TERRE D'EMMA

NOTICE DESCRIPTIVE TECHNIQUE SERIE NOTAIRE
(Conforme à l'arrêté du 10 Mai 1968)

GRENOBLE (38100) – ZAC FLAUBERT, îlot EMMA, rue Gustave Flaubert
Construction de 50 logements collectifs



Groupe Gambetta

Maître d'Ouvrage :
SCCV GAMBETTA EMMA GRENOBLE
63 Quai Charles de Gaulle – 69006 LYON

Architecte :
ATELIER PNG ARCHITECTURE
42 Avenue Dugueyt Jouvin, 38500 VOIRON

NOTICE DESCRIPTIVE ET D'EQUIPEMENTS

Le présent document est une note de synthèse sur le niveau de finitions prévues des logements Accession.
Les caractéristiques techniques de l'immeuble sont définies par la présente notice. La construction se conformera :
1. Aux lois et réglementations en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.
2. Aux prescriptions des Documents Techniques Unifiés à caractère obligatoire, établis par le Centre Scientifique Technique du Bâtiment.
3. Aux règles de construction et de sécurité.
En particulier, la construction sera conforme à la Réglementation Acoustique, à la Réglementation Thermique (RT) et à la Réglementation accessibilité handicapés.
Le dimensionnement des locaux à usage de stationnement sera conforme aux règles d'urbanisme et de sécurité, sans qu'il soit fait référence à une norme dimensionnelle.
La conformité de la construction sera, tout au long de sa conception et de sa mise en œuvre, vérifiée par un contrôleur technique agréé ;

Un Dossier d'Intervention Ultérieure sur l'Ouvrage (D.I.U.O) définissant les préconisations pour l'entretien et la maintenance de l'immeuble sera réalisé par un coordonnateur sécurité et santé agréé, désigné par le Maître d'Ouvrage. Il sera remis aux acquéreurs et à la copropriété à la livraison du bâtiment.
Il est expressément prévu que, dans le cas où pendant la construction, la fourniture ou la mise en œuvre de certains matériaux, équipements (exemple radiateur…) ou matériels se révéleraient impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres et ce, pour un motif quelconque (exemple : réglementation administrative, respect des labels et certifications visés, retards d'approvisionnements, défauts de fabrication, difficultés d'importation, impératifs techniques ou en cas d'apparition de matériel nouveau), le Maître d'Ouvrage pourra remplacer ces matériaux, équipements ou appareils, par d'autres de qualité au moins équivalente.
Le Maître d'Ouvrage pourra également améliorer la qualité ou la présentation de tout ou partie de la construction.

De même, il est précisé que les cotes et les surfaces mentionnées sur les plans sont indiquées sous réserves des tolérances de construction, tel que défini dans l'acte de vente.
Les teintes, coloris et finitions des façades, des revêtements des parties communes de l'immeuble et de ses dépendances seront choisis par l'Architecte en accord avec les différents services administratifs impliqués.

Avant réception des appartements, il est procédé à un nettoyage sommaire des appareils sanitaires, vitres et revêtements divers, le nettoyage fin étant laissé à la charge des acquéreurs.

SOMMAIRE

SOMMAIRE 3
1.1 Infrastructure 10
1.1.1 Fouilles 10
1.1.2 Fondations 10
1.1.3 Plancher bas 10
1.2 Murs et ossature 10
1.2.1 Murs du sous-sol 10
1.2.2 Murs de façades (aux divers niveaux) (partie courante ; allèges ; trumeaux ; encadrement des baies) 10
1.2.3 Murs pignons 10
1.2.4 Murs mitoyens 10
1.2.5 Murs extérieurs divers (loggias – séchoirs) 11
1.2.6 Murs porteurs à l'intérieur des locaux (refends) 11
1.2.7 Murs ou cloisons séparatifs 11
1.3 Planchers 11
1.3.1 Planchers sur étage courant 11
1.3.2 Planchers sous terrasses 11
1.3.3 Planchers sur locaux collectifs, sociaux, techniques, entrées, circulations et locaux divers chauffés 11
1.3.4 Planchers sur locaux non chauffés ou ouverts 11
1.3.5 Plancher sous toiture 11
1.4 Cloisons de distribution 11
1.4.1 Entre pièces principales 11
1.4.2 Entre pièces principales et pièces de service 11
1.5 Escaliers 12
1.5.1 Escaliers 12
1.5.2 Escaliers de secours 12
1.6 Conduits de fumée et de ventilation 12
1.6.1 Conduit de fumée des locaux de l'immeuble 12
1.6.2 Conduit de ventilations des locaux de l'immeuble 12
1.6.3 Conduits d'air frais 12
1.6.4 Conduits de fumée de chaufferie 12
1.6.5 Ventilation haute de chaufferie 12

1.7 Chutes et grosses canalisations 12
1.7.1 Chutes d'eaux pluviales 12
1.7.2 Chutes d'eaux usées 12
1.7.3 Canalisations en sous-sol 12
1.7.4 Branchements aux égouts 12
1.8 Toitures 13
1.8.1 Charpente, couverture et accessoires 13
1.8.2 Etanchéité et accessoires 13
1.8.3 Souches de cheminées, ventilations et conduits divers 13
2 LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS 14
2.1 Sols et plinthes 14
2.1.1 Sols et plinthes des pièces principales 14
2.1.2 Sols et plinthes des pièces de service 14
2.1.3 Sols et plinthes des entrées et dégagements 14
2.1.4 Sols des balcons, loggias et séchoirs 14
2.2 Revêtements muraux (autres que enduits, peinture, papiers peints et tentures) 14
2.2.1 Revêtements muraux des pièces de service 14
2.2.2 Revêtements muraux dans autres pièces 14
2.3 Plafonds (sauf peintures, tentures) 15
2.3.1 Plafonds des pièces intérieures 15
2.3.2 Plafonds des séchoirs à l'air libre 15
2.3.3 Plafonds des loggias 15
2.3.4 Sous-face des balcons 15
2.4 Menuiseries extérieures 15
2.4.1 Menuiseries extérieures des pièces principales 15
2.4.2 Menuiseries extérieures des pièces de service 15
2.5 Fermetures extérieures et occultations, protection antisolaire 15
2.5.1 Pièces principales 15
2.5.2 Pièces de service 15
2.6 Menuiseries intérieures 15
2.6.1 Huisseries et bâtis 15
2.6.2 Portes Intérieures 15
2.6.3 Impostes en menuiseries 16
2.6.4 Portes palières 16
2.6.5 Portes de placards et Gaines GTL 16
2.6.6 Portes des locaux de rangement 16

2.6.7 Moulures et habillages 16
2.6.8 Escalier des Duplex 16
2.7 Serrurerie et garde-corps 16
2.7.1 Garde-corps et barres d'appui 16
2.7.2 Grilles de protection des baies 16
2.7.3 Ouvrages divers 16
2.8 Peinture, papiers, tentures 16
2.8.1 Peintures extérieures et vernis 16
2.8.2 Peintures intérieures 17
2.8.3 Papiers peints 17
2.8.4 Tentures (tissus, toiles plastifiées, etc.) 17
2.9 Equipements intérieurs 17
2.9.1 Equipements ménagers 17
2.9.2 Equipements sanitaires et plomberie 18
2.9.3 Equipements électriques 19
2.9.4 Chauffage, cheminées, ventilations 21
2.9.5 Equipement intérieur des placards et pièces de rangements. **Erreur ! Signet non défini.**
2.9.6 Equipements de télécommunications ..... **Erreur ! Signet non défini.**
2.9.7 Autres équipements ..... **Erreur ! Signet non défini.**
3 ANNEXES PRIVATIVES 21
3.1 Caves, celliers, greniers 23
3.1.1 Murs ou cloisons 23
3.1.2 Plafonds 23
3.1.3 Sols 23
3.1.4 Portes d'accès 23
3.1.5 Ventilation naturelle 23
3.1.6 Equipement électrique 23
3.2 Box et parkings couverts 23
3.2.1 Murs ou cloisons 23
3.2.2 Plafonds 23
3.2.3 Sols 23
3.2.4 Portes d'accès 23
3.2.5 Ventilation naturelle 23
3.2.6 Equipement électrique 23
3.3 Parkings extérieurs 23
3.3.1 Sol 23

3.3.2 Délimitation au sol 23
3.3.3 Système et repérage 24
3.3.4 Système condamnant l'accès 24
3.4 Jardins Privatifs 24
3.4.1 Plantations 24
3.4.2 Clôtures 24
3.4.3 Equipements électriques 24
3.4.4 Equipements de plomberies 24
3.5 Terrasses privatives 24
4 PARTIES COMMUNES INTERIEURES DE L'IMMEUBLE 25
4.1 Hall d'entrée de l'immeuble 25
4.1.1 Sols 25
4.1.2 Parois 25
4.1.3 Plafonds 25
4.1.4 Eléments de décoration 25
4.1.5 Portes d'accès et système de fermeture, appel des occupants de l'immeuble 25
4.1.6 Boite aux lettres et à paquets 25
4.1.7 Tableau d'affichage 25
4.1.8 Corbeille 25
4.1.9 Chauffage 25
4.1.10 Equipement électrique 25
4.2 Circulations du rez-de-chaussée, couloirs et halls d'étage 26
4.2.1 Sols 26
4.2.2 Murs 26
4.2.3 Plafonds 26
4.2.4 Eléments de décoration 26
4.2.5 Chauffage 26
4.2.6 Portes 26
4.2.7 Equipement électrique 26
4.3 Circulations du sous-sol 27
4.3.1 Sols 27
4.3.2 Murs 27
4.3.3 Plafonds 27
4.3.4 Portes d'accès 27
4.3.5 Rampes d'accès pour véhicules 27
4.3.6 Equipement électrique, ventilation 27

4.4 Cages d'escaliers 27
4.4.1 Sols des paliers 27
4.4.2 Murs 27
4.4.3 Plafonds 27
4.4.4 Escaliers, limons, plinthes, garde-corps, sous-face de la paillasse 27
4.4.5 Chauffage, ventilation 27
4.4.6 Eclairage 27
4.5 Locaux communs 28
4.5.1 Garages à bicyclettes, voitures d'enfants ..... **Erreur ! Signet non défini.**
4.5.2 Buanderie collective ..... **Erreur ! Signet non défini.**
4.5.3 Séchoir collectif ..... **Erreur ! Signet non défini.**
4.5.4 Locaux de rangement et d'entretien ..... **Erreur ! Signet non défini.**
4.5.5 Locaux sanitaires ..... **Erreur ! Signet non défini.**
4.6 Locaux sociaux 28
4.6.1 Salle de bricolage 28
4.6.2 Salle de jeux et de réunions 28
4.7 Locaux techniques 28
4.7.1 Local de réception des ordures ménagères 28
4.7.2 Locaux mixtes – voitures d'enfants / vélos 28
4.7.3 Local de service et d'entretien 29
4.7.4 Chaufferie 29
4.7.5 Sous-station de chauffage 29
4.7.6 Local des surpresseurs 29
4.7.7 Local transformateur EDF 29
4.7.8 Local machinerie d'ascenseur 29
4.7.9 Local ventilation mécanique 29
4.7.10 Local eau 29
4.7.11 Autres locaux techniques 29
4.8 Conciergerie 29
4.8.1 Composition du local 29
4.8.2 Equipements divers 29
5 EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE 30
5.1 Ascenseurs 30
5.2 Chauffage, eau chaude 30
5.2.1 Equipement thermique de chauffage 30
5.2.2 Service d'eau chaude 30

5.3 Télécommunications 30
5.3.1 Téléphone 30
5.3.2 Antennes TV et Radio 30
5.3.3 Fibre optique 30
5.4 Réception, stockage et évacuation des ordures ménagères 31
5.5 Ventilation mécanique des locaux 31
5.6 Alimentation en eau 31
5.6.1 Comptages généraux 31
5.6.2 Surpresseurs, réducteurs et régulateurs de pression, traitement de l'eau 31
5.6.3 Colonnes montantes 31
5.6.4 Branchements particuliers 31
5.7 Alimentation en gaz 31
5.7.1 Colonnes Montantes 31
5.7.2 Branchement et comptages particuliers 31
5.7.3 Comptages de services généraux 31
5.8 Alimentation en électricité 32
5.8.1 Comptages des services généraux 32
5.8.2 Colonnes Montantes 32
5.8.3 Branchement et comptages particuliers 32
5.8.4 Signalétique 32
6 PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS 33
6.1 Voirie et Parkings 33
6.1.1 Trottoirs 33
6.1.2 Parkings visiteurs 33
6.2 Circulations des piétons 33
6.2.1 Chemin d'accès aux entrées, emmarchements, rampes, cours 33
6.3 Espaces verts 33
6.3.1 Aires de repos 33
6.3.2 Plantations d'arbres, arbustes, fleurs 33
6.3.3 Engazonnement 33
6.3.4 Arrosage 33
6.3.5 Bassins décoratifs 33
6.3.6 Chemins de promenade 33
6.4 Aire de jeux et équipements sportifs 34
6.4.1 Sol 34
6.4.2 Equipements 34

6.5 Eclairage extérieur 34
6.5.1 Signalisation de l'entrée de l'immeuble 34
6.5.2 Eclairage des voiries, espaces verts, jeux et autres 34
6.6 Clôture 34
6.6.1 Sur rue 34
6.6.2 Avec les propriétés voisines 34
6.7 Réseaux divers 34
6.7.1 Eau 34
6.7.2 Gaz 34
6.7.3 Electricité (poste de transformation extérieur) 34
6.7.4 Postes d'incendie, extincteurs 34
6.7.5 Egouts 34
6.7.6 Epuration des eaux 35
6.7.7 Télécommunications 35
6.7.8 Drainage du terrain 35
6.7.9 Evacuation des eaux de pluie et de ruissellement sur le terrain, espaces verts, chemins, aires, cours et jeux etc. 35
6.7.10 Locaux commerciaux 35
7. ORGANIGRAMME DES CLES 35

L'opération est située rue Gustave Flaubert, entre les rue George Sand et Prosper Mérimée, sur l'îlot EMMA de la ZAC FLAUBERT sur la commune de GRENOBLE (38100).
Le projet comprend la réalisation de plusieurs bâtiments, intégrant notamment 3 cages d'escaliers distinctes, et présentant 50 logements ainsi qu'un plateau commercial de 665 m² de surface utile divisible en 4 locaux commerciaux.
Ces surfaces commerciales seront livrées brutes et feront l'objet d'autorisations de travaux par les preneurs ; elles ne sont pas visées dans la présente notice.
Les 50 places de stationnement rattachées au programme immobilier se situent dans un parking silo extérieur, à proximité immédiate du programme.

Opération respectant :

- La conformité à la norme C15-100 sur les installations électriques ;
- La nouvelle règlementation acoustique (NRA) ;
- La conformité à la règlementation thermique RT 2012-30%, et la conformité à la RE 2020 seuil 2025

1.1 Infrastructure

1.1.1 Fouilles

Après décapage et stockage de la terre végétale, si besoin pour les aménagements extérieurs, le terrassement sera exécuté en pleine masse pour permettre la réalisation de l'infrastructure. Les terres non utilisées en remblais seront évacuées.

1.1.2 Fondations

Les bâtiments seront fondés sur le bon sol. Selon les résultats de la campagne de reconnaissance de sols, les fondations en béton armé seront de type semelles superficielles filantes ou gros béton, dallage porté, suivant les recommandations du BET géotechnique et BET Structure.

1.1.3 Plancher bas

Il sera constitué par un dallage, plancher porté, en béton armé taloché selon l'étude de sol.
Sa définition recevra l'accord du bureau de contrôle.

1.2 Murs et ossature

Les épaisseurs des éléments de structure seront déterminées par le bureau d'études d'exécution de structure, et validées par le bureau de contrôle.
La structure intérieure : murs refends, cage d'escaliers, séparations des logements est en béton armé ou parpaings ou blocs à bancher, suivant règles de calcul en vigueur et étude de structure.

1.2.1 Murs du sous-sol

Sans objet

1.2.2 Murs de façades (aux divers niveaux) (partie courante ; allèges ; trumeaux ; encadrement des baies)

Les murs extérieurs du socle en rez-de-chaussée sont composés de trumeaux préfabriqués en terre crue, teinte naturelle terre, sur soubassements en béton.
Dans les étages, les murs extérieurs, sont, selon localisation décrite au PCM, des murs en béton doublé d'un isolant extérieur (ou intérieur), ou des Murs à Ossatures Bois (MOB) composés de l'intérieur vers l'extérieur d'un enduit terre, de bottes de paille et d'un enduit monocouche.

1.2.3 Murs pignons

Dito 1.2.2

1.2.4 Murs mitoyens

Sans Objet

1.2.5 Murs extérieurs divers (loggias – séchoirs)

Ces murs seront en Menuiserie Ossature Bois + panneaux de bois ou en béton.

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

La structure intérieure : murs refends, cage d'escaliers, séparations des logements est en béton armé ou parpaings ou blocs à bancher, suivant règles de calcul en vigueur et étude de structure.

1.2.7 Murs ou cloisons séparatifs

Entre appartements : voile en béton armé, épaisseur 18 cm ou parpaing plein suivant les plans de l'architecte, selon nécessité technique.
Entre appartements et parties communes : En béton armé, épaisseur 18 cm ou parpaing plein ou équivalent, toute hauteur avec isolation par laine minérale pour cloisonnement selon nécessité, suivant plans.
Entre locaux privatifs et autres locaux : voile en béton de 18 cm d'épaisseur entre logements et cage d'escalier et d'ascenseur avec doublage isolant thermo acoustique selon la réglementation et les études thermiques et acoustiques
Tous ces murs respecteront de la Nouvelle Réglementation Acoustique (NRA) et la réglementation thermique RE2020.

1.3 Planchers

1.3.1 Planchers sur étage courant

Les planchers d'étage courant seront constitués d'une dalle pleine en béton armé fabriquée traditionnellement ou au moyen de prédalles. L'épaisseur sera suivant l'étude de structure et exigences acoustiques.
Ils pourront recevoir une chape flottante avec interposition d'un résilient acoustique.

1.3.2 Planchers sous terrasses

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

1.3.3 Planchers sur locaux collectifs, sociaux, techniques, entrées, circulations et locaux divers chauffés

Idem art 1.3.1, avec possibilité de suppression de la chape flottante thermo-acoustique selon étude thermique

1.3.4 Planchers sur locaux non chauffés ou ouverts

Les planchers sous loggia seront en bois, sur structure métallique.

1.3.5 Plancher sous toiture

Idem art 1.3.2

1.4 Cloisons de distribution

1.4.1 Entre pièces principales

Les cloisons de distribution seront de type Placostil 72/48 d'épaisseur 72 mm avec parement plaque de plâtre à peindre.

1.4.2 Entre pièces principales et pièces de service

Les cloisons de distribution seront de même constitution qu'au paragraphe 1.4.1

Les cloisonnements des salles de bains seront posés sur un profilé PVC (ou similaire) entre le sol et le bas de la cloison et le parement de la cloison en plâtre recevra un traitement hydrofuge. Il sera appliqué au droit des douches et baignoires un système de protection à l'eau de type Fermasec ou équivalent.

1.5 Escaliers

1.5.1 Escaliers

Escaliers communs en béton armé préfabriqué ou coulé sur place et désolidarisé de la structure porteuse.

1.5.2 Escaliers de secours

Sans objet.

1.6 Conduits de fumée et de ventilation

1.6.1 Conduit de fumée des locaux de l'immeuble

Si nécessaire, il sera réalisé des conduits maçonnés ou préfabriqués de désenfumage des paliers d'étage conformément à la réglementation incendie.

1.6.2 Conduit de ventilations des locaux de l'immeuble

Des conduits métalliques galvanisés seront prévus dans les gaines techniques des logements, maçonnées et/ou cloisonnées. Ils seront reliés aux extracteurs assurant la Ventilation Mécanique Contrôlée de l'immeuble.

1.6.3 Conduits d'air frais

Sans Objet

1.6.4 Conduits de fumée de chaufferie

Sans objet, absence de chaufferie

1.6.5 Ventilation haute de chaufferie

Sans objet

1.7 Chutes et grosses canalisations

1.7.1 Chutes d’eaux pluviales

Si elles sont situées en parties privatives, les chutes intérieures seront exclusivement situées en gaine technique des pièces humides des logements avec mise en place d’un traitement acoustique renforcé.
A l’extérieur, évacuation par trop pleins et descentes eaux pluviales pour terrasses ;
Les eaux pluviales des balcons et loggias ne sont pas récupérées.

1.7.2 Chutes d’eaux usées

Elles seront en PVC rigide et chemineront en gaines techniques des logements.

1.7.3 Canalisations en sous-sol

Sans objet, absence de sous-sol.

1.7.4 Branchements aux égouts

En PVC reprenant les EP, EU pour branchement sur réseau public, conformément aux exigences du concessionnaire

1.8 Toitures

1.8.1 Charpente, couverture et accessoires

La couverture des bâtiments est prévue en toiture terrasse isolée et étanchée, suivant plan de Permis de Construire.
Ces toitures seront partiellement végétalisées et recouverte partiellement de panneaux photovoltaïques.

1.8.2 Etanchéité et accessoires

Toutes les toitures terrasses, à dernier niveaux, sont étanchées, isolées et végétalisées, avec plus ou moins d'épaisseur de terre en fonction des usages et de la structure. La toiture en R+5 du plot nord est partagée, partiellement, entre tous les habitants ; Elle est également recouverte de panneaux photovoltaïques ; dont certains seront positionnés en hauteur de sorte à assurer le rôle d'une pergola ombrière.

Les terrasses accessibles recevront une étanchéité, avec panneau d'isolant thermique sur locaux chauffés, protection par dalles ou platelage, posées sur plots.
Nota : pour l'entretien de la terrasse végétalisée du R+4, au droit de la cage d'escalier A, une servitude de passage et d'entretien grèvera le logement S403.

1.8.3 Souches de cheminées, ventilations et conduits divers

En éléments maçonnés ou en tôle galvanisée.

2 LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

2.1 Sols et plinthes

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

2.1.1 Sols et plinthes des pièces principales

Les entrées, séjours, compris emplacements placards ouvrant sur ces pièces seront revêtus d'un sol en revêtement stratifié. La couleur sera à choisir par l'acquéreur dans une gamme d'échantillons proposée (1 choix par logement parmi 4 propositions).
Les plinthes seront en medium à peindre ou assorti, de 70 mm de hauteur.

Les chambres, dressings, dégagements et rangements afférents seront revêtus d'un sol en revêtement stratifié. La couleur sera à choisir par l'acquéreur dans une gamme d'échantillons proposée (1 choix par logement parmi 4 propositions).
Les plinthes seront en medium à peindre ou assorti, de 70 mm de hauteur.

2.1.2 Sols et plinthes des pièces de service

Cuisine ouverte sur séjour : Revêtement de sol identique à celui du séjour.

Salle de bain, salle d'eau, WC, cellier et les placards ouvrants sur ces pièces : revêtement de sol type carrelage 45x45cm, pose droite, de marque Desvres, Saloni ou équivalent.

Couleur à choisir par l'acquéreur dans la gamme d'échantillons proposée, 1 choix par logement parmi 4 propositions
Les plinthes seront droites identiques au revêtement de sol, de 80mm hauteur.

2.1.3 Sols et plinthes des entrées et dégagements

Idem 2.1.1.

2.1.4 Sols des balcons, loggias et séchoirs

Revêtement en platelage bois, selon choix architecte ; Selon contraintes techniques possible présence de caillebotis au droit des portes fenêtres pour les balcons non couverts.

2.2 Revêtements muraux (autres que enduits, peinture, papiers peints et tentures)

2.2.1 Revêtements muraux des pièces de service

Cuisine

Sans Objet

Salle de bain et salle d'eau

Faïence 20 cm x 25 cm ou 25 cm x 40 cm posée jusqu'à hauteur d'huisseries au droit des baignoires et douches et sur les tablettes de baignoire de chez Desvres, Saloni ou équivalent.
Carrelage sur paillasse.

2.2.2 Revêtements muraux dans autres pièces

Certains murs seront en finition enduit de terre crue – localisation précise selon plans de vente ; Aucune attente électrique ou plomberie dans ses murs ne sera possible.

2.3 Plafonds (sauf peintures, tentures)

2.3.1 Plafonds des pièces intérieures

Décrit à l'article 2.8.2.3.

2.3.2 Plafonds des séchoirs à l'air libre

Sans objet

2.3.3 Plafonds des loggias

Sous-face plancher de la loggia du dessus.

2.3.4 Sous-face des balcons

Décrit à l'article 2.3.3

2.4 Menuiseries extérieures

2.4.1 Menuiseries extérieures des pièces principales

Fenêtres et/ou portes fenêtres en bois ouvrant à la française à 1 ou 2 vantaux, avec ou sans partie fixe avec une teinte en bois pré-grisé suivant permis de construire et ses éventuels modificatifs et plans de l'architecte.
Les vitrages seront isolants du type « double vitrage » selon étude thermique et étude acoustique.
Nota : Les Duplex à RDC seront équipés de menuiseries extérieures en aluminium.

2.4.2 Menuiseries extérieures des pièces de service

Les menuiseries ont les mêmes caractéristiques que pour les pièces principales.

Les fenêtres des cuisines, des salles de bains, des salles d'eau et WC pourront recevoir un vitrage imprimé ou opaque ou sablé.
Nota : Les Duplex à RDC seront équipés de menuiseries extérieures en aluminium.

2.5 Fermetures extérieures et occultations, protection antisolaire

2.5.1 Pièces principales

Localisation selon plan de vente, les baies des logements en étage seront équipées de Brises Soleils Orientables en aluminium électriques, commandés par télécommande ; à l'exception des ouvrants de salle de bain, salle d'eau et loggias.
Nota : Les baies des logements à RDC seront équipées de volets roulants métalliques, motorisés commandés par télécommande ; à l'exception des ouvrants de salle de bain, salle d'eau et loggias.

2.5.2 Pièces de service

Idem 2.5.1.

2.6 Menuiseries intérieures

2.6.1 Huisseries et bâtis

En métal avec mise à la terre pour les huisseries des pièces humides.

2.6.2 Portes Intérieures

Les portes intérieures seront alvéolaires à chant droit ou à recouvrement, finition prépeinte. Elles seront équipées d'une béquille Type ARTIS de chez VACHETTE, ou produit esthétiquement équivalent avec condamnation à verrou pour les WC, les salles de bains et les salles d'eau. Les butées de portes Argent Mat ou équivalent. Pour chaque porte de chambre, il sera prévu une serrure avec une clé.

2.6.3 Impostes en menuiseries

Sans objet.

2.6.4 Portes palières

Les portes d'entrée intérieures seront en bois type ISOBLINDE 39 de chez MALERBA ou équivalent, anti-dégondage, composées de deux faces avec seuil en bois, dimensions suivant plan, à peindre.
Elles seront équipées d'un ensemble de béquille Type ARTIS de chez VACHETTE finition laiton poli sur plaque assortie, ou produit esthétiquement équivalent, coté intérieur et d'une poignée de tirage côté extérieur et d'un microviseur assorti. Les butées de portes en inox de chez VACHETTE ou équivalent.
Serrure 3 points de condamnation VACHETTE, cylindre VOLT ou équivalent (3 clés pour T2 et T3 ; 4 clés pour T4 et T5).
La porte d'entrée du logement N001, sera adaptée à une mise en œuvre en extérieur.

2.6.5 Portes de placards et Gaines GTL

Localisation : Selon plans de vente ou architecte
Placard fournis uniquement sur option TMA et qui seraient alors équipés :

- d'une façade constituée de panneaux en mélaminé de 10 mm avec panneaux décor blanc structuré et profil acier (façades ouvrants à la française si la largeur est inférieure à 0,80 m, coulissant dans les autres cas, amortisseur non compris).
- d'un aménagement avec une tablette chapelière à 1.80 m de hauteur environ et une tringle porte-habit en inox sur la longueur de la tablette chapelière.

Les gaines GTL seront positionnées dans des bacs encastrés.

2.6.6 Portes des locaux de rangement

Idem 2.6.2

2.6.7 Moulures et habillages

Côté logement et palier, les huisseries seront encadrées par un habillage en medium à peindre.

2.6.8 Escalier des Duplex

Escalier bois, avec contremarches, finition et détail selon plans architectes.

2.7 Serrurerie et garde-corps

2.7.1 Garde-corps et barres d'appui

Garde-corps des balcons, des terrasses et barres d'appuis selon plans de façades, en serrurerie métallique couleur bronze, suivant indications du permis de construire et ses éventuels modificatifs.

2.7.2 Grilles de protection des baies

Sans objet.

2.7.3 Ouvrages divers

Sans objet

2.8 Peinture, papiers, tentures

2.8.1 Peintures extérieures et vernis

2.8.1.1 Sur menuiserie

Sans objet.

2.8.1.2 Sur fermetures et protections

Sans objet.

2.8.1.3 Sur serrurerie

Sur serrurerie non laquée : protection + deux couches de peinture.

2.8.1.4 Sur enduits, habillages en bois, staffs ou autres, sous-face et rives des balcons

Sans objet.

2.8.2 Peintures intérieures

Sur menuiseries

Deux couches de peinture blanche acrylique satinée ou mate ou velours sur les menuiseries bois et huisseries métalliques selon la peinture des murs de la pièce.

Sur murs

Pièces sèches, il sera appliqué sur les murs deux couches de peinture acrylique lisse blanche finition velours.

Pièces humides, il sera appliqué sur les murs deux couches de peinture acrylique lisse blanche finition satinée ou velours.

Sur plafonds

Pièces sèches hors WC et cuisine ouverte il sera appliqué deux couches de peinture acrylique lisse blanche finition mat ou velours.

Pièces humides y compris WC et cuisine ouverte il sera appliqué deux couches de peinture acrylique lisse blanche finition satinée, velours ou mat.

Sur canalisations, tuyauteries, chutes, éléments de chauffage et divers

Deux couches de peinture satinée ou velours.

2.8.3 Papiers peints

Sur murs

Sans objet.

Sur plafonds

Sans objet.

2.8.4 Tentures (tissus, toiles plastifiées, etc.)

Sur murs

Sans objet.

Sur plafonds

Sans objet.

2.9 Equipements intérieurs

2.9.1 Equipements ménagers

Bloc évier, robinetterie

Option gratuite à la demande de l'acquéreur :
Evier inox sur meuble en mélaminé comprenant robinetterie mélangeur à tête céramique, série CERAPLAN de chez IDEAL STANDARD ou équivalent, attentes pour machine à laver la vaisselle et machine à laver le linge (sauf si celle-ci est située en Salle de Bains).
Meuble mélaminé largeur 120 cm équipé d'un rangement avec porte largeur 60cm sous évier et d'un espace libre de 60 cm sous égouttoir. Évier inox comprenant robinetterie mitigeurs à tête céramique

2.9.2 Equipements sanitaires et plomberie

Distribution d'eau froide

Les colonnes montantes, depuis les réseaux horizontaux, passeront en gaines palières. Elles seront équipées d'une manchette par appartement pour pose ultérieure de compteur, conformément aux prescriptions du concessionnaire.

A la suite, la distribution s'effectuera pour partie en dalle par canalisations polyéthylène sous fourreau et pour partie par canalisations apparentes en polyéthylène ou cuivre ou acier.

Distribution d'eau chaude collective et comptage

Voir article 5.2.2

Production et distribution d'eau chaude individuelle

L'eau chaude sanitaire sera produite par le réseau de chauffage urbain de la métropole ; Un module MTA sera mis en place.

Dans les logements, la distribution s'effectuera pour partie par canalisations polyéthylène sous fourreaux en dalle et pour partie par canalisations apparentes en tube cuivre ou polyéthylène.
Raccordement au réseau bouclé pour tous les logements.

Evacuations

Les évacuations sont réalisées en tuyaux PVC apparents, raccordées sur les chutes situées en gaines techniques.

Distribution du gaz

Sans objet

Branchements en attente

Une double alimentation et une double évacuation seront prévues dans les cuisines pour le lave-linge et le lave-vaisselle selon localisation sur plan de vente. L'alimentation et l'évacuation du lave-linge pourront éventuellement être prévues en salle de bains ou en salle d'eau, suivant plan de vente.

Appareils sanitaires

Tous les appareils sanitaires seront de couleur blanche.

Les salles de bains / salles d'eau seront équipées :

- Selon plan de vente, baignoire 70x170cm en acrylique de couleur blanche, avec tablier pour recevoir de la faïence, et trappe de visite

- Selon plan de vente, les douches pourront être carrelées (douche à l'italienne) ou se présenteront sous forme de receveur de douche en céramique blanche de dimension 90x120cm

- Selon plan de vente, meuble vasque, de dimension environ 60x40cm, à 2 portes, mélaminé blanc avec miroir et bandeau lumineux ; A partir du T4 il sera prévu – sauf impossibilité technique – un meuble vasque double de dimension environ 120x40cm. Les meubles vasques seront sur pieds.

Les W-C seront équipés :

- D'un ensemble WC en porcelaine avec cuvette fixée au sol, mécanisme de chasse à économie d'eau 3/6 L, de marque VITRA modèle Eazy ou équivalent
- Lave-mains : sans objet

Robinetterie

- Pour les douches, robinetterie mitigeur thermostatique (à tête céramique), double butée murale type FLOW ROUND de chez VITRA ou équivalent.
- Pour les baignoires, robinetterie mitigeur thermostatique (à tête céramique), double butée sur colonnette type FLOW ROUND de chez VITRA ou équivalent.

- Pour les vasques, robinetterie mitigeur thermostatique (à tête céramique), double butée type FLOW ROUND de chez VITRA ou équivalent.

Accessoires divers

- Douchette, flexible et barre de douche ou support mural pour les baignoires.
- Douchette, flexible et barre de support réglable pour les douches

2.9.3 Equipements électriques

Type d'installation

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

Puissance à desservir

Tableau d'abonné : dans gaine technique logements
La puissance à fournir sera définie suivant les calculs du fournisseur d'énergie électrique *(en règle générale : 6kVA pour les logements de moins de 35m², 9kVA pour les logements de 35 à 100m², 12kVA pour les logements de plus de 100m²).*

Equipement de chaque pièce

L'appareillage sera de type Référence ODACE STYL BLANC de chez SCHNEIDER ELECTRIC ou équivalent.

Tous les circuits seront reliés à la prise de terre. Toutes les prises de courant seront à éclisse.

Les points d'éclairage en plafond et en applique seront équipés de dispositifs de connexion de luminaires (DCL).

Le dispositif de commande d'éclairage sera situé à l'entrée à l'intérieur de chaque pièce. Dans les salles de bains, salles d'eau et WC, le dispositif de commande peut, pour respecter les règlementations, être disposé à l'extérieur.

Tous les éclairages seront munis d'ampoules.

Réglementation sur l'accessibilité des personnes handicapées :

* Prestations uniquement pour les logements accessibles par les handicapés (logements en RDC et logements en étage desservis par un ascenseur) :

Installation d'une prise de courant à proximité de l'interrupteur d'éclairage dans toutes les pièces constituant l'unité de vie des logements adaptés à une hauteur située entre 0.90m et 1.20m dans (séjour, cuisine, 1 chambre si existante à ce niveau, 1 salle d'eau et 1 WC PMR).

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

- **Entrée**
  - 1 point d'éclairage en plafond ou en applique, commandé par simple allumage ou en va et vient, selon le cas.
  - 1 prise de courant 16 A+T si entrée fermée.
  - 1 DAAF
    NB : le DAAF pourra être positionné dans le dégagement.

- **Séjour**
  - 1 point d'éclairage en plafond ou en applique, commandé par simple allumage ou en va et vient, selon le cas.
  - 1 prise de courant 16 A+T par tranche de 4 m² habitable, avec un minimum de 5 prises, dont 1 prise en alignement à proximité de l'interrupteur *.

- 2 prises de communication au format RJ 45.

- **Chambre principale (accessible aux handicapés) :**
  - 1 point d'éclairage en plafond, commandé par simple allumage.
  - 4 prises de courant 16 A+T dont 1 prise en alignement à proximité de l'interrupteur.
  - 1 prise de communication au format RJ 45.

- **Chambre(s) secondaire(s) :**
  - 1 point d'éclairage en plafond, commandé par simple allumage.
  - 3 prises de courant 16 A+T
  - 1 prise de communication au format RJ 45 *(Pas de RJ45 pour chambre 3 & plus.)*

- **Dégagement**
  - 1 point d'éclairage en plafond ou en applique, commandé par simple allumage ou en va et vient, selon le cas.
  - 1 prise de courant 16 A+T si superficie supérieure à 4m²

- **Cuisine de superficie supérieure à 4 m² en cas de cuisine fermée ou à partir des cuisines des T2**
  - 1 point d'éclairage situé en plafond commandé par simple allumage ou en va et vient, selon le cas.
  - 1 point lumineux en applique au-dessus du plan de travail, commande par interrupteur
  - 1 boite de raccordement 32 A+T sur circuit spécialisé pour la plaque de cuisson.
  - 6 prises de courant 16 A+T dont 4 situées au-dessus du plan de travail et 1 prise située en alignement à proximité de l'interrupteur d'accès
  - 3 prises de courant 16 A+T spécialisées pour lave-linge, lave-vaisselle, four, micro-onde …

    Nota : la prise de courant 16 A+T spécialisée pour le lave-linge pourra être située en salle de bains ou en salle d'eau suivant les plans de l'architecte.

- **Cuisine de superficie égale ou inférieure à 4 m² en cas de cuisine fermée ou pour les cuisines des T1 et studios**
  - 1 point d'éclairage situé en plafond commandé par simple allumage ou en va et vient, selon le cas.
  - 1 point lumineux en applique au-dessus du plan de travail, commande par interrupteur
  - 1 alimentation 32 A+T pour la cuisinière ou la plaque de cuisson.
  - 3 prises de courant 16 A+T dont 1 située au-dessus du plan de travail et 1 située prise en alignement à proximité de l'interrupteur d'accès *
  - 1 prise de courant 16 A+T spécialisées pour lave-linge **ou** lave-vaisselle

    Nota : 1 prise de courant 16A+T spécialisée pour lave-linge pourra être située en salle de bain, en salle d'eau ou en WC suivant plans architecte.

Adaptation du nombre de prises spécialisées en fonction de l'équipement fourni.
Si l'équipement n'est pas fourni, 3 circuits spécialisés au moins sont à prévoir : (1x32A et 2x16A)

- **Salle de bains et salle d'eau principale (accessible aux handicapés) :**
  - 1 point d'éclairage en plafond et 1 point d'éclairage en applique pour raccordement d'un appareil de classe II, commandés par double allumage.
  - 1 prise de courant 16 A+T à proximité du miroir
  - 1 prise de courant 16 A+T en alignement à proximité de l'interrupteur *.
  - Nota : éventuellement 1 prise de courant 16A+T spécialisée pour le lave-linge suivant plans architecte.

- **Salle de bains et salle d'eau secondaire**
    - 1 point d'éclairage en plafond et 1 point d'éclairage en applique pour raccordement d'un appareil de classe II, commandés par double allumage.
    - 1 prise de courant 16 A+T à proximité du miroir
    - Nota : éventuellement 1 prise de courant 16A+T spécialisée pour le lave-linge suivant plans architecte.

- **WC indépendant (accessibles aux handicapés) :**
    - 1 point d'éclairage en plafond ou en imposte de la porte commandé par simple allumage.
    - 1 prise de courant 16 A+T en alignement à proximité de l'interrupteur *.

- **WC indépendant secondaire :**
    - 1 point d'éclairage en plafond ou en imposte de la porte commandé par simple allumage.

- **Balcon / Loggia / Terrasse :**
- 1 prise de courant 16 A+T étanche à l'exception des logements présentant une impossibilité technique (S103, S113, S203, S213, S303, S313)

Sonnerie de porte palière

Sans objet

2.9.4 Chauffage, cheminées, ventilations

Type d'installation

L'installation de chauffage sera collective à partir de la sous-station en rez-de-chaussée.

Températures garanties dans les diverses pièces par température minima extérieure de -7°C

Conformément au décret du 22 octobre 1979 :
Séjour : 19°C
Cuisine : 19°C
Chambres : 19°C
Salle de bains : 22°C

Appareils d'émission de chaleur

Chaque logement sera équipé d'un thermostat d'ambiance alimenté par pile ou filaire, localisé dans le séjour ou entrée.
Le chauffage est assuré par des appareils d'émission de chaleur en acier, radiateurs avec robinets thermostatiques (sauf dans la pièce où se situera le thermostat d'ambiance) de type Henrad ou équivalent, avec consoles de fixations ou équivalent ; les dimensions prévisionnelles iront de 12 à 20cm de profondeur, de 50 à 100cm de largeur pour des hauteurs de 90cm, mais pourront évoluer selon contraintes techniques.
Le chauffage des salles de bains et salles d'eau sera assuré par des sèches serviettes à eau chaude type Oda Prem's de chez ACOVA ou équivalent.
Pour les salles d'eau secondaires, le sèche serviette ne sera disponible que sur demande de TMA.

Les nourrices de chauffage seront placées dans le placard de l'entrée ou dégagement ou tout emplacement suivant plans techniques.

Conduits de fumée

Sans objet

Conduits et prises de ventilation

La ventilation des appartements s'effectuera au moyen d'une VMC inversée autoréglable, à l'exception du logement N001 qui sera équipé d'un caisson individuel de ventilation simple flux hygroréglable de type B, avec entrée d'air hygroréglable, bouches hygroréglables, conduits en acier galvanisé et caisson individuel.
Les bouches d'extraction se situeront dans les pièces humides (salle d'eau, salle de bain, WC, cuisine). Elles seront de type autoréglable (sauf pour le N001) suivant résultats de l'étude thermique. Cordelette dans la cuisine et détecteur dans SDB et WC.

Conduits et prises d'air frais

Les prises d'air frais s'effectueront par des bouches d'entrée d'air intégrées aux menuiseries.

2.9.5 Equipement intérieur des placards et pièces de rangements

Placards

Idem 2.6.5

Pièces de rangement

Sans objet.

2.9.6 Equipements de télécommunications

Radio TV

Le bâtiment permet de recevoir et de diffuser dans chaque appartement les émissions de la Télévision Numérique Terrestre.

Téléphone

La résidence sera raccordée au réseau d'un concessionnaire présent sur le territoire.

L'ensemble des prises RJ45 des logements, définies à l'article 2.9.3.3 seront raccordées à un coffret de communication situé dans la gaine technique logement.

Commande d'ouverture de la porte principale d'entée de l'immeuble

L'entrée dans l'immeuble se fera grâce à un équipement de chez URMET ou équivalent et/ou par un système de chez INTRATONE.

Sur les 2 portillons sur rue, platine vidéophone avec VIGIK à boutons poussoirs de chez URMET.

Sur les portes extérieures des 3 halls, platine digicode inox système VIGIK (badge de proximité) en inox, de type SERIE CE20 de chez URMET

En cas d'installation du système VIGIK ou équivalent :

Sera présent dans les logements un combiné vidéophone mains-libre dans l'entrée, écran couleur, type VOG5 AIKO de chez URMET ou équivalent, permettant de converser avec les visiteurs et de commander à distance l'ouverture de la seconde porte du sas de l'immeuble

En cas d'installation du système INTRATONE :

Le contrôle d'accès au logement se fera depuis le GSM de l'acquéreur et non plus via le combiné vidéophone.

2.9.7 Autres équipements

La résidence sera raccordée au réseau de fibre optique, si le réseau de la commune le permet.

Pré-équipement des logements et passage des fourreaux entre gaine technique des parties communes et logements. Desserte conforme à la NFC-15-100 - amendement 3.

3 ANNEXES PRIVATIVES

3.1 Caves, celliers, greniers

Aux niveaux RDC et entresols, 47 caves sont prévues.

3.1.1 Murs ou cloisons

Maçonnerie brute

3.1.2 Plafonds

Béton brut

3.1.3 Sols

Béton brut

3.1.4 Portes d'accès

Les portes des caves individuelles seront en bois sans degré CF ou PF, à chant droit de 40mm d'épaisseur de dimensions suivant plan, à peindre et isoplanes. Les huisseries seront en bois.
Elles seront équipées d'un ensemble de béquille Modèle MBS-013 de chez MALERBA ou équivalent.

3.1.5 Ventilation naturelle

Ventilation assurée par une circulation d'air naturelle.

3.1.6 Equipement électrique

Sur demande TMA, 1 point d'éclairage en plafond ou en applique, commandé par allumage sur minuterie.

3.2 Box et parkings couverts

Les parkings de l'opération sont prévus dans le parking silo situé en face du projet.
Il n'est pas prévu de cloison entre stationnement

3.2.1 Murs ou cloisons

En béton armé et/ou en maçonneries de parpaings suivant étude structure ; pas de cloisons entre les différentes places de stationnement.

3.2.2 Plafonds

Brut béton

3.2.3 Sols

Brut béton, avec numérotage au sol

3.2.4 Portes d'accès

Porte métallique basculante motorisée.

3.2.5 Ventilation naturelle

La ventilation du parking sera naturelle, ce dernier n'étant pas clos, et dimensionnée pour assurer le renouvellement d'air suivant réglementation en vigueur

3.2.6 Equipement électrique

Sur détecteur de présence et minuterie dans les circulations communes.

3.3 Parkings extérieurs

3.3.1 Sol

Sans objet

3.3.2 Délimitation au sol

Sans objet

3.3.3 Système et repérage

Sans objet

3.3.4 Système condamnant l'accès

Sans Objet.

3.4 Jardins Privatifs

3.4.1 Plantations

Jardin planté à une époque favorable.
Composition :
En étage, matériaux filtrant et drainant sur étanchéité, terre végétale épaisseur 0.30 m minimum, engazonnement de l'ensemble de la parcelle.
A RDC, pleine terre.

3.4.2 Clôtures

Clôtures séparatives entre les jardins privatifs et espace commun sont réalisées en grillage simple torsion ou clôtures en ganivelles hauteur 120cm minimum.

3.4.3 Equipements électriques

Voir article 3.5

3.4.4 Equipements de plomberies

Robinet de puisage uniquement sur les espaces privatifs extérieurs présentant un espace vert.

3.5 Terrasses privatives

En dalles béton ou bois de 400 x 400 mm ou 500 x 500 mm

Equipement pour les terrasses et balcons (1 équipement par appartement) :

- 1 robinet de puisage (uniquement si présence d'espaces verts)
- 1 prise de courant étanche

4 PARTIES COMMUNES INTERIEURES DE L'IMMEUBLE

4.1 Hall d'entrée de l'immeuble

4.1.1 Sols

Sols revêtus de carrelage grès cérame de marque SALONI ou équivalent calepinage selon plan de décoration de l'Architecte.
Plinthes assorties en périphérie de 10 cm de haut.
Tapis brosse dans cadre métallique type Tuftiguard ou équivalent à encastrer dans le sas.

4.1.2 Parois

Murs revêtus de faïence et/ou panneaux de bois et glace miroir complétés le cas échéant par de la peinture et/ou de la toile de verre selon plans d'aménagement de l'Architecte.

4.1.3 Plafonds

Faux-plafond acoustique type Gyptone ou équivalent.
Après préparation des faux plafonds en plaques de plâtre : finition par peinture satinée, brillante ou velours.
Le faux plafond sera réalisé selon la réglementation acoustique. Il pourra être selon nécessité et respect de la réglementation de type démontable.

4.1.4 Eléments de décoration

Miroirs de dimension selon plan de décoration.

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

Les portes d'entrée seront constituées d'ensembles en acier laqué, avec vitrage sécurit et ferme porte. Conformément à la réglementation sur l'accessibilité des personnes handicapées, ces portes présenteront des caractéristiques permettant un contraste visuel.

Le système de contrôle d'accès et les dispositifs de commande manuelle décrit à l'article 2.9.6.3 répondront aux exigences de la réglementation sur l'accessibilité des personnes handicapées.

4.1.6 Boite aux lettres et à paquets

Les boîtes aux lettres agréés par LA POSTE, seront encastrées sous les porches, à proximité immédiates de portes de hall, ou posées en applique suivant plans.
Leur disposition sera conforme aux prescriptions concernant l'accessibilité des personnes handicapées.

4.1.7 Tableau d'affichage

Un tableau d'affichage sera intégré dans l'ensemble boîtes aux lettres ou posé au droit de l'ensemble boîtes aux lettres suivant possibilité.

4.1.8 Corbeille

Sans objet

4.1.9 Chauffage

Sans objet

4.1.10 Equipement électrique

Il sera prévu des spots lumineux de type LED de chez RESISTEX (ou équivalent) encastrés en faux plafond ou en applique. Commande par détecteurs de présence.

4.2 Circulations du rez-de-chaussée, couloirs et halls d'étage

4.2.1 Sols

A rez-de-chaussée

Idem 4.1.1. Pour la partie en intérieur de bâtiment.
A l'extérieur, au droit des porches, revêtement en béton

Au niveau Entresol

En béton brut

En étage

Revêtements de sol en lès de moquette tuftée à velours 100% polyamide, marque BALSAN série Signature ou équivalent.

Plinthes bois peintes lessivables de teintes selon plans de décoration de l'architecte.

4.2.2 Murs

A rez-de-chaussée

Idem 4.1.2.

En étage, y compris entresol

Peinture brillante ou satinée lessivable de teinte au choix de l'architecte.

4.2.3 Plafonds

Faux-plafonds acoustiques en plaques de plâtre perforées de type Gyptone ou équivalent. Ils pourront selon nécessité et respect de la réglementation être de type « démontable ». **Les étages pourvus de moquette seront traités en dalle béton peinte.**

4.2.4 Eléments de décoration

Sans objet.

4.2.5 Chauffage

Sans objet.

4.2.6 Portes

Les portes des circulations communes seront à âme pleine à peindre au lot PEINTURE, équipées d'un double béquillage chromé sur grande plaque de chez VACHETTE ou équivalent, seront encadrées d'un profil d'habillage de 7 cm de largeur peinture identique à la porte.

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

4.2.7 Equipement électrique

Allumage par détecteur de présence, éclairage par plafonnier ou applique antivandale type LED selon plan d'aménagement de l'architecte.
1 PC étanche 16 A+T dans la gaine technique palière sur le circuit des services généraux à tous les niveaux.
Eclairage de secours par blocs autonomes (suivant imposition des Services de Sécurité et réglementation).

4.3 Circulations du sous-sol

Sans Objet, il n'y a pas de sous-sol

4.3.1 Sols

Sans Objet.

4.3.2 Murs

Sans Objet.

4.3.3 Plafonds

Sans Objet.

4.3.4 Portes d'accès

Sans Objet.

4.3.5 Rampes d'accès pour véhicules

Sans Objet.

4.3.6 Equipement électrique, ventilation

Sans Objet.

4.4 Cages d'escaliers

4.4.1 Sols des paliers

Béton brut au droit des paliers ; les marches et contremarches seront brut béton également.

4.4.2 Murs

Béton ragréé. Finition peinture lessivable de ton claire, finition de type B ou projection de gouttelette.

4.4.3 Plafonds

Béton brut.

4.4.4 Escaliers, limons, plinthes, garde-corps, sous-face de la paillasse

Marches, contremarches, limons : béton brut.
Sous-face de paillasse : Dito Article 4.4.3.

Les mains courantes seront en acier finition peinture. Un garde-corps en serrurerie ou en maçonnerie, clora si nécessaire le palier au dernier étage.
Ces éléments seront conformes à la réglementation concernant l'accessibilité des personnes handicapées.

4.4.5 Chauffage, ventilation

Suivant réglementation incendie pour la ventilation ; sans objet pour le chauffage.

4.4.6 Eclairage

Plafonniers ou hublots anti-vandale type Led commandés par détecteur de présence

4.5 Locaux communs

4.5.1 Garages à bicyclettes, voitures d'enfants

Les emplacements vélos sont situés en RDC, au droit des 2 porches d'accès aux bâtiments, et présentent un total de 97 stationnements vélo dont 6 cargo.
Sol en béton brut.
Attache vélo permettant de fixer le cadre type U retourné
Eclairage par LED, allumage sur interrupteur à voyant et minuterie.

En intérieur, 1 local poussette est situé au RDC de la cage d'escalier A.

4.5.2 Buanderie collective

Sans objet.

4.5.3 Séchoir collectif

Sans objet.

4.5.4 Locaux de rangement et d'entretien

En intérieur, 1 local ménage / entretien est situé au RDC de la cage d'escalier A.
Sol : carrelage ; plafond brut béton.
Murs : faïence autour du vidoir
Sanitaires : vidoir 50*50, cumulus électrique 15L (y compris alimentation)
Electricité : 1 prise supplémentaire
Ouverture : sur contrôle d'accès ou clef

4.5.5 Locaux sanitaires

Sans objet

4.6 Locaux sociaux

4.6.1 Salle de bricolage

Sans objet.

4.6.2 Salle de jeux et de réunions

Sans objet.

4.7 Locaux techniques

4.7.1 Local de réception des ordures ménagères

Sols : Carrelage grès cérame antidérapant, avec plinthes droites assorties.
Parois : Faïence 20*20 cm sur les murs à hauteur de 180 cm, puis 2 couches de peinture vinyle ou béton brut
Plafonds : béton brut ou peinture vinyle ou acrylique, sauf si isolation thermique.
Bloc porte métallique peint équipé d'un ferme-porte.
Ouverture sur vigik

Eclairage LED. Commande par interrupteur à voyant. Il sera prévu un robinet de puisage, un siphon de sol sur sol en pente, un panneau rappelant les consignes de tri

Le local OM disposera d'une Ventilation Naturelle.

4.7.2 Locaux mixtes – voitures d'enfants / vélos

Cf. article 4.5.1 ; finition dito article 4.7.1

4.7.3 Local de service et d'entretien

Cf. article 4.5.4

4.7.4 Chaufferie

Sans objet

4.7.5 Sous-station de chauffage

Sol brut.
Les locaux sous-station primaire et secondaire, seront appareillés suivant prescriptions du concessionnaire.
Ils seront ventilés naturellement.

4.7.6 Local des surpresseurs

Sans objet.

4.7.7 Local transformateur EDF

Sans objet.

4.7.8 Local machinerie d'ascenseur

Sans objet.

4.7.9 Local ventilation mécanique

Il y aura 2 locaux techniques dédié VMC inversé à l'intérieur desquels seront installés des caissons de ventilations.

4.7.10 Local eau

Sans objet.

4.7.11 Autres locaux techniques

Sans objet.

4.8 Conciergerie

4.8.1 Composition du local

Une conciergerie sera gérée au niveau de la ZAC Flaubert ; son emplacement est situé au RDC du parking silo.

4.8.2 Equipements divers

Sans objet.

5 EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

5.1 Ascenseurs

3 ascenseurs électriques de 630kg, vitesse 1 m/s type « machinerie en gaine » sans local technique.
Les ascenseurs desserviront chacun des étages selon bâtiment.
Les portes palières seront en acier peints aux étages, et la porte du rez-de-chaussée sera en inox.
La finition des parois de la cabine sera un revêtement stratifié toute hauteur, avec un miroir mi-hauteur de largeur 900mm.
Le revêtement de sol sera de même nature que celui des halls à RDC. Le plafond suspendu recevra un éclairage intégré.
Une liaison téléphonique permanente sera installée entre la cabine et la société de maintenance.
Un indicateur de position rétroéclairé uniquement à RDC et en cabine ; et un indicateur de direction rétroéclairé à chaque étage desservi.

Pour la sécurité il est prévu un contrôle d'accès par badge en cabine.

5.2 Chauffage, eau chaude

5.2.1 Equipement thermique de chauffage

Production de chaleur

Sous-station de chauffage en rez-de-chaussée

Régulation automatique

La température de départ des réseaux de chauffage sera régulée dans le logement

Pompes et brûleurs

Sans objet.

Accessoires divers

Sans objet.

Colonnes montantes

Cheminement dans gaines verticales et horizontales.

5.2.2 Service d'eau chaude

Production de chaleur

Sous-station de production en rez-de-chaussée

Colonnes montantes

Cheminement dans gaines verticales et horizontales.

5.3 Télécommunications

5.3.1 Téléphone

Prises en attente pour raccordement par les services télécom.

5.3.2 Antennes TV et Radio

Réseau unique pour desserte de l'ensemble de l'opération en TNT avec antenne.
Compatible à la réception de la TNT (décodeur à la charge de chaque copropriétaire).

5.3.3 Fibre optique

La résidence sera raccordée au réseau de fibre optique, si le réseau de la commune le permet.

5.4 Réception, stockage et évacuation des ordures ménagères

Le local O.M. se situe en rez-de-chaussée du bâtiment situé au nord. Les bacs roulants seront sortis par un agent désigné par la copropriété jusqu'à l'aire de présentation prévue à cet effet et qui se situe à proximité immédiate de présent local.
Une zone de compostage est également prévue à RDC.

5.5 Ventilation mécanique des locaux

Sans objet ; Ventilation naturelle pour les divers locaux techniques et poussettes

5.6 Alimentation en eau

5.6.1 Comptages généraux

Alimentation en eau depuis le domaine public. Arrivée avec comptage général et système antipollution, dans une chambre de comptage en extérieur selon exigences du concessionnaire.

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

Suivant calculs. Les réducteurs de pression par logement seront de type « Réglables »

5.6.3 Colonnes montantes

Depuis le sous-comptage général
La distribution des logements se fera par colonnes collectives en PVC pression et PVC HTA situées dans les gaines palières pour l'eau froide
Les pieds de colonne seront équipés d'un robinet de vidange et d'isolement.

5.6.4 Branchements particuliers

Avec robinet d'arrêt type ¼ de tour sur colonne montante pour chaque appartement

5.7 Alimentation en gaz

Sans objet

5.7.1 Colonnes Montantes

Sans Objet

5.7.2 Branchement et comptages particuliers

Sans Objet

5.7.3 Comptages de services généraux

Sans Objet

5.8 Alimentation en électricité

Alimentation en électricité du bâtiment depuis le réseau de distribution public

5.8.1 Comptages des services généraux

1 comptage SG (Parties communes et ascenseur)

5.8.2 Colonnes Montantes

En gaines techniques sur les paliers des différents niveaux conformes aux prescriptions des services d'ENEDIS et de la norme C 15.100.

5.8.3 Branchement et comptages particuliers

A partir des gaines aux étages, compteur sur palier ou dans appartement suivant prescription EDF.
Dérivation jusqu'au disjoncteur individuel dans chaque entrée par câble sous fourreau encastré.

Les compteurs seront en place lors de la livraison du programme
Compteurs électroniques individuels avec télé-report et disjoncteur d'abonné suivant normes EDF situés dans le placard technique de l'entrée des appartements.
Suivant obligation réglementaire, mise en œuvre d'un afficheur de consommation des prises électriques dans le tableau d'abonné. Cet afficheur pourra être remplacé par un système permettant l'évaluation de la consommation du poste concerné.
Souscription de l'abonnement à la charge de l'occupant.

5.8.4 Signalétique

Seront prévus les panneaux de signalisation et étiquettes bicolores fond et textes suivants :

- Logos de désignation du local sur les portes des locaux poubelles, encombrants, vélos, poussettes, entretien, accueil et locaux techniques.
- Etiquettes sur les portes coupe-feu « porte coupe-feu à maintenir fermée ».
- Panneaux indiquant le plan d'évacuation de sécurité suivant installé à rez-de-chaussée suivant réglementation.
- Panneau sur entrée de désignation de la résidence.
- Numérotation des étages.
- Numérotation postale.

6 PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS

6.1 Voirie et Parkings

Selon projet.
Les stationnements sont situés dans le parking silo situé en face du projet.

6.1.1 Trottoirs

Sans objet

6.1.2 Parkings visiteurs

Sans objet

6.2 Circulations des piétons

6.2.1 Chemin d'accès aux entrées, emmarchements, rampes, cours

L'accès aux 3 halls d'entrée s'effectuera depuis les porches au sud (rue Georges Sand) et au nord (rue Prosper Mérimée).

Le revêtement des cheminements piéton sera en béton brut ou revêtement minéral.
Eclairage avec allumage par détecteur de présence ou horloge programmable (crépusculaire)

Le cheminement sera conforme à la règlementation d'accessibilité aux personnes à mobilités réduites.

6.3 Espaces verts

Selon plan des aménagements extérieurs et suivant prescription du permis de construire et ses éventuels modificatifs.

6.3.1 Aires de repos

Sans objet.

6.3.2 Plantations d'arbres, arbustes, fleurs

Selon projet et suivant prescription du permis de construire et ses éventuels modificatifs.

6.3.3 Engazonnement

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

6.3.4 Arrosage

1 robinet de puisage par zone de jardin, localisation selon l'architecte

6.3.5 Bassins décoratifs

Sans objet.

6.3.6 Chemins de promenade

Selon projet et suivant prescription du permis de construire et ses éventuels modificatifs.

6.4 Aire de jeux et équipements sportifs

Sans objet.

6.4.1 Sol

Sans objet.

6.4.2 Equipements

Sans objet.

6.5 Eclairage extérieur

6.5.1 Signalisation de l'entrée de l'immeuble

Éclairage au plafond ou par appliques murales, commandé par horloge implantée suivant les plans de l'architecte

6.5.2 Eclairage des voiries, espaces verts, jeux et autres

Éclairage au plafond ou en applique anti-vandales sur bâtiment selon localisation de l'architecte
Bornes lumineuses implantées suivant plans d'implantation de l'architecte.
Programmateur d'allumage sur horloge et interrupteur crépusculaire ou détecteur de présence.

6.6 Clôture

6.6.1 Sur rue

La clôture sur rue sera matérialisée par une clôture en serrurerie sur muret béton selon nécessité technique, hauteur suivant plan architecte.

6.6.2 Avec les propriétés voisines

Le lien avec la parcelle voisine à l'ouest n'étant encore pas connu, le bâtiment s'en détache par une bande végétalisée d'au moins 3m de large. D'après le plan d'aménagement de la ZAC, le cœur d'îlot du présent projet pourra être mis en lien avec celui du projet qui se trouvera sur la parcelle mitoyenne à l'ouest, d'ici là le mur existant sur la limite de parcelle est conservé.

6.7 Réseaux divers

6.7.1 Eau

Alimentation depuis le domaine public, jusqu'au local ou chambre de comptage et distribution du réseau via des gaines palières suivant règles de construction et concessionnaires.
Réseau arrosage des espaces verts communs

6.7.2 Gaz

Sans objet

6.7.3 Electricité (poste de transformation extérieur)

Alimentation depuis le domaine public, jusqu'aux coffrets de coupure spécifique et distribution dans les bâtiments via gaines palières.

6.7.4 Postes d'incendie, extincteurs

Suivant réglementation (seau, pelle, sable).
Des extincteurs seront situés à RDC, nombre suivant la réglementation sécurité incendie.

6.7.5 Egouts

Raccordement au réseau public en gravitaire pour les logements.

6.7.6 Epuration des eaux

Sans objet

6.7.7 Télécommunications

Le raccordement se fera depuis le réseau du concessionnaire jusqu'aux colonnes montantes dans les gaines palières.

6.7.8 Drainage du terrain

Selon Permis de construire et ses éventuels modificatifs.

6.7.9 Evacuation des eaux de pluie et de ruissellement sur le terrain, espaces verts, chemins, aires, cours et jeux etc...

Raccordement sur réseau public.

6.7.10 Locaux commerciaux

Sans objet

7. ORGANIGRAMME DES CLES

L'opération ne fera pas l'objet d'une programmation par un organigramme des clés.

Parties privatives :

Serrure de sûreté 3 points A2P* (1 étoile), avec gâche, cylindre A2P* (1 étoile) à profil européen type VOLT de chez VACHETTE ou équivalent, sur organigramme, cache serrure.
Il sera remis

- 3 clés pour T2 et T3 ; 4 clés pour T4 et T5.
- 1 émetteur par place de parking

Parties communes :
Les clefs des logements ne permettront pas d'accéder aux locaux techniques et aux locaux accessibles au public.

Système VIGIK

Clés de proximité type VIGIK, selon typologie +1, permettant l'accès :

- Par les portillons sur rues et les portes des halls d'entrées
- L'accès à l'appel de l'ascenseur depuis le RDC

Clés de proximité type VIGIK ou clés spécifiques, selon typologie +1, permettant l'accès :

- l'accès aux locaux OM, poussettes, vélos

Il sera remis au syndic 3 clefs de proximité type VIGIK permettant l'accès au hall d'entrée et 3 clefs de proximité type VIGIK ou clés spécifiques, pour les portes des locaux communs