 prises de courant 16 A + T dont 1 placée à proximité immédiate de la commande d'éclairage, dans son alignement

1 prise RJ45 (téléphone ou télévision)

Autres chambres :

1 foyer lumineux fixe en plafond commandé par simple allumage

3 prises de courant 16 A + T

1 prise RJ45 (téléphone ou télévision)

Dressing:

1 foyer lumineux fixe en plafond commandé par simple allumage

Cuisine

1 foyer lumineux fixe en plafond commandé par simple allumage et 1 foyer lumineux fixe en applique commandé par simple allumage.

6 prises de courant 16 A + T dont 4 au-dessus du plan de travail (dont 1 placée à proximité immédiate de la commande d'éclairage, dans son alignement).

1 prise de courant 16 A + T pour la hotte.

3 prises de courant 16 A + T sur circuit spécialisé pour lave-linge (si pas dans SDB ou buanderie), lave-vaisselle et four, selon plan.

1 boîte de raccordement 32 A + T sur circuit spécialisé pour la plaque de cuisson.

Salle de bains et/ou salle d'eau principale

1 foyer lumineux fixe en plafond commandé par simple allumage et 1 foyer lumineux fixe en applique au-dessus du plan vasque commandé en simple allumage.

2 prises de courant 16 A + T (dont 1 placée à proximité immédiate de la commande d'éclairage, dans son alignement).

1 prise de courant 16 A + T pour lave-linge si pas prévue dans cuisine ou buanderie, selon plan. 1 alimentation pour sèche-serviette

Salle de bains et/ou salle d'eau secondaire

1 foyer lumineux fixe en plafond commandé par simple allumage et 1 foyer lumineux fixe en applique au-dessus du plan vasque commandé en simple allumage.

1 prise de courant 16 A + T.

1 alimentation pour sèche-serviette

WC principal

1 foyer lumineux fixe en plafond commandé par simple allumage

1 prise de courant 16 A + T (placée à proximité immédiate de la commande d'éclairage, dans son alignement)

WC secondaire

1 foyer lumineux fixe en plafond commandé par simple allumage

Cellier intérieur

1 foyer lumineux fixe en plafond commandé par simple allumage

Buanderie

1 foyer lumineux fixe en plafond commandé par simple allumage et 1 prise de courant 16 A + T pour lave-linge si pas prévu dans cuisine ou SDB, selon plan

Balcons / loggias / terrasses étages

1 foyer lumineux en applique équipé d'un luminaire type hublot commandé par simple allumage.

1 second foyer lumineux en applique équipé d'un luminaire type hublot commandé par simple allumage pour les terrasses bi-orientées.

1 prise de courant 16 ampères étanche

Cave / Cellier indépendant

Il n'est pas prévu de foyer lumineux pour les celliers et les caves.

Terrasses RDC

Les logements à rez-de-chaussée seront équipés d'un foyer lumineux en applique équipé d'un luminaire type hublot commandé par simple allumage, et d'une prise de courant 16 ampères étanche.

Garage

Il n'est pas prévu d'éclairage dans les zones de stationnement privatif.

■ VMC

La ventilation des appartements s'effectuera par simple flux au moyen d'une VMC (ventilation mécanique contrôlée), les bouches d'extraction seront disposées dans les pièces humides (cuisine, salle de bains, salle d'eau et WC). Type et qualité du système selon prescription de l'étude thermique.

Les prises d'air s'effectueront par des grilles autoréglables ou hygroréglables encastrées en partie haute des menuiseries extérieures ou dans les coffres de volets roulants ou dans les maçonneries selon les exigences techniques, notamment acoustiques.

■ CHAUFFAGE

La copropriété est desservie par un réseau de chaleur moyenne température. Un échangeur de chaleur sera mis en place dans la sous-station implantée au niveau du sous-sol. Depuis cet échangeur il sera distribué le chauffage dans chaque bâtiment ainsi que la production et la distribution de l'eau chaude sanitaire. Les corps de chauffe seront des radiateurs acier sur console, puissance et dimensionnement selon calculs de déperdition pièce par pièce de l'étude thermique. Un sèche-serviette sur circuit de chauffage ou électrique suivant étude thermique sera prévu dans les salles d'eau et salles de bains.

Les salles de bains et salles d'eau seront équipées d'un sèche-serviettes.

■ PLOMBERIE SANITAIRE

ALIMENTATION EN EAU

Alimentation générale depuis le compteur par colonnes montantes en PVC pression calorifugé, installation sous compteurs individuels dans les logements. Distribution intérieure par polyéthylène réticulé dans fourreaux pris dans la dalle de compression.

Alimentation pour robinet de puisage extérieur pour les logements en rez de chaussée avec jardin, et pour les terrasses au niveau des jardins suspendus en R+2.

La production d'eau chaude sera assurée par la sous station raccordée au chauffage urbain de la commune. Distribution apparente et nourrice en cuivre, polyéthylène réticulé pour les parties encastrées.

Dimensionnement, type et puissance selon les prescriptions de l'étude thermique.

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

EQUIPEMENT SANITAIRE

Cuisines

Pas d'aménagement de prévu

Salles de bains et / ou salle d'eau – WC

Suivant plans d'aménagement.

Meuble vasque simple comprenant deux tiroirs, un miroir sur toute la largeur du meuble surmonté d'un bandeau lumineux.

Lave-main dans le WC principal pour les T3 et plus.

Mitigeur chromé avec bec fixe, équipé d'un mousseur autorégulé limité à 5L/min.

Tous les appareils sanitaires seront de couleur blanche.

Suivant plans d'aménagement comprenant :

Baignoire 1,70 m x 0,70m et/ou receveur de douche, compris robinetterie mitigeuse thermostatique et douchette.

Cuvette WC suspendue avec réservoir batisupport et chasse avec économiseur d'eau.

Paroi de douche si nécessité technique selon avis du bureau de contrôle.

■ REVETEMENTS DE SOLS - FAIENCE

LOGEMENTS

Revetements de sols

Logements exceptés chambres et pièces humides

Mise en œuvre de carrelage grés émaillé de 60cm x 60cm, classement U3P3 minimum, pose droite

scellée ou collée sur chape désolidarisée des porteurs par résilient phonique.
Modèle et coloris au choix du réservataire dans la gamme définie par le Maître d'Ouvrage, compris plinthes en médium ou bois finition peinture.

Chambres/Bureau (et dressing le cas échéant)

Mise en œuvre d'un parquet contrecollé sur chape désolidarisée des porteurs par résilient phonique.
Modèle et coloris au choix du réservataire dans la gamme définie par le Maître d'Ouvrage, compris plinthes en médium ou bois avec finition peinture.

Pièces humides fermées

Mise en œuvre des mêmes finitions que le séjour.

Balcons/loggias/terrasses étages

Les sols des balcons, loggias et terrasses des étages auront une finition avec des dalles céramiques sur plots. Coloris et finition au choix de l'architecte.

Une marche pourra être nécessaire pour accéder aux balcons / loggias / terrasses étages.

Terrasses Rdc

Les sols des terrasses privatives en rez-de-chaussée auront une finition dalles céramiques sur plots. Coloris et finition au choix de l'architecte.

Une marche pourra être sera nécessaire pour accéder aux terrasses en rez-de-chaussée.

Faïence

Cuisines

Aucune faïence n'est prévue pour les cuisines.

Salles de bains et/ou salles d'eau

Il sera collé une faïence dans la salle de bains et /ou salle d'eau en périphérie et sur toute la hauteur de la baignoire et/ou du receveur de douche.

Compris tablier de baignoire avec trappe de visite.

Modèle et coloris au choix du réservataire dans la gamme définie par le Maître d'Ouvrage.

En cas de retour éventuel contre le meuble vasque il sera collé une faïence depuis le plan vasque jusqu'au plafond.

Aucune faïence n'est prévue dans l'emprise du miroir et du meuble vasque.

PARTIES COMMUNES

Le hall d'entrée et les circulations du rez-de-chaussée

Recevront un carrelage en grès cérame, classement U4P4 minimum, teinte, coloris et dimensions suivant plan de calepinage et choix de l'architecte, compris plinthes droites assorties et un tapis de sol.

Circulations étage

Les circulations d'étages recevront un revêtement de type moquette, coloris suivant choix de l'architecte avec plinthes médium finition peinture.

Escaliers des étages

Les marches et contre marches recevront un revêtement de peinture de sol polyuréthane ou époxy.

Les nez de marches seront d'une couleur différente de la marche et équipés d'une bande anti dérapante.

La première et la dernière contre marche seront d'une couleur différente et contrastée des autres.

En haut des escaliers, un revêtement de sol permettra l'éveil de la vigilance.

Paliers

Les paliers recevront un revêtement identique à celui des escaliers.

■ PEINTURE REVETEMENTS MURAUX

LOGEMENTS

Murs

Après préparation du support, deux couches de peinture lisse acrylique finition satinée de couleur blanche dans l'ensemble des pièces.

Plafonds

Deux couches de peinture acrylique blanche mate sur l'ensemble des plafonds après préparation des supports, finition satinée pour les pièces humides.

PARTIES COMMUNES

Murs

Hall et circulations Rdc :

Les murs du hall recevront un revêtement vinylique.

Les circulations en rez-de-chaussée recevront un revêtement mural décoratif de type peinture ou revêtement type toile de verre avec finition peinture au choix de l'architecte.

Circulations étage :

Les murs des circulations des étages recevront un revêtement mural décoratif de type peinture ou revêtement type toile de verre avec finition peinture au choix de l'architecte.

Escaliers des étages

Les murs des cages d'escalier des étages seront livrés en béton brut.

Plafonds

Hall et circulations Rdc :

Le plafond du hall et des circulations en rez-de-chaussée recevra un faux-plafond fixe en plaques de plâtre pleines ou perforées de type Gyptone avec une finition peinture .

Circulations étage :

Le plafond recevra un enduit type GS avec une finition peinture.

Escaliers des étages

Les plafonds des cages d'escalier et les sous-faces des escaliers seront livrés en béton brut.

■ VRD

Les évacuations des eaux usées et eaux vannes seront raccordées aux égouts sous la voirie publique conformément aux exigences du concessionnaire.

Mise en attente des divers fourreaux d'alimentation (Eau, Electricité, Téléphone).

Les voiries d'accès seront traitées en enrobés denses ou drainants ou en béton désactivé suivant les exigences du permis de construire et la solution de traitement des eaux pluviales retenue. Les cheminements piétons recevront un revêtement de type béton désactivé ou autre.

L'éclairage des espaces extérieurs sera réalisé par mats ou bornes lumineux, suivant plans d'aménagement extérieur et réglementation en vigueur.

■ ESPACES VERTS

Les espaces verts et l'engazonnement seront conformes à l'étude du paysagiste et aux plans d'aménagement du volet paysager du permis de construire.

Une clôture à panneaux rigides de hauteur 1,25m doublée d'une haie végétale formera les séparatifs de jardins, conformément à l'étude du paysagiste.

■ DIVERS

Ascenseur électrique avec machinerie embarquée dans la gaine (pas de local machinerie déporté), capacité maximum 8 personnes, 630kg.

La cabine sera équipée d'un miroir et d'une main courante, les façades palières seront conformes au

plan d'agencement et de décoration du hall de l'architecte. Revêtement de sol identique au hall d'entrée.

Contrôle d'accès dans la cabine par lecteur de badge.

Une téléalarme sera mise en place avec une liaison téléphonique 24h/24 conformément à la réglementation.

L'ascenseur desservira tous les niveaux y compris le sous-sol.

Le sous-sol accueillera en partie les stationnements de l'opération.

Des stationnements sont aussi prévus en parking extérieur.

Le bâtiment abritera les locaux suivants :

Local vélos, poussettes au rez-de-chaussée

Local sous-station en sous-sol

Local Fibre optique au sous-sol

Note

Les éventuels travaux modificatifs de l'acquéreur doivent être exprimés et le devis signé au plus tard à l'achèvement du plancher bas 1er étage. La personnalisation du logement (peinture, sol...) doit être exprimée et le document de choix signé au plus tard à la mise hors d'eau.

il est expressément rappelé que les caractéristiques techniques définitives du programme de construction résulteront exclusivement de la notice technique conforme à l'arrêté du 10/05/68 qui sera notifiée avec le projet d'acte de vente.

La présente notice n'a de valeur qu'indicative car si la fourniture ou mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels se révélait in fine impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres et ce, pour un motif quelconque (exemples : modification de réglementation, retards d'approvisionnements, rupture de fabrication, difficultés d'importation, impératifs techniques etc.), le Maître d'Ouvrage pourra être amené à remplacer ces matériaux, équipements ou appareils par d'autres de qualité équivalente. De même, le Maître d'Ouvrage peut également être amené à modifier certains partis esthétiques ou des choix constructifs effectués avant passation des marchés de travaux, suite à la consultation des entreprises.