

NOTICE DESCRIPTIVE

CONFORME À L'ARRÊTE DU 10 MAI 1968

MONTFERMEIL OPALINE 2

RÉALISATION D'UN IMMEUBLE D'HABITATION

DE 31 LOGEMENTS COLLECTIFS

Opaline
II

ARCHITECTE

LOEIZ CARADEC & FRANCOISE RISTERUCCI
6 Impasse Mont - Louis
75011 PARIS

MAITRE D'OUVRAGE

SCCV MONTFERMEIL – Résidence OPALINE 2
35 Avenue de Paris – BP 65602
45056 ORLEANS CEDEX 1

PRÉAMBULE

La Résidence est éditée sur un terrain de 2.358 m², situé au 63 /63 bis rue Barbusse à MONTFERMEIL (93).

Elle comprend 46 logements collectifs, 5 maisons sur un niveau de sous-sol de 61 places de stationnement, un local commercial en RDC de la cage A.

Le bâtiment collectif en R+3+C comporte deux cages d'escaliers ; les maisons individuelles sont en R+1+combles.

L'accès piétonnier à la résidence s'effectue depuis la Rue Barbusse et par la sente piétonne.

L'accès véhicule au parking en sous-sol se fait depuis la Rue Barbusse. La rampe sera commune avec l'îlot 2 de la ZAC Cœur de Ville de MONTFERMEIL.

Les caractéristiques techniques des logements sont celles définies par la présente notice dans le respect de la réglementation et des normes en vigueur, notamment :

- **le Code de la Construction et de l'Habitation**
- **le Code de l'Urbanisme**
- **la Réglementation Acoustique (NRA)**
- **la Réglementation Thermique 2012**
- **norme NFC 15 100**

Le plan d'aménagement de la ZAC prévoit une sente piétonne privée avec une servitude de passage publique. Celle-ci traverse les deux îlots permettant de relier les rues Delagarde et Henri Barbusse et sera aménagée selon le cahier des charges de la ville de Montfermeil

La conformité de la construction sera, tout au long de sa réalisation, vérifiée par un bureau de contrôle agréé, titulaire d'une mission de solidité des ouvrages et équipements dissociables et indissociables, d'isolation thermique et d'isolation acoustique des bâtiments à usage d'habitation.

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.

Il est expressément prévu que, dans le cas où la construction, la fourniture ou la mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels se révéleraient impossibles, difficiles ou susceptibles d'entraîner des désordres et ce, pour un motif quelconque (exemple : réglementation administrative, retards d'approvisionnement, 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 réserve des tolérances de construction telles que définies dans l'acte de vente. L'implantation des équipements ou appareils peut être modifiée en raison d'impératifs techniques. Les retombées de poutre, coffres en soffites, faux-plafonds, canalisations, peuvent ne pas y figurer en totalité.

Les teintes, coloris et finitions de la résidence seront choisis par l'architecte, en accord avec les différents services administratifs impliqués.

Sommaire

1	CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES DE L'IMMEUBLE	6
1.1	Infrastructure	6
1.1.1	Fouilles	6
1.1.2	Fondations	6
1.2	Murs et ossature	6
1.2.1	Murs de façades et murs des pignons	6
1.2.2	Murs intérieurs et refends porteurs, ou séparatifs entre logements et les circulations des étages	6
1.3	Planchers	6
1.3.1	Planchers sur parking et sur étage courant	6
1.3.2	Planchers sous terrasse espaces verts ou sente piétonne	6
1.3.3	Planchers sur locaux non chauffés ou ouverts	6
1.4	Cloisons de distribution	7
1.4.1	Sur chambres, WC et cuisine	7
1.4.2	Sur salles de bains, salles d'eau	7
1.5	Escaliers	7
1.5.1	Escaliers de secours (accès aux étages et au sous-sol)	7
1.6	Conduits de fumées et de ventilation	7
1.6.1	Conduits de ventilation des locaux communs de l'immeuble	7
1.6.2	Conduits d'air frais	7
1.7	Chutes et grosses canalisations	7
1.7.1	Chutes d'eaux pluviales	7
1.7.2	Chutes d'eaux usées	7
1.7.3	Canalisations en sous-sol	7
1.7.4	Branchements aux égouts	7
1.8	Terrasses étanchées et balcons	8
1.8.1	Étanchéité et accessoires	8
1.9	Toitures	8
1.9.1	Charpente couverture	8
1.9.2	Accessoires	8
1.9.3	Souches de cheminées, ventilations et conduits divers	8
2	LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS	9
2.1	Sols et plinthes	9
2.1.1	Sols et plinthes des pièces principales, entrées, dégagements	9
2.1.2	Sols et plinthes des pièces de service	9
2.2	Revêtements muraux (autres que enduits, peintures, papiers peints)	9
2.2.1	Revêtements muraux des pièces de service	9
2.3	Plafonds (sauf peintures)	9
2.3.1	Plafonds des pièces intérieures	9
2.3.2	Sous-faces des balcons	9
2.4	Menuiseries extérieures	9
2.4.1	Menuiseries extérieures des pièces principales	9
2.4.2	Menuiseries extérieures des pièces de service	10
2.5	Fermetures extérieures et occultations	10
2.6	Menuiseries intérieures	10
2.6.1	Huisseries et bâtis	10
2.6.2	Portes intérieures	10
2.6.3	Portes palières	10

2.6.4	Portes de placards.....	10
2.6.5	Moultures et habillages.....	10
2.7	Serrureries et garde-corps	10
2.7.1	Garde-corps et barres d'appui	10
2.7.2	Ouvrages divers.....	10
2.8	Peintures	11
2.8.1	Peintures extérieures et vernis	11
2.8.2	Peintures intérieures.....	11
2.9	Équipements intérieurs	11
2.9.1	Équipements ménagers	11
2.9.2	Équipements électriques	12
2.9.3	Chauffage, ventilations	14
2.9.4	Équipements de télécommunications	14
3	ANNEXES PRIVATIVES	15
3.1	Parkings en sous-sol	15
3.1.1	Murs ou cloisons	15
3.1.2	Plafonds	15
3.1.3	Sols.....	15
3.1.4	Portail d'accès des véhicules.....	15
3.1.5	Ventilation naturelle	15
3.1.6	Équipement électrique	15
3.2	Jardins privatifs	15
3.2.1	Haies	15
3.2.2	Engazonnement	15
3.2.3	Arrosage.....	15
3.3	Clôtures	15
4	PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE.....	16
4.1	Hall d'entrée de l'immeuble et circulation du RDC	16
4.1.1	Sols.....	16
4.1.2	Parois	16
4.1.3	Plafond.....	16
4.1.4	Éléments de décoration	16
4.1.5	Portes d'accès et système de fermeture, appel des occupants de l'immeuble	16
4.1.6	Boîtes aux lettres et à paquets	16
4.1.7	Tableau d'affichage	16
4.1.8	Équipement électrique	16
4.2	Circulations des couloirs d'étages	16
4.2.1	Sols.....	16
4.2.2	Murs.....	16
4.2.3	Plafonds	17
4.2.4	Portes d'accès des escaliers	17
4.2.5	Équipement électrique	17
4.3	Circulations du sous-sol	17
4.3.1	Sols.....	17
4.3.2	Murs.....	17
4.3.3	Plafonds	17
4.3.4	Portes de sas	17
4.3.5	Porte de l'issue de secours du parking sous-sol pour l'accès à l'extérieur	17
4.3.6	Rampe d'accès pour véhicules	17
4.3.7	Équipement électrique	17
4.4	Cages d'escaliers d'accès au sous-sol	17
4.4.1	Murs.....	17
4.4.2	Éclairage.....	17
4.5	Locaux communs.....	18

4.5.1	Local vélos au RDC	18
4.5.2	Locaux techniques (local fibre - local entretien, local eau, local ERDF)	18
4.5.3	Local de réception des ordures ménagères	18
4.5.4	Local chaufferie en sous-sol	18
5	EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE	19
5.1	Ascenseurs	19
5.2	Télécommunications	19
5.2.1	Téléphone	19
5.2.2	Antenne T.V. et radio	19
5.3	Réception, stockage et évacuation des ordures ménagères	19
5.4	Alimentation en eau	19
5.4.1	Comptage généraux	Erreur ! Signet non défini.
5.4.2	Surpresseurs, réducteurs et régulateurs de pression	19
5.4.3	Colonnes montantes	19
5.4.4	Raccordement privatif eau potable	19
5.5	Alimentation en électricité	19
5.5.1	Comptage des services généraux	20
5.5.2	Colonnes montantes	20
5.5.3	Branchement et comptages particuliers	20
5.5.4	Raccordement gaz	20
6	LA RESIDENCE et SES EQUIPEMENTS	20
6.1	Espaces verts	20
6.1.1	Plantations d'arbres, arbustes, fleurs	20
6.1.2	Engazonnement	20
6.2	Éclairage extérieur	20
6.2.1	Signalisation de l'entrée de l'immeuble	20
6.3	Clôtures	20
6.4	Sente piétonne	20
6.5	Réseaux divers	21
6.5.1	Postes d'incendie, extincteurs	21
6.5.2	Égouts	21
6.5.3	Télécommunication	21
6.5.4	Évacuation des eaux de pluie et de ruissellement sur le terrain, espaces verts, chemins	21

NOTICE DESCRIPTIVE

1 CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES DE L'IMMEUBLE

1.1 Infrastructure

1.1.1 Fouilles

Les fouilles seront réalisées en excavation et les terres extraites seront évacuées.

1.1.2 Fondations

Les fondations seront définies et dimensionnées selon les résultats de l'étude de structure, de l'étude de sols et suivant les validations du bureau de contrôle.

1.2 Murs et ossature

1.2.1 Murs de façades et murs des pignons

Les murs seront réalisés en béton banché ou en maçonnerie de parpaings ou en brique. Localisation selon les résultats de l'étude de structure et de l'étude thermique.

Le doublage sera constitué d'un complexe d'isolation thermique par l'intérieur dont l'épaisseur et la performance seront conformes à l'étude thermique.

Les façades recevront, selon le projet de l'architecte, un enduit gratté fin, de la plaquette brique, parement bois et de la pierre meulière

1.2.2 Murs intérieurs et refends porteurs, ou séparatifs entre logements et les circulations des étages

Entre les locaux privatifs contigus et entre les locaux privatifs et les circulations collectives, les murs seront réalisés en béton armé (selon besoins en structure).

Entre les locaux privatifs et les autres locaux (escaliers, ascenseurs, halls et locaux divers), les murs seront réalisés en béton armé ou en blocs d'aggloméré de ciment, suivant les préconisations de l'étude de structure. Des doublages seront prévus selon nécessité (complexe isolant type Calibel avec parement en plaque de plâtre, localisation selon les études thermique et acoustique).

1.3 Planchers

1.3.1 Planchers sur parking et sur étage courant

La dalle sera réalisée en béton armé, coulée en place ou sur prédalles et son épaisseur sera définie selon les résultats de l'étude de structure.

1.3.2 Planchers sous terrasse espaces verts ou sente piétonne

La dalle sera réalisée en béton armé, coulée en place ou sur prédalles et son épaisseur sera définie selon les résultats de l'étude de structure.

1.3.3 Planchers sur locaux non chauffés ou ouverts

La dalle sera réalisée en béton armé, coulée en place ou sur prédalles et son épaisseur sera définie selon les résultats de l'étude de structure. L'isolation sera réalisée en sous-face, de type projection de laine minérale ou panneaux isolants en fond de coffrage. L'épaisseur et la localisation seront définies suivant les résultats de l'étude thermique.

1.4 Cloisons de distribution

1.4.1 Sur chambres, WC et cuisine

Les cloisons seront à âmes alvéolaires de 50 mm d'épaisseur, composées d'une armature cartonnée de type nid d'abeille, avec des parements en plaques de plâtre.

1.4.2 Sur salles de bains, salles d'eau

Les cloisons seront à âmes alvéolaires de 50 mm d'épaisseur, composées d'une armature cartonnée de type nid d'abeille, avec des parements en plaques de plâtre hydrofuge.

1.5 Escaliers

1.5.1 Escaliers de secours (accès aux étages et au sous-sol)

Les escaliers seront réalisés en béton armé. Les marches et les contremarches recevront une finition peinture. Le marquage des marches et des contremarches sera réalisé selon la réglementation PMR.

1.6 Conduits de fumées et de ventilation

1.6.1 Conduits de ventilation des locaux communs de l'immeuble

Les conduits seront de type maçonné ou préfabriqué pour la ventilation des locaux communs et pour les locaux de stockage d'ordures ménagères, selon besoins et réglementation.

1.6.2 Conduits d'air frais

Pour le désenfumage naturel des parkings en sous-sol, les conduits seront de type maçonné ou préfabriqué, selon besoins et réglementation.

1.7 Chutes et grosses canalisations

1.7.1 Chutes d'eaux pluviales

Sauf impossibilité technique, les chutes d'eaux pluviales seront en extérieur, réalisées en zinc et placées sur les façades.

1.7.2 Chutes d'eaux usées

Les chutes d'eaux usées seront réalisées en PVC rigide, placées en gaine technique et désolidarisées des planchers dans les logements privés.

1.7.3 Canalisations en sous-sol

Les canalisations seront réalisées en PVC et incorporées dans le dallage béton pour l'évacuation des eaux de ruissellement du parking. Elles seront en apparent sur les murs et plafonds, pour l'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales des superstructures.

1.7.4 Branchements aux égouts

Les égouts seront raccordés sur le réseau existant, conformément à la réglementation de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement et la ville de MONTFERMEIL.

1.8 Terrasses étanchées et balcons

1.8.1 Étanchéité et accessoires

Selon les contraintes techniques, le cheminement de la pièce intérieure vers l'espace extérieur présente une différence de niveau. Cet écart ne pourra excéder 15 cm pour les balcons, loggias et 25 cm pour les terrasses étanchées.

1.8.1.1 Toitures terrasses inaccessibles

L'étanchéité sera de type multicouche, avec une protection de type gravillons et une isolation thermique au-dessus des logements, dont les caractéristiques, l'épaisseur et la performance seront établies selon les résultats de l'étude thermique.

1.8.1.2 Terrasses accessibles en étage

L'étanchéité sera de type multicouche avec une protection par des dalles gravillonnées sur plots, compris les relevés et les becquets et avec une isolation thermique au-dessus des logements dont les caractéristiques, l'épaisseur et la performance seront établies selon les résultats de l'étude thermique.

1.8.1.3 Sol des balcons

Les balcons seront réalisés avec une dalle en béton armé. Celle-ci sera recouverte de dalles gravillonnées posées sur plots.

1.8.1.4 Jardins privatifs sur dalle du sous-sol

L'étanchéité sera de type multicouche et comprendra une couche drainante et filtrante. Il sera également mis en place la terre végétale préalablement stockée avant le début des travaux.

1.8.1.5 Terrasses privatives et jardins sur dalle du sous-sol

L'étanchéité sera de type multicouche avec une protection par des dalles gravillonnées sur plots, pour les terrasses privatives, compris les relevés et les becquets, selon réglementation. Mise en place de terre végétale pour les zones espaces verts.

1.9 Toitures

1.9.1 Charpente couverture

Charpente bois industrielle ou traditionnelle ; couverture en zinc.

1.9.2 Accessoires

Une fenêtre de toit de désenfumage sera réalisée au-dessus des cages d'escalier, conformément à la réglementation.

1.9.3 Souches de cheminées, ventilations et conduits divers

Sorties en toiture pour les ventilations primaires ;
Gaines en tôle galvanisée pour la VMC ;
Souches maçonnées ou préfabriquées pour le désenfumage des parkings.

2 LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

Rappel : les choix ne peuvent s'exercer que jusqu'à un certain stade d'avancement du chantier.

2.1 Sols et plinthes

2.1.1 Sols et plinthes des pièces principales, entrées, dégagements

Le revêtement de sol sera de type stratifié, posé sur chape isophonique, finition aspect bois. Les plinthes seront en bois, finition assortie : 1 coloris sera à choisir par appartement parmi 6 échantillons.

Localisation : dans les chambres et les placards attenants et pour les séjours dans le cas de cuisines fermées, dans les dégagements et les entrées fermées.

Carrelage en grès émaillé format 40 x 40 cm, classement selon la réglementation, en pose droite sur chape isophonique et plinthes carrelées assorties ; 1 coloris par appartement parmi 6 harmonies.

Localisation : séjours ouverts sur la cuisine, dans les dégagements et entrées ouvertes sur séjours

2.1.2 Sols et plinthes des pièces de service

Le carrelage en grès émaillé, format 40 x 40 cm, classement selon réglementation, avec une pose droite sur chape isophonique et plinthes carrelées assorties. 1 coloris par appartement parmi 6 harmonies

Localisation : salles de bains, salles d'eau, WC, cuisines.

2.2 Revêtements muraux (autres que enduits, peintures, papiers peints)

2.2.1 Revêtements muraux des pièces de service

Les murs des cuisines recevront des carreaux de faïence blancs, 20 x 20 cm sur 0,60 m de hauteur, au droit de l'évier et sur retours éventuels.

Les murs des salles de bains et des salles d'eau recevront des carreaux de faïence format 25 x 40 cm. Les carreaux de faïence seront posés sur toute la hauteur, au droit du receveur de douche et au droit de la baignoire ; coloris à choisir parmi 5 harmonies.

Carreaux de faïence blancs de format 20 x 20 au-dessus du lave-mains, sur une hauteur de 2 rangs (40 cm environ) et sur la largeur du lave-mains.

2.3 Plafonds (sauf peintures)

2.3.1 Plafonds des pièces intérieures

Les plafonds seront réalisés en béton ragréé pour les étages courants.

2.3.2 Sous-faces des balcons

Les sous-faces de balcon seront réalisées en béton ragréé.

2.4 Menuiseries extérieures

2.4.1 Menuiseries extérieures des pièces principales

Les baies seront en PVC gris et elles comporteront :

- des ouvrants à la française et en oscillo battants pour les fenêtres du RDC ;
- des appuis en béton gris ou recouverts d'une bavette aluminium ;
- un vitrage isolant clair, conforme aux exigences thermiques et acoustiques ;
- des grilles d'entrée d'air frais pour la VMC selon besoin.

De plus, les portes-fenêtres à 3 vantaux comporteront 1 vantail fixe et 2 vantaux ouvrants.

2.4.2 Menuiseries extérieures des pièces de service

Les menuiseries extérieures des pièces de service recevront un vitrage dépoli sur les baies des salles de bains et salles d'eau si besoin.

2.5 Fermetures extérieures et occultations

Les menuiseries extérieures recevront des volets roulants en PVC, de type monobloc intégrés à la menuiserie, à manœuvre manuelle par tige oscillante ou des volets coulissants en bois naturel DOUGLAS avec saturateur gris cendré.

Localisation : selon plan.

2.6 Menuiseries intérieures

2.6.1 Huisseries et bâtis

Les huisseries et bâtis des menuiseries intérieures seront de type métallique.

2.6.2 Portes intérieures

Les portes intérieures seront de type isoplane à âme alvéolaire, avec application en usine d'une laque de finition. Le béquillage sera en zamak ou en aluminium anodisé ; oculus sur la porte des séjours.

Pour les chambres et les rangements, les serrures seront à pêne dormant ½ tour (fournies avec 1 clé).

Pour les WC, les salles de bains et les salles d'eau, les serrures seront à condamnation et décondamnation.

Les autres portes recevront une serrure de type bec de cane.

2.6.3 Portes palières

Les portes palières seront en bois, type isoplane à âme pleine avec finition peinture. Performance acoustique et coupe-feu selon réglementation. Elles comporteront une serrure de sûreté encastrée 3 points A2P1*. Les portes seront équipées de 4 paumelles réglables système anti-dégondable, viseur optique, butée de porte. Le seuil sera de type « à la suisse », avec joint isophonique. Les béquilles seront en aluminium anodisé, ou zamak, ou en laiton massif.

2.6.4 Portes de placards

Les portes de placard seront toute hauteur et réalisées en panneaux mélaminés d'épaisseur 10 mm, de couleur blanche.

Les placards d'une largeur supérieure à 90 cm, recevront des portes coulissantes et les placards dont les dimensions sont inférieures ou égales à 90 cm, recevront des portes battantes sans bâti.

Les placards seront équipés d'une étagère chapelière, d'une tringle sur la moitié de la longueur et de 3 étagères de 0,40 cm de hauteur.

2.6.5 Moulures et habillages

Suivant besoins pour une parfaite présentation, des champlats en bois et/ou des cornières en bois, seront posés sur huisseries banchées.

2.7 Serrureries et garde-corps

2.7.1 Garde-corps et barres d'appui

Les garde-corps seront constitués de barreudages en métal thermolaqué. Dimensionnement conforme aux normes en vigueur.

Localisation : selon plan.

2.7.2 Ouvrages divers

2.7.2.1 Séparatifs entre jardins privatifs

Les séparatifs seront réalisés par des clôtures en treillage métallique en panneaux rigides hauteur 1,60 m habillés avec des lattes en bois.

2.7.2.2 Séparatifs entre balcons et terrasses

Les séparatifs seront réalisés au moyen d'un cadre métallique en U avec remplissage en tôle thermolaquée, d'une hauteur de 1,80 m sur toute la largeur pour les balcons et les terrasses.

2.8 Peintures

2.8.1 Peintures extérieures et vernis

2.8.1.1 Sur serrurerie

La serrurerie recevra une peinture glycérophthalique brillante, avec préparation des supports pour les ouvrages non thermolaqués.

2.8.1.2 Sous-faces et rives des balcons

Les rives de balcons et modénature en béton recevront de la peinture plioline, suivant projet de l'Architecte. Les sous-faces de balcons recevront une peinture plioline.

2.8.2 Peintures intérieures

Les peintures intérieures seront de couleur blanche.

2.8.2.1 Sur menuiseries

Pour tous les ouvrages en bois brut (portes palières, champlats, trappes, plinthes...), les peintures seront de type alkyde en émulsion, finition satinée et comprendront une préparation adaptée des supports.

2.8.2.2 Sur murs

Dans les WC, les salles de bains, les salles d'eau et les cuisines fermées, les peintures seront de type alkyde en émulsion, finition velours et comprendront la préparation des supports.

Dans les chambres, les séjours, les entrées, les dégagements, les cuisines ouvertes sur séjours et les placards attenants, les peintures seront de type alkyde en émulsion, finition velours et comprendront une préparation des supports.

2.8.2.3 Sur plafonds

Dans les WC, les salles de bains, les salles d'eau et les cuisines fermées, les peintures seront de type alkyde finition velours et comprendront la préparation des supports.

Dans les chambres, les séjours, les entrées, les dégagements et les placards attenants, les peintures seront de type alkyde en émulsion, finition velours et comprendront une préparation des supports.

Les cuisines ouvertes sur séjour seront de type alkyde en émulsion, finition velours.

2.8.2.4 Sur canalisations, tuyauteries, chutes et divers

Pour les canalisations EU et plomberie en PVC, les peintures seront de type acrylique, finition satinée et comprendront le dégraissage et la préparation adaptée des supports.

La peinture sera de type glycérophthalique brillante pour les canalisations apparentes en métal.

2.9 Équipements intérieurs

2.9.1 Équipements ménagers

2.9.1.1 Bloc évier, robinetterie

Les éviers seront en inox avec 1 ou 2 bacs et 1 égouttoir. Les dimensions sont définies selon les plans : 1,20 x 0,60 m, ou 1,40 x 0,60 m, avec robinet mitigeur chromé.

Les meubles sous évier seront en aggloméré mélaminé blanc, avec 1 ou 2 portes et 1 étagère, ou emplacement lave-linge (ou lave-vaisselle) pour les éviers de 1,40 x 0,60 m et de 1,20 x 0,60 m avec un bac.

2.9.1.2 Équipements sanitaires et plomberie

Distribution d'eau froide : colonnes montantes en tube PVC pression.

Vannes d'arrêt, purge en pied de colonne et dispositif « anti-bélier » en tête.

Distribution intérieure en tube PER.

Désinfection des canalisations avant mise en service. Manchette en attente dans la gaine palière, pour la pose de compteur divisionnaire par le gestionnaire. L'installation sera conforme aux prescriptions techniques du concessionnaire pour individualisation des compteurs EF.

Production et distribution d'eau chaude collective : l'eau chaude sanitaire sera produite par des préparateurs ECS collectifs avec une pompe primaire double et un ou plusieurs ballons selon l'étude thermique. La ou les chaudières seront au gaz à condensation, avec régulation intégrée.

L'alimentation des appareils s'effectuera par des tubes en polyéthylène sous fourreaux rigides. Ceux-ci chemineront en apparent.

Une manchette sera en attente pour la pose de comptages individuels. Celle-ci sera située en gaines palières, selon la décision de la copropriété, validée en Assemblée Générale.

Branchements en attente : un robinet double ou deux robinets simples seront posés en attente, ainsi qu'une évacuation par siphon PVC pour les lave-linges et/ou les lave-vaisselle.

Localisation : dans les cuisines pour les lave-vaisselle et pour les lave-linges, ou ponctuellement dans les salles de bains ou les salles d'eau, selon plan.

2.9.1.3 Évacuations

Les canalisations seront réalisées en PVC, avec pose en apparent sur les cloisonnements.

2.9.1.4 Appareils sanitaires

Les appareils sanitaires seront de coloris blanc.

Les dispositions et dimensions de ces appareils sont définies suivant les plans et impératifs techniques :

- baignoire en acrylique, dimension 170 x 70, tablier de baignoire en panneau mélaminé coloris blanc ; pose sur vérins réglables ;
- receveur de douche en céramique, dimension 90 x 90 ou 90 x 120 ou 80 x 100 (selon plans), ou receveur de douche à l'italienne carrelé, selon configuration ;
- lavabo en céramique sur colonne de 60 cm de large, miroir de 110 cm de hauteur, bandeau lumineux au-dessus du miroir ;
- cuvette de WC en porcelaine vitrifiée avec réservoir attendant à chasse économique 3l/6l et abattant double en PVC ;
- Kitchenette d'une largeur de 120 cm. Celle-ci sera équipée d'un évier avec une cuve + égouttoir, d'un meuble sous évier en mélaminé blanc, de deux plaques électriques et d'un réfrigérateur.

Localisation : pour les studios lots 11 et 33 ;

- Lave-mains en céramique dans les appartements à partir du T3.

2.9.1.5 Robinetterie

Les baignoires seront équipées d'un robinet mitigeur à inverseur, d'une douchette 2 jets, d'une barre de douche et d'un flexible. Le vidage s'effectuera avec bouton à chaînette.

Lavabo : robinet mitigeur mono commandé ; vidage laiton.

Les douches seront équipées d'un robinet mural mitigeur avec barre de douche, douchette 2 jets et flexible.

Lave-mains : robinet mitigeur mono commandé.

2.9.2 Équipements électriques

2.9.2.1 Type d'installation

Les réseaux seront encastrés sous fourreau.

2.9.2.2 Puissance à desservir

Abonnement 220 Volts à simple tarification, dont les frais d'accès à l'énergie restent à la charge de l'acqureur. L'abonnement est à souscrire par l'acqureur avec l'opérateur de son choix, un mois avant la livraison des logements pour essai et mise en service des installations.

2.9.2.3 Équipement de chaque pièce

Les appareillages proviendront de la série ODACE de chez Schneider ou équivalent.

Les foyers lumineux, les centres, ainsi que les sorties en applique seront équipés d'un socle DCL (dispositif de connexion pour luminaire).

Le tableau d'abonné de couleur blanche, sera encastré et comportera une porte et un compteur ENEDIS.

Les équipements suivants seront présents dans les pièces :

- Entrée :

1 foyer lumineux fixe ;

1 prise de courant 16 A + T pour une surface de plus de 4 m² ;

Interphone avec précâblage pour la visiophonie et platine compatible située au RDC.

- Séjour :

1 foyer lumineux fixe ;

1 prise de courant 16 A+T par tranche de 4 m² habitables avec un minimum de 5 socles dont 1 prise « handicapé ».

- Chambres :

1 foyer lumineux fixe ;

3 prises de courant 16 A + T réparties au pourtour de la pièce + 1 prise « handicapé » près de l'interrupteur dans la chambre adaptable PMR.

- Cuisine :

1 foyer lumineux fixe ;

1 foyer lumineux fixe en applique auprès de l'évier (réglette non fournie) ;

1 boîte de connexion 32 A pour l'appareil de cuisson, selon configuration ;

2 prises de courant sur circuit spécial (pour lave-vaisselle, lave-linge), selon configuration ;

6 prises de courant dont 4 réparties au-dessus du plan de travail (entre 0,90 et 1,30 m du sol) dont 1 prise « handicapé » ;

1 prise en attente pour la pose ultérieure d'une hotte, à charge de l'acqureur ;

3 prises pour les studios avec kitchenette dont 2 prises au-dessus du plan de travail.

- Salle de bains ou salle d'eau :

Attente lave-linge dans les salles de bains ou les salles d'eau selon les plans et avec prise de courant spécialisée ;

1 foyer lumineux fixe ;

1 prise de courant 16 A + T en dehors du volume de protection ;

1 point lumineux au droit du lavabo ;

1 prise « handicapé ».

- WC :

1 point lumineux fixe au-dessus de la porte ;

1 prise « handicapé ».

- Avertisseur autonome de fumée (DAAF)

Un détecteur au plafond ; matériel de couleur blanche, certifié CE EN 14604 et marqué NF DAAF (NF-292), autonomie et garantie appareil + pile de 10 ans.

- Terrasse du dernier étage :

1 foyer lumineux fixe avec un hublot, commande avec interrupteur à voyant ;

1 prise de courant.

2.9.2.4 Sonnerie de porte palière

1 carillon sera positionné dans le tableau électrique et un bouton poussoir avec porte-étiquette, sera encastré près de la porte palière.

2.9.3 Chauffage, ventilations

2.9.3.1 Type d'installation

Chauffage collectif à circulation d'eau chaude et régulation individuelle par robinet thermostatique sur les radiateurs des pièces principales. Pose de manchettes en attente dans les gaines palières, ou en gaine dans les logements. Les comptages individuels des calories seront posés ultérieurement, selon décision de la copropriété.

2.9.3.2 Températures garanties

Les températures garanties dans les diverses pièces par température minimum extérieure de -5°C sont :

Salles de bains / salles d'eau	+ 22°C
Séjours, chambres	+ 19°C
Cuisines	+ 19°C

2.9.3.3 Appareils d'émission de chaleur

Les radiateurs seront en acier thermolaqué de coloris blanc avec un robinet thermostatique.

Un sèche-serviettes de coloris blanc sera installé dans les salles de bains et les salles d'eau ; puissance selon l'étude thermique.

2.9.3.4 Conduits et bouches d'extraction de la VMC

L'installation de la VMC comprendra :

- des bouches d'extraction hygro-réglables dans les pièces humides : salle de bains, salle d'eau, cuisine, WC ;
- un raccordement jusqu'aux extracteurs mécaniques de basse consommation situés en terrasse ou sous combles ;
- des gaines d'extraction en acier galvanisé.

2.9.3.5 Conduits et prises d'air frais

Des grilles d'entrée d'air hygro-réglables seront installées dans la traverse haute des menuiseries extérieures des pièces sèches, ou dans les coffres de volets roulants, ou en façade. Affaiblissement acoustique et débit selon réglementation.

2.9.4 Équipements de télécommunications

2.9.4.1 Radio - TV

Les équipements suivants seront installés :

- 1 prise TV/FM dans les pièces à vivre des studios ;
- 2 prises TV/FM, dont une dans le séjour et l'autre dans la chambre 1, pour les autres logements.

2.9.4.2 Téléphone

Il sera installé 1 joncteur dans le séjour et chaque chambre. Les frais de raccordement et d'abonnement restent à la charge de l'acquéreur.

3 ANNEXES PRIVATIVES

3.1 Parkings en sous-sol

3.1.1 Murs ou cloisons

Les murs seront réalisés en voiles béton banché ou en maçonnerie d'aggloméré de ciment brut.

3.1.2 Plafonds

Les plafonds seront réalisés en dalle pleine en béton armé, avec ou sans isolation, suivant leur localisation et selon l'étude thermique.

3.1.3 Sols

Les sols seront en dallage béton. Le marquage et la numérotation des emplacements seront réalisés en peinture blanche.

3.1.4 Portail d'accès des véhicules

L'accès au parking en sous-sol se fera par deux portes métalliques basculantes, à ouverture télécommandée avec équipement de sécurité réglementaire.

Localisation : en haut et en bas de la rampe d'accès au sous-sol, selon plan.

3.1.5 Ventilation naturelle

Ventilations hautes et basses réalisées par conduits en béton ou maçonnés.

3.1.6 Équipement électrique

Un balisage de sécurité par blocs autonomes sera installé dans les circulations, selon la réglementation. L'éclairage sera assuré par des tubes fluorescents sur détecteurs de présence dans les sas et les circulations et sur minuterie pour les locaux communs ou techniques.

3.2 Jardins privés

3.2.1 Haies

Les haies vives seront plantées en saison.

Localisation : selon plan de masse du permis de construire ; entre jardins privés et sente et entre jardins privés et jardin partie commune.

3.2.2 Engazonnement

On notera l'utilisation de la terre végétale du site, préalablement stockée avant le démarrage des travaux ou l'amenée de terre végétale selon besoin (semis en saison).

3.2.3 Arrosage

Il sera créé un robinet de puisage par jardin privé avec robinet d'arrêt et purgeur ; positionnement sur la façade côté jardin.

3.3 Clôtures

Les clôtures sont de type treillage métallique en panneaux rigides hauteur 1,60 m.

4 PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE

4.1 Hall d'entrée de l'immeuble et circulation du RDC

4.1.1 Sols

Les sols seront revêtus de carreaux en grès dimension 45 x 45 cm, suivant le choix de l'architecte. Ceux-ci seront posés sur une chape isophonique, avec plinthes assorties et tapis de propreté pour le sas d'entrée.

4.1.2 Parois

Les parois seront constituées de panneaux décoratifs stratifiés, en complément du revêtement mural, selon le projet de l'architecte.

4.1.3 Plafond

Des faux-plafonds acoustiques seront réalisés avec fixation sur ossature métallique.

Localisation : conforme à l'étude acoustique.

4.1.4 Éléments de décoration

Il sera installé un miroir selon le plan de décoration de l'architecte.

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

- Entrée principale :
 - ensemble extérieur avec partie latérale fixe en acier laqué, comprenant : 1 porte à un vantail équipé de ventouses électromagnétiques, ferme-porte, vitrage de sécurité ;
 - contrôle d'accès par digicode sur horloge et vigik ;
 - ensemble intérieur en acier laqué comprenant : 1 porte à un vantail équipé de ventouses électromagnétiques, ferme-porte, vitrage de sécurité ;
 - contrôle d'accès à l'intérieur du sas comportant les boîtes aux lettres, constitué d'un visiophone avec boucle magnétique équipé de vigik ;
 - accès jardin : 1 porte en acier laqué, ferme-porte, vitrage sécurité et serrure sur organigramme.

4.1.6 Boîtes aux lettres et à paquets

Les boîtes aux lettres seront conformes aux normes de La Poste, en tôle d'acier laqué, à ouverture totale ; 1 boîte par logement.

4.1.7 Tableau d'affichage

Le tableau d'affichage pourra être incorporé dans l'ensemble boîtes aux lettres, ou être indépendant de celui-ci.

4.1.8 Équipement électrique

L'éclairage sera assuré par des appliques et spots encastrés, selon le projet de l'Architecte et commandés par détecteur de présence.

Il sera prévu une prise électrique dans la circulation RDC.

4.2 Circulations des couloirs d'étages

4.2.1 Sols

Dans les étages, les sols seront revêtus de revêtement vinylique en lé ; classement U3P3.

4.2.2 Murs

Les murs recevront un revêtement textile ou de la toile de verre décorative peinte.

4.2.3 Plafonds

Il sera mis en œuvre des faux-plafonds acoustiques, type dalle ARMSTRONG 60 x 60, conformément à l'étude acoustique.

4.2.4 Portes d'accès des escaliers

Les portes d'accès seront à âme pleine isoplane, finition peinte. Celles-ci seront coupe-feu, conformément à la réglementation et seront équipées d'un ferme-porte.

4.2.5 Équipement électrique

L'éclairage sera assuré par des plafonniers ou appliques commandés par détecteur de présence sur les paliers. Il sera aussi prévu 1 prise de courant 10/16 A sur chaque palier d'étages.

4.3 Circulations du sous-sol

4.3.1 Sols

Les sols seront réalisés en dallage béton lissé brut pour les zones de stationnement et de circulation. Les sas d'accès et les paliers d'ascenseur seront recouverts d'une peinture vinylique de propreté.

4.3.2 Murs

Les murs seront réalisés en béton brut ou en aggloméré de ciment et seront recouverts d'une peinture de propreté vinylique dans les sas et les paliers d'ascenseur.

4.3.3 Plafonds

Les plafonds seront réalisés en béton brut avec une peinture de propreté vinylique ou un complexe isolant, selon nécessité dans les sas et les paliers d'ascenseur.

4.3.4 Portes de sas

Les portes de sas et d'accès à l'escalier de secours en sous-sol seront à âme pleine isoplane, finition peinte, avec une plaque de protection en PVC rigide située en partie basse et d'une hauteur de 60 cm sur la face "sens de la poussée" ; elles seront coupe-feu selon la réglementation en vigueur et équipées d'un ferme-porte.

4.3.5 Porte de l'issue de secours du parking sous-sol pour l'accès à l'extérieur

La porte sera de type métallique avec ferme-porte, béquille côté intérieur et poignée de tirage côté extérieur ; la serrure sera sur organigramme.

4.3.6 Rampe d'accès pour véhicules

La rampe d'accès véhicules sera réalisée en béton balayé.

4.3.7 Équipement électrique

L'éclairage sera assuré par des hublots électriques, commandés par détecteurs de présence.

4.4 Cages d'escaliers d'accès au sous-sol

4.4.1 Murs

Les murs des escaliers seront réalisés en voiles béton ou en maçonnerie, recouverts d'une peinture de propreté vinylique blanche. La main courante sera en acier, finition peinture. Les limons et paliers recevront une peinture anti-poussière.

4.4.2 Éclairage

L'éclairage sera assuré par des hublots électriques, commandés par détecteurs de présence.

4.5 Locaux communs

4.5.1 Local vélos au RDC

Les caractéristiques générales sont :

- murs : en béton armé ;
- plafond : béton armé brut ou recevant un isolant ;
- sol : béton surfacé + peinture au sol ;
- porte d'accès : porte en métal avec serrure de sûreté sur organigramme ;
- équipement électrique : éclairage par hublot ou des tubes fluorescents commandés par détecteur de présence ;
- chauffage et ventilation : sans objet.

4.5.2 Locaux techniques (local fibre - local entretien, local eau, local ERDF)

Les caractéristiques générales sont :

- murs : béton armé ou aggloméré de ciment brut ;
- plafond : béton armé brut ou recevant un isolant ;
- sol : béton surfacé ;
- porte d'accès : porte en bois avec serrure de sûreté ;
- équipement électrique : éclairage par hublot commandé par minuterie ;
- chauffage et ventilation : sans objet ;
- pour le local entretien, celui-ci sera équipé d'un point d'eau.

4.5.3 Local de réception des ordures ménagères

Les caractéristiques générales sont :

- murs : béton armé ou aggloméré de ciment brut ; revêtu de carrelage de format 15 x 15 ou 20 x 20 sur une hauteur de 1,20 m minimum et le reste en peinture vinylique de propreté ;
- plafond : béton armé brut ou recevant un isolant ;
- sol : carrelage antidérapant 20 x 20 avec plinthes assorties ;
- porte d'accès : porte métallique avec serrure de sûreté sur organigramme et ferme-porte ;
- équipement électrique : éclairage par hublot commandé par minuterie ;
- ventilation naturelle selon réglementation ;
- siphon de sol et robinet de puisage.

4.5.4 Local chaufferie en sous-sol

Les caractéristiques générales sont :

- murs : béton armé ou aggloméré de ciment brut ;
- plafond : béton armé brut ou recevant un isolant ;
- sol : béton surfacé ;
- porte d'accès : porte tiercée en métal avec serrure de sûreté ;
- équipement électrique : éclairage par hublot sur simple allumage ;
- chauffage et ventilation : sans objet.

5 EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

5.1 Ascenseurs

Ascenseur électrique conforme à la norme NF. EN 81.70, avec système de télésurveillance. Les portes de la cabine seront en inox. Un appareil par cage desservant tous les niveaux du sous-sol au dernier étage, avec contrôle d'accès par vigik pour le sous-sol.

Finition de la cabine dans la gamme de l'ascensoriste. Panneaux décoratifs latéraux et miroir, compris barre d'appui, sol carrelé identique au hall d'entrée.

Portes palières métalliques peintes à tous les niveaux et inox au rez-de-chaussée.

5.2 Télécommunications

5.2.1 Téléphone

L'installation sera conforme aux prescriptions d'ORANGE. Les frais de raccordement et d'abonnement seront à la charge du syndic pour la ligne de télésurveillance de l'ascenseur (ligne GSM). L'abonnement devra être souscrit 1 mois avant la livraison pour la réalisation des essais avant la mise en service.

5.2.2 Antenne T.V. et radio

Il sera installé sur le bâtiment collectif, une antenne hertzienne ou toute autre équipement pouvant recevoir les chaînes numériques terrestres et la TNT (décodeur ou adaptateur spécifique à la charge de l'acquéreur), sous réserve que la zone géographique soit couverte par les différents opérateurs.

5.3 Réception, stockage et évacuation des ordures ménagères

Les ordures ménagères seront collectées dans des containers collectifs mis à disposition par le syndic dans les locaux dédiés, situés dans le bâtiment collectif.

5.4 Alimentation en eau

5.4.1 Comptages généraux

L'alimentation en eau sera assurée par un branchement sur le réseau de la ville. L'abonnement du comptage général sera à souscrire par le syndic, un mois avant la livraison des logements, pour essai et mise en service des installations. Les frais d'abonnement seront à la charge de la copropriété.

5.4.2 Surpresseurs, réducteurs et régulateurs de pression

Selon nécessité, il pourra être installé un ou plusieurs surpresseurs, réducteurs et/ou régulateurs de pression.

5.4.3 Colonnes montantes

Les colonnes montantes seront positionnées dans les gaines techniques palières prévues à cet effet. Elles seront constituées en PVC pression ou PER et seront pourvues de vannes d'arrêt et de purge, ainsi que d'un dispositif anti-bélier en tête. Elles seront habillées d'une façade en panneaux de bois peint.

5.4.4 Raccordement privatif eau potable

Le branchement en eau potable sera réalisé avec un robinet d'arrêt pour isoler chaque appartement et maison. Il sera prévu dans les gaines techniques palières ou en sous-sol, une manchette en attente, pour la pose ultérieure d'un compteur individuel d'eau froide par logement (décision selon accord de la copropriété).

5.5 Alimentation en électricité

L'immeuble sera raccordé en basse tension, courant de 220/230 V. L'abonnement sera à souscrire par le syndic, un mois avant la livraison de l'immeuble, pour essai et mise en service des installations.

5.5.1 Comptage des services généraux

Un comptage regroupant les services généraux, ascenseurs et équipements communs sera installé par cage.
Un comptage regroupant, le parking, l'éclairage extérieur et les équipements communs du parking sera également installé.

Un sous-comptage sera également prévu pour alimenter ultérieurement un point électrique afin de permettre la recharge des véhicules électriques (décision selon accord de la copropriété).

5.5.2 Colonnes montantes

Les colonnes montantes électriques agréées par ENEDIS, seront positionnées dans les gaines palières, avec façade en panneau de bois peint.

5.5.3 Branchement et comptages particuliers

Les compteurs seront fournis et mis en place par ENEDIS dans chaque logement (après abonnement).

Les disjoncteurs et compteurs seront installés dans le tableau électrique de chaque logement, placé à proximité de l'entrée de l'appartement.

5.5.4 Raccordement gaz

L'immeuble sera raccordé au gaz de ville (pour la chaufferie collective uniquement). L'abonnement sera à souscrire par le syndic, un mois avant la livraison de l'immeuble, pour essai et mise en service de la chaufferie collective.

6 LA RESIDENCE ET SES EQUIPEMENTS

6.1 Espaces verts

6.1.1 Plantations d'arbres, arbustes, fleurs

Il sera planté des arbres et végétaux (plantation en saison et suivant plans), dont les essences et le nombre seront définis selon le permis de construire.

6.1.2 Engazonnement

Toute la surface de la parcelle non bâtie (hors voies d'accès), sera engazonnée avec l'utilisation si possible de la terre végétale du site, préalablement stockée avant le démarrage des travaux, ou avec apport de terre et si nécessaire, de terre végétale (semis en saison).

6.2 Éclairage extérieur

6.2.1 Signalisation de l'entrée de l'immeuble

L'entrée de l'immeuble sera équipée de bornes ou d'appliques lumineuses commandées par détecteur de présence et interrupteur crépusculaire.

6.3 Clôtures

Avec les propriétés voisines, les murs mitoyens et clôtures mitoyennes seront conservés en l'état.

6.4 Sente piétonne

L'ensemble des espaces piétons seront en béton désactivé.

Les bandes plantées de graminées basses et hautes, encadreront la sente piétonne. Les arbustes et vivaces proposés seront rustiques et pérennes.

Pour protéger les espaces privés et la sente, il sera réalisé une bande plantée ainsi qu'un muret de soubassement avec couronnement béton d'une hauteur de 50 cm.

Les accès piétons du hall seront en pavés.

Le jardin commun sera engazonné et agrémenté de passerelles en bois.

6.5 Réseaux divers

6.5.1 Postes d'incendie, extincteurs

Les prestations relatives à la sécurité incendie seront à la charge de la SCCV, selon la réglementation.

6.5.2 Égouts

Le raccordement des égouts sera réalisé sur les réseaux existants de la ville.

6.5.3 Télécommunication

Il sera réalisé un raccordement au réseau téléphonique existant à proximité.

6.5.4 Évacuation des eaux de pluie et de ruissellement sur le terrain, espaces verts, chemins.

L'évacuation des eaux de pluie se fera par infiltration naturelle pour les zones engazonnées. Pour les autres zones, elle s'effectuera dans un bassin de rétention, positionné sous la rampe de parking et raccordé au réseau public, avec limiteur de débit, selon réglementation locale.



Conforme à l'arrêté du 10 mai 1968

LE RESERVANT :

LE(S) RESERVATAIRE (S) :

NOTICE DESCRIPTIVE

CONFORME À L'ARRÊTE DU 10 MAI 1968

MONTFERMEIL

RÉALISATION DE 5 MAISONS INDIVIDUELLES

RT2012



Opaline
II

ARCHITECTE

LOEIZ CARADEC & FRANCOISE RISTERUCCI
6 Impasse Mont - Louis
75011 PARIS

MAITRE D'OUVRAGE

SCCV MONTFERMEIL – Résidence OPALINE 2
35 Avenue de Paris – BP 65602
45056 ORLEANS CEDEX 1

PRÉAMBULE

La Résidence est édifiée sur un terrain de 2.358 m², situé au 63 /63 Bis Rue Barbusse à MONTFERMEIL (93).

Elle comprend 46 logements collectifs, 5 maisons sur un niveau de sous-sol de 61 places de stationnement et un local commercial en RDC de la cage A.

Le bâtiment collectif en R+3+C comporte deux cages d'escaliers ; les maisons individuelles sont en R+1+combles.

L'accès piétonnier à la résidence s'effectue depuis la Rue Barbusse et par la sente piétonne.

L'accès véhicule au parking en sous-sol, se fait depuis la Rue Barbusse. La rampe sera commune avec l'îlot 2 de la ZAC Cœur de Ville de MONTFERMEIL.

Les caractéristiques techniques des logements sont celles définies par la présente notice dans le respect de la réglementation et des normes en vigueur, notamment :

- **le Code de la Construction et de l'Habitation**
- **le Code de l'Urbanisme**
- **la Réglementation Acoustique (NRA)**
- **la Réglementation Thermique 2012**
- **norme NFC 15 100**

Le plan d'aménagement de la ZAC prévoit une sente piétonne privée avec une servitude de passage publique. Celle-ci traverse les deux îlots permettant de relier les rues Delagarde et Henri Barbusse et sera aménagée selon le cahier des charges de la ville de Montfermeil

La conformité de la construction sera, tout au long de sa réalisation, vérifiée par un bureau de contrôle agréé, titulaire d'une mission de solidité des ouvrages et équipements dissociables et indissociables, d'isolation thermique et d'isolation acoustique des bâtiments à usage d'habitation.

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.

Il est expressément prévu que, dans le cas où la construction, la fourniture ou la mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels se révéleraient impossibles, difficiles ou susceptibles d'entraîner des désordres et ce, pour un motif quelconque (exemple : réglementation administrative, retards d'approvisionnement, 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 réserve des tolérances de construction telles que définies dans l'acte de vente. L'implantation des équipements ou appareils peut être modifiée en raison d'impératifs techniques. Les retombées de poutre, coffres en soffites, faux-plafonds, canalisations, peuvent ne pas y figurer en totalité.

Les teintes, coloris et finitions de la résidence seront choisis par l'architecte, en accord avec les différents services administratifs impliqués.

SOMMAIRE

1.	CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES DE L'IMMEUBLE	6
1.1	Infrastructure	6
1.1.1	Fouilles	6
1.1.2	Fondations	6
1.2	Murs et ossature	6
1.2.1	Murs de façade et murs des pignons	6
1.2.2	Murs intérieurs et refends porteurs, mitoyens	6
1.3	Planchers.....	6
1.3.1	Planchers bas du rez-de-chaussée (sur terre-plein)	6
1.3.2	Planchers bas du RDC sur parking	6
1.3.3	Planchers hauts du rez-de-chaussée et de l'étage	6
1.4	Cloisons de distribution.....	6
1.4.1	Cloisons intérieures.....	6
1.4.2	Cloisons pièces humides.....	7
1.5	Escaliers	7
1.5.1	Escaliers intérieurs des maisons	7
1.6	Toitures.....	7
1.6.1	Charpente, couverture et accessoires.	7
2.	LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS	7
2.1	Sols et plinthes	7
2.1.1	Sols et plinthes des pièces principales.....	7
2.1.2	Sols et plinthes des pièces de service	7
2.2	Revêtements muraux (autres que enduits, peintures, papiers peints).....	7
2.2.1	Revêtements muraux des pièces de service.....	7
2.3	Plafonds (sauf peintures).....	8
2.3.1	Plafonds des pièces intérieures	8
2.4	Menuiseries extérieures.....	8
2.4.1	Menuiseries extérieures des pièces principales.....	8
2.4.2	Menuiseries extérieures des pièces de service.....	8
2.5	Fermetures extérieures et occultations.....	8
2.6	Menuiseries intérieures.....	8
2.6.1	Huisseries et bâtis.....	8
2.6.2	Portes intérieures	8
2.6.3	Portes d'entrée	8
2.6.4	Portes de placards	8
2.6.5	Moultures et habillages	9
2.7	Peintures intérieures et vernis	9
2.7.1	Sur menuiseries	9
2.7.2	Sur murs.....	9
2.7.3	Sur plafonds	9
2.7.4	Sur canalisations, tuyauteries, chutes et divers	9
2.8	Équipements ménagers	9
2.8.1	Bloc évier	9
2.8.2	Équipements sanitaires et plomberie	9

2.9	Équipements électriques	10
2.9.1	Type d'installation.....	10
2.9.2	Puissance à desservir	10
2.9.3	Équipement de chaque pièce.....	10
2.9.4	Sonnette de porte d'entrée.....	11
2.10	Chauffage, ventilation	11
2.10.1	Type d'installation.....	11
2.10.2	Températures garanties	12
2.10.3	Appareils d'émission de chaleur.....	12
2.10.4	Installation VMC et bouches d'extraction de la VMC	12
2.11	Équipements de télécommunications	12
2.11.1	Radio - TV	12
2.11.2	Téléphone	12
3	ANNEXES PRIVATIVES	12
3.1	Parkings en sous-sol.....	12
3.1.1	Murs ou cloisons	12
3.1.2	Plafonds	12
3.1.3	Sols	12
3.1.4	Portail d'accès des véhicules	13
3.1.5	Ventilation naturelle.....	13
3.1.6	Équipement électrique	13
3.2	Jardins privés	13
3.2.1	Haies	13
3.2.2	Engazonnement	13
3.2.3	Arrosage.....	13
3.3	Clôtures	13
3.3.1	Clôtures sur Rue Henri Barbusse.....	13
3.3.2	Clôtures séparatives	13
3.3.3	Clôtures.....	13
3.4	Limite séparative sur la sente piétonne.....	13
3.5	Boîtes aux lettres et à paquets	13
4.	<i>PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE ET AUX MAISONS.....</i>	14
4.1	Hall d'entrée de l'immeuble et circulation du RDC.....	14
4.1.1	Sols	14
4.1.2	Parois	14
4.1.3	Plafonds	14
4.1.4	Éléments de décoration	14
4.1.5	Portes d'accès et système de fermeture, appel des occupants de l'immeuble	14
4.1.6	Tableau d'affichage	14
4.1.7	Équipement électrique	14
4.2	Circulations du sous-sol.....	14
4.2.1	Sols	14
4.2.2	Murs	14
4.2.3	Plafonds	15
4.2.4	Portes de sas	15
4.2.5	Porte de l'issue de secours du parking sous-sol pour l'accès à l'extérieur	15
4.2.6	Rampe d'accès pour véhicules	15
4.2.7	Équipement électrique	15
4.3	Cages d'escaliers d'accès au sous-sol	15
4.3.1	Murs	15
4.3.2	Éclairage	15

4.4	Locaux communs	15
4.4.1	Local vélos au RDC.....	15
4.4.2	Locaux techniques (local fibre - local entretien, local eau, local ERDF)	15
4.4.3	Local de réception des ordures ménagères	16
4.4.4	Local chaufferie en sous-sol	16
5.	EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE.....	16
5.1	Ascenseurs	16
5.2	Télécommunications	16
5.2.1	Téléphone	16
5.2.2	Antenne T.V. et radio	16
5.3	Réception, stockage et évacuation des ordures ménagères	16
5.4	Alimentation en eau.....	17
5.4.1	Alimentation en eau	17
5.4.2	Raccordement privatif eau potable	17
5.5	Alimentation en électricité	17
5.5.1	Comptage des services généraux.....	17
5.5.2	Branchement et comptages particuliers	17
5.5.3	Gaz	17
6.	LA RESIDENCE ET SES EQUIPEMENTS	17
6.1	Espaces verts.....	17
6.1.1	Plantations d'arbres, arbustes, fleurs.....	17
6.1.2	Engazonnement.....	17
6.2	Éclairage extérieur.....	18
6.2.1	Signalisation de l'entrée de l'immeuble	18
6.3	Portillons	18
6.4	Sente piétonne	18
6.5	Réseaux divers	18
6.5.1	Postes d'incendie, extincteurs.....	18
6.5.2	Égouts	18
6.5.3	Télécommunication	18
6.5.4	Évacuation des eaux de pluie et de ruissellement sur le terrain, espaces verts	18

NOTICE DESCRIPTIVE

4. CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES DE L'IMMEUBLE

1.1 Infrastructure

1.1.1 Fouilles

Les fouilles seront réalisées en excavation et les terres extraites seront évacuées.

1.1.2 Fondations

Les fondations seront définies et dimensionnées selon les résultats de l'étude de structure, de l'étude de sols et suivant les validations du bureau de contrôle.

1.2 Murs et ossature

1.2.1 Murs de façade et murs des pignons

Les murs seront réalisés en béton banché ou en maçonnerie de parpaings ou en brique. Localisation selon les résultats de l'étude de structure et de l'étude thermique.

Le doublage sera constitué d'un complexe d'isolation thermique par l'intérieur, dont l'épaisseur et la performance seront conformes à l'étude thermique.

Les façades recevront, selon le projet de l'architecte, un enduit gratté fin, un parement brique.

1.2.2 Murs intérieurs et refends porteurs, mitoyens

Murs en béton armé, blocs agglomérés de ciment ou brique suivant étude béton armé.

Poteaux et poutres : en béton armé selon nécessité de structure.

1.3 Planchers

1.3.1 Planchers bas du rez-de-chaussée (sur terre-plein)

Dalle pleine en béton armé, coulée en place ou sur prédalles ; épaisseur selon étude.

Isolation thermique en sous-face du plancher selon étude thermique.

1.3.2 Planchers bas du RDC sur parking

La dalle sera réalisée en béton armé, coulée en place ou sur prédalles et son épaisseur sera définie selon les résultats de l'étude de structure.

1.3.3 Planchers hauts du rez-de-chaussée et de l'étage

Dalles pleines en béton armé, coulées en place ou sur prédalles ; épaisseur selon étude.

1.4 Cloisons de distribution

1.4.1 Cloisons intérieures

Cloisons à âmes alvéolaires de 50 mm d'épaisseur, composée d'une armature cartonnée en nid d'abeille et de parements en plaques (type PLACOPAN ou équivalent).

1.4.2 Cloisons pièces humides

Les cloisons seront à âmes alvéolaires de 50 mm d'épaisseur, composées d'une armature cartonnée de type nid d'abeille, avec des parements en plaques de plâtre hydrofuge.

1.5 Escaliers

1.5.1 Escaliers intérieurs des maisons

Escalier avec marches, contremarches, limon, garde-corps et mains courantes en hêtre, finition lasurée.

1.6 Toitures

1.6.1 Charpente, couverture et accessoires.

Charpente bois industrielle ou traditionnelle, couverture en zinc, excepté pour les deux maisons situées sur la Rue Delagarde qui seront en ardoise composite.

5. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

Rappel : les choix ne peuvent s'exercer que jusqu'à un certain stade d'avancement du chantier.

2.1 Sols et plinthes

2.1.1 Sols et plinthes des pièces principales

Le revêtement de sol sera de type stratifié, posé sur une chape isophonique ou un résilient acoustique, avec une finition aspect bois. Les plinthes seront en bois, finition assortie (1 coloris sera à choisir par maison parmi 6 harmonies).

Localisation : dans les chambres et les dégagements étages.

Carrelage en grès émaillé de format 40 x 40 cm (classement selon la réglementation), en pose droite sur une chape isophonique ou un résilient acoustique, avec des plinthes carrelées assorties (1 coloris sera à choisir parmi 6 harmonies).

Localisation : entrées, séjours et cuisines, compris placards attenants.

2.1.2 Sols et plinthes des pièces de service

Carrelage en grès émaillé format 40 x 40 cm (classement selon réglementation), avec une pose droite sur une chape isophonique ou un résilient acoustique, avec des plinthes carrelées assorties (1 coloris sera à choisir parmi 6 harmonies).

Localisation : salles de bains, salles d'eau, WC, cuisines.

2.2 Revêtements muraux (autres que enduits, peintures, papiers peints)

2.2.1 Revêtements muraux des pièces de service

Les murs des cuisines recevront des carreaux de faïence blancs, de format 20 x 20 cm sur 0,60 m de hauteur, au droit du panneau d'adossement de l'évier, compris retour éventuel.

Les murs des salles de bains et des salles d'eau recevront des carreaux de faïence format 25 x 40 cm ; coloris à choisir parmi 5 échantillons. Les carreaux de faïence seront posés sur toute la hauteur au droit de la baignoire, sur 2 ou 3 côtés, selon les plans.

2.3 Plafonds (sauf peintures).

2.3.1 Plafonds des pièces intérieures

Plafonds RDC : dalle en béton armé à parement soigné ou plaque de plâtre sur ossature métallique.

Plafonds du 1^{er} étage : dito plafond du rez-de-chaussée.

Plafond du 2^{ème} étage : plaque de plâtre sur ossature métallique avec isolation en combles, selon étude thermique.

2.4 Menuiseries extérieures

2.4.1 Menuiseries extérieures des pièces principales

Les baies seront en PVC gris et elles comporteront :

- ✓ des ouvrants à la française et en oscillo battants pour les fenêtres en RDC ;
- ✓ des appuis en béton gris ou recouverts d'une bavette aluminium ;
- ✓ un vitrage isolant clair, conforme aux exigences thermiques et acoustiques ;
- ✓ des grilles d'entrée d'air frais pour la VMC selon besoin ;
- ✓ fenêtres de toit type VELUX pour les combles (suivant modèles).

2.4.2 Menuiseries extérieures des pièces de service

Les menuiseries extérieures des pièces de service recevront un vitrage dépoli.

Localisation : sur les baies des salles de bains et salles d'eau si besoin.

2.5 Fermetures extérieures et occultations

Les menuiseries extérieures recevront des volets roulants en PVC, de type monobloc intégrés à la menuiserie, à manœuvre manuelle par tige oscillante ou des volets coulissants en bois naturel DOUGLAS avec saturateur gris cendré. Les fenêtres de toit type VELUX, seront équipées d'un store d'occultation.

Localisation : selon plan.

2.6 Menuiseries intérieures

2.6.1 Huisseries et bâtis

Les menuiseries des huisseries et bâtis seront de type métallique.

2.6.2 Portes intérieures

Les portes intérieures seront de type isoplane à âme alvéolaire, avec application en usine d'une laque de finition. Le béquillage sera en aluminium anodisé ou en zamak.

Pour les chambres et les rangements, les serrures seront à pêne dormant ½ tour (fournies avec 1 clé).

Pour les WC, les salles de bains, et les salles d'eau, les serrures seront à condamnation et décondamnation.

Les autres portes recevront une serrure de type bec de cane.

2.6.3 Portes d'entrée

Portes isolante, finition peinte, serrure de sûreté encastrée avec cylindre 3 points A2P1*. Joint isophonique, béquillage en zamak haute densité ou en aluminium anodisé, micro-viseur.

2.6.4 Portes de placards

Les portes de placard seront toute hauteur et réalisées en panneaux mélaminés d'épaisseur 10 mm de couleur blanche.

Les placards d'une largeur supérieure à 90 cm, recevront des portes coulissantes et les placards dont les dimensions sont inférieures ou égales à 90 cm, recevront des portes battantes sans bâti.

Les placards seront équipés d'une étagère chapelière, d'une tringle sur la moitié de la longueur et de 3 étagères de 0,40 cm de hauteur.

2.6.5 Moulures et habillages

Suivant besoins pour une parfaite présentation, des champlats en bois et/ou des cornières en bois, seront posés sur huisseries banchées.

2.7 Peintures intérieures et vernis

Les peintures intérieures seront de couleur blanche.

2.7.1 Sur menuiseries

Pour tous les ouvrages en bois brut (champlats, trappes, plinthes...), les peintures seront de type alkyde en émulsion, finition satinée et comprendront une préparation adaptée des supports.

2.7.2 Sur murs

Dans les WC, les salles de bains, les salles d'eau et les cuisines fermées, les peintures seront de type alkyde en émulsion, finition velours et comprendront la préparation des supports.

Dans les chambres, les séjours, les entrées, les dégagements, les cuisines ouvertes sur séjours et les placards attenants, les peintures seront de type alkyde en émulsion, finition velours et comprendront une préparation des supports.

2.7.3 Sur plafonds

Dans les WC, les salles de bains, les salles d'eau et les cuisines fermées, les peintures seront de type alkyde finition velours et comprendront la préparation des supports.

Dans les chambres, les séjours, les entrées, les dégagements et les placards attenants, les peintures seront de type alkyde en émulsion, finition velours et comprendront une préparation des supports.

Les cuisines ouvertes sur séjour seront de type alkyde en émulsion, finition velours.

2.7.4 Sur canalisations, tuyauteries, chutes et divers

Pour les canalisations EU et plomberie en PVC, les peintures seront de type acrylique, finition satinée et comprendront le dégraissage et la préparation adaptée des supports.

La peinture sera de type glycérophtalique brillante pour les canalisations apparentes en métal.

2.8 Équipements ménagers

2.8.1 Bloc évier

Suivant localisation, les éviers seront en inox avec 2 bacs et 1 égouttoir. Les dimensions sont définies selon les plans : 1,40 x 0,60 m, avec robinet mitigeur chromé.

Les meubles sous évier seront en aggloméré mélaminé blanc, avec 2 portes et 1 étagère et 1 emplacement lave-linge (ou lave-vaisselle).

2.8.2 Équipements sanitaires et plomberie

Distribution d'eau froide : la distribution horizontale sera réalisée en tube PER rigide, en apparent sous les appareils et sous fourreaux encastrés en dalles.

Production et distribution d'eau chaude : l'eau chaude sanitaire sera assurée par un ballon d'eau chaude thermodynamique sur air extrait de chez ALDES ou équivalent. La capacité sera dimensionnée selon la typologie des logements.

Localisation :

- dans les WC au 1^{er} étage pour les maisons 3, 4, 5
- dans les WC du 2^{ème} étage, pour les maisons 1 et 2.

Branchements en attente : un robinet double ou deux robinets simples seront posés en attente, ainsi qu'une évacuation par siphon PVC pour les lave-linges et/ou les lave-vaisselle.

Localisation : dans les cuisines pour les lave-vaisselles et pour les lave-linge, ou ponctuellement dans les salles de bains ou les salles d'eau, selon plan.

2.8.2.1 Évacuations

Les canalisations seront réalisées en PVC, avec pose en apparent sur les cloisonnements.

2.8.2.2 Appareils sanitaires

Les appareils sanitaires seront de coloris blanc ;

Les dispositions et dimensions de ces appareils sont définies suivant les plans et impératifs techniques :

- ✓ baignoire acrylique, dimension 170 x 70, tablier de baignoire en panneau mélaminé blanc ; pose sur vérins réglables ;
- ✓ receveur de douche en céramique, dimension 90 x 90 ou receveur de douche à l'italienne carrelé, selon configuration ;
- ✓ lavabo en céramique sur colonne de 60 cm de large, miroir de 110 cm de hauteur, bandeau lumineux au-dessus du miroir ;
- ✓ cuvette de WC en porcelaine vitrifiée avec réservoir attendant à chasse économique 3l/6l et abattant double en PVC.

2.8.2.3 Robinetterie

Les baignoires seront équipées d'un robinet mitigeur sur gorge à inverseur, avec barre de douche, une douchette 2 jets et flexible. Le vidage s'effectuera avec bouton à chaînette.

Les douches seront équipées d'un robinet mural mitigeur avec barre de douche, douchette 2 jets et flexible.

Lavabo : robinet mitigeur mono commandé.

2.9 Équipements électriques

2.9.1 Type d'installation

Les réseaux seront encastrés sous fourreau.

2.9.2 Puissance à desservir

Abonnement 220 Volts à simple tarification, dont les frais d'accès à l'énergie restent à la charge de l'acquéreur. L'abonnement est à souscrire par l'acquéreur avec l'opérateur de son choix, un mois avant la livraison des logements pour essai et mise en service des installations.

2.9.3 Équipement de chaque pièce

Les appareillages proviendront de la série ODACE de chez Schneider ou équivalent.

Les foyers lumineux, les centres, ainsi que les sorties en applique, seront équipés d'un socle DCL (dispositif de connexion pour luminaire).

Le tableau d'abonné de couleur blanche, sera encastré et comportera une porte et un compteur ENEDIS.

Les équipements suivants seront présents dans les pièces :

Entrée :

- ✓ 1 foyer lumineux fixe ;
- ✓ 1 prise de courant 16 A + T pour une surface de plus de 4 m² ;

Séjour :

- ✓ 1 foyer lumineux fixe ;
- ✓ 1 prise de courant 16 A+T par tranche de 4 m² habitables avec un minimum de 5 socles dont 1 prise « handicapé » ;

Chambres :

- ✓ 1 foyer lumineux fixe ;
- ✓ 3 prises de courant 16 A + T réparties au pourtour de la pièce ;

Cuisine :

- ✓ 1 foyer lumineux fixe ;
- ✓ 1 foyer lumineux fixe en applique auprès de l'évier (réglette non fournie) ;
- ✓ 1 boîte de connexion 32 A pour l'appareil de cuisson selon configuration ;
- ✓ 2 prises de courant sur circuit spécial (pour lave-vaisselle, lave-linge), selon configuration ;
- ✓ 6 prises de courant dont 4 réparties au-dessus du plan de travail (entre 0,90 et 1,30 m du sol) dont une prise « handicapé » ;
- ✓ 1 prise en attente pour la pose éventuelle d'une hotte à charge de l'acquéreur ;

Salle de bains ou salle d'eau :

- ✓ Attente lave-linge dans certaines salles de bains ou salles d'eau et 1 à 2 prises de courant sur circuit spécial selon plans ;
- ✓ 1 foyer lumineux fixe ;
- ✓ 1 prise de courant 16 A + T en dehors du volume de protection ;
- ✓ 1 point lumineux au droit du lavabo
- ✓ 1 prise « handicapé » pour les salles de bains ou les salles d'eau au rez-de-chaussée ;

WC :

- ✓ 1 point lumineux fixe au-dessus de la porte ;
- ✓ 1 prise « handicapé », près de l'interrupteur pour les WC du rez-de-chaussée ;

Façade jardin :

- ✓ 1 point lumineux + 1 prise de 16 A ;

Dégagement étage :

- ✓ prise 16 A + 1 point lumineux ;

Avertisseur autonome de fumée (DAAF) :

- ✓ Un détecteur au plafond ; matériel de couleur blanche, certifié CE EN 14604 et marqué NF DAAF (NF-292), autonomie et garantie appareil + pile de 10 ans.

2.9.4 Sonnette de porte d'entrée

1 carillon sera positionné dans l'entrée et un bouton poussoir avec porte étiquette, sera encastré près de la porte d'entrée.

2.10 Chauffage, ventilation

2.10.1 Type d'installation

Chauffage collectif à circulation d'eau chaude et régulation individuelle par robinet thermostatique sur les radiateurs des pièces principales. Pose de manchettes en attente dans le sous-sol du parking ou dans les logements. Les comptages individuels des calories seront posés ultérieurement, selon décision de la copropriété.

2.10.2 Températures garanties

Les températures garanties dans les diverses pièces par température minimum extérieure de -5°C sont :

Salles de bains / salles d'eau :	+ 22°C ;
Séjours, chambres :	+ 19°C ;
Cuisines :	+ 19°C.

2.10.3 Appareils d'émission de chaleur

Les radiateurs seront en acier thermolaqué, de coloris blanc avec robinet thermostatique.

Un sèche-serviettes de coloris blanc sera installé dans les salles de bains et les salles d'eau ; puissance selon l'étude thermique.

2.10.4 Installation VMC et bouches d'extraction de la VMC

L'installation de la VMC comprendra :

- ✓ des bouches d'extraction hygro-réglables dans les pièces humides : salle de bains, salle d'eau, cuisine, WC ;
- ✓ des grilles d'entrée d'air hygro-réglables seront installées dans la traverse haute des menuiseries extérieures des pièces sèches ou dans les coffres de volets roulants, ou en façade. Affaiblissement acoustique et débit selon réglementation ;
- ✓ la sortie en toiture.

2.11 Équipements de télécommunications

2.11.1 Radio - TV

Les équipements suivants seront installés :

- ✓ 2 à 3 prises TV/FM selon configuration dont une dans le séjour, 1 dans la chambre 1 à l'étage et l'autre dans la chambre 3 dans les combles aménagés (pour les pavillons 1 et 2).

2.11.2 Téléphone

Il sera installé 1 joncteur dans le séjour et chaque chambre. Les frais de raccordement et d'abonnement restent à la charge de l'acquéreur.

3 ANNEXES PRIVATIVES

3.1 Parkings en sous-sol

3.1.1 Murs ou cloisons

Les murs seront réalisés en voiles béton banché ou en maçonnerie d'aggloméré de ciment brut.

3.1.2 Plafonds

Les plafonds seront réalisés en dalle pleine en béton armé, avec ou sans isolation, suivant leur localisation et selon l'étude thermique.

3.1.3 Sols

Les sols seront en dallage béton, le marquage et la numérotation des emplacements seront réalisés en peinture blanche.

3.1.4 Portail d'accès des véhicules

L'accès au parking en sous-sol se fera par deux portes métalliques basculantes, à ouverture télécommandée avec équipement de sécurité règlementaire.

Localisation : en haut et en bas de la rampe d'accès au sous-sol, selon plan.

3.1.5 Ventilation naturelle

Ventilations hautes et basses réalisées par conduits en béton ou maçonnes.

3.1.6 Équipement électrique

Un balisage de sécurité par blocs autonomes sera installé dans les circulations, selon la réglementation. L'éclairage sera assuré par des tubes fluorescents sur détecteurs de présence dans les sas et les circulations et sur minuterie pour les locaux communs ou techniques.

3.2 Jardins privatifs

3.2.1 Haies

Les haies vives seront plantées en saison.

Localisation : selon plan de masse du permis de construire en fond de parcelle côté riverain

3.2.2 Engazonnement

On notera l'utilisation de la terre végétale du site, préalablement stockée avant le démarrage des travaux, ou l'amenée de terre végétale selon besoin (semis en saison).

3.2.3 Arrosage

Il sera créé un robinet de puisage par jardin privatif avec robinet d'arrêt et purgeur ; positionnement sur la façade côté jardin.

3.3 Clôtures

3.3.1 Clôtures sur Rue Henri Barbusse

La clôture donnant sur la Rue Henri Barbusse pour les maisons n° 1 et 2, se compose d'un muret paré d'un habillage en plaquettes de brique. L'accès aux pavillons s'effectuera par un portail et un portillon piéton.

3.3.2 Clôtures séparatives

Les clôtures entre les maisons individuelles ont une hauteur de 1,60 m et sont composées de panneaux rigides type treillage métallique, habillé avec des lattes en bois.

3.3.3 Clôtures

Avec les propriétés voisines

Les murs mitoyens et clôtures mitoyennes seront conservés en l'état.

3.4 Limite séparative sur la sente piétonne

Muret de soubassement avec un parement en pierre et un couronnement béton d'une hauteur de 50 cm. Le cheminement d'accès au pavillon sera en pavé ; décoration arbustive ou engazonnement selon les prescriptions du permis de construire.

3.5 Boîtes aux lettres et à paquets

Les boîtes aux lettres seront conformes aux normes de La Poste, en tôle d'acier laqué, à ouverture totale, 1 boîte par maison (avec la possibilité d'un ensemble BAL) position selon l'aménagement de la sente.

4 PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE ET AUX MAISONS

5.1 Hall d'entrée de l'immeuble et circulation du RDC

5.1.1 Sols

Les sols seront revêtus de carreaux en grès dimension 45 x 45 cm, suivant le choix de l'architecte. Ceux-ci seront posés sur une chape isophonique avec plinthes assorties et un tapis de propreté pour le sas d'entrée.

5.1.2 Parois

Les parois seront constituées de panneaux décoratifs stratifiés, en complément du revêtement mural, selon le projet de l'architecte.

5.1.3 Plafonds

Des faux-plafonds acoustiques seront réalisés avec fixation sur ossature métallique.

Localisation : conforme à l'étude acoustique.

5.1.4 Éléments de décoration

Il sera installé un miroir selon le plan de décoration de l'architecte.

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

- Entrée principale :
 - ensemble extérieur avec partie latérale fixe en acier laqué comprenant : 1 porte à un vantail équipé de ventouses électromagnétiques, ferme-porte, vitrage de sécurité ;
 - contrôle d'accès par digicode sur horloge et vigik ;
 - ensemble intérieur en acier laqué comprenant : 1 porte à un vantail équipé de ventouses électromagnétiques, ferme-porte, vitrage de sécurité ;
 - contrôle d'accès à l'intérieur du sas, comportant les boîtes aux lettres, constitué d'un visiophone avec boucle magnétique et équipé de vigik ;
 - accès jardin : 1 porte en acier laqué, ferme-porte, vitrage sécurité et serrure sur organigramme.

5.1.6 Tableau d'affichage

Le tableau d'affichage pourra être incorporé dans l'ensemble boîtes aux lettres, ou être indépendant de celui-ci.

5.1.7 Équipement électrique

L'éclairage sera assuré par des appliques et spots encastrés, selon le projet de l'Architecte et commandés par détecteur de présence.

Il sera prévu une prise électrique dans la circulation RDC.

5.2 Circulations du sous-sol

5.2.1 Sols

Les sols seront réalisés en dallage béton lissé brut pour les zones de stationnement et de circulation. Les sas d'accès et paliers d'ascenseur seront recouverts d'une peinture vinylique de propreté.

5.2.2 Murs

Les murs seront réalisés en béton brut ou en aggloméré de ciment, recouverts d'une peinture de propreté vinylique dans les sas et les paliers d'ascenseur.

5.2.3 Plafonds

Les plafonds seront réalisés en béton brut avec une peinture de propreté vinylique ou un complexe isolant, selon nécessité dans les sas et les paliers d'ascenseur.

5.2.4 Portes de sas

Les portes de sas et d'accès à l'escalier de secours en sous-sol, seront à âme pleine isoplane, finition peinte. Elles comporteront une plaque de protection en PVC rigide en partie basse, d'une hauteur de 60 cm sur la face sens de la poussée. Elles seront coupe-feu, conformément à la réglementation et seront équipées d'un ferme-porte.

5.2.5 Porte de l'issue de secours du parking sous-sol pour l'accès à l'extérieur

La porte sera de type métallique avec ferme-porte, béquille côté intérieur et poignée de tirage côté extérieur. La serrure sera sur organigramme.

5.2.6 Rampe d'accès pour véhicules

La rampe d'accès véhicules sera réalisée en béton balayé.

5.2.7 Équipement électrique

L'éclairage sera assuré par des hublots électriques, commandés par détecteurs de présence.

5.3 Cages d'escaliers d'accès au sous-sol

5.3.1 Murs

Les murs des escaliers seront réalisés en voiles béton ou en maçonnerie, recouverts d'une peinture vinylique blanche. La main courante sera en acier, finition peinture.

Les limons et les paliers recevront une peinture anti-poussière.

5.3.2 Éclairage

L'éclairage sera assuré par des hublots électriques, commandés par détecteurs de présence.

5.4 Locaux communs

5.4.1 Local vélos au RDC

Les caractéristiques générales sont :

- murs : en béton armé ;
- plafond : béton armé brut ou recevant un isolant ;
- sol : béton surfacé + peinture au sol ;
- porte d'accès : porte en métal avec serrure de sûreté sur organigramme ;
- équipement électrique : éclairage par hublot ou des tubes fluorescents commandés par détecteur de présence ;
- chauffage et ventilation : sans objet.

5.4.2 Locaux techniques (local fibre - local entretien, local eau, local ERDF)

Les caractéristiques générales sont :

- murs : béton armé ou aggloméré de ciment brut ;
- plafond : béton armé brut ou recevant un isolant ;
- sol : béton surfacé ;
- porte d'accès : porte en bois avec serrure de sûreté ;
- équipement électrique : éclairage par hublot commandé par minuterie ;
- chauffage et ventilation : sans objet ;
- pour le local entretien, celui-ci sera équipé d'un point d'eau.

5.4.3 Local de réception des ordures ménagères

Les caractéristiques générales sont :

- murs : béton armé ou aggloméré de ciment brut ; revêtu de carrelage de format 15 x 15 ou 20 x 20 sur une hauteur de 1,20 m minimum et le reste en peinture vinylique de propreté ;
- plafond : béton armé brut ou recevant un isolant ;
- sol : carrelage antidérapant 20 x 20 avec plinthes assorties ;
- porte d'accès : porte métallique avec serrure de sûreté sur organigramme et ferme-porte ;
- équipement électrique : éclairage par hublot commandé par minuterie ;
- ventilation naturelle selon réglementation ;
- siphon de sol et robinet de puisage.

5.4.4 Local chaufferie en sous-sol

Les caractéristiques générales sont :

- murs : béton armé ou aggloméré de ciment brut ;
- plafond : béton armé brut ou recevant un isolant ;
- sol : béton surfacé ;
- porte d'accès : porte tiercée en métal avec serrure de sûreté ;
- équipement électrique : éclairage par hublot sur simple allumage ;
- chauffage et ventilation : sans objet.

6. 5 EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

6.1 Ascenseurs

Ascenseur électrique conforme à la norme NF. EN 81.70, avec système de télésurveillance. Les portes de la cabine seront en inox. Un appareil par cage desservant tous les niveaux du sous-sol au dernier étage, avec contrôle d'accès par vigik pour le sous-sol.

Finition de la cabine dans la gamme de l'ascensoriste. Panneaux décoratifs latéraux et miroir, compris barre d'appui, sol carrelé identique au hall d'entrée.

Portes palières métalliques peintes à tous les niveaux et inox au rez-de-chaussée.

6.2 Télécommunications

6.2.1 Téléphone

L'installation sera conforme aux prescriptions d'ORANGE. Les frais de raccordement et d'abonnement seront à la charge du syndic pour la ligne de télésurveillance de l'ascenseur (ligne GSM). L'abonnement devra être souscrit 1 mois avant la livraison pour la réalisation des essais avant la mise en service.

6.2.2 Antenne T.V. et radio

Il sera installé sur le bâtiment collectif, une antenne hertzienne ou toute autre équipement pouvant recevoir les chaînes numériques terrestres et la TNT (décodeur ou adaptateur spécifique à la charge de l'acquéreur), sous réserve que la zone géographique soit couverte par les différents opérateurs.

6.3 Réception, stockage et évacuation des ordures ménagères

Les ordures ménagères seront collectées dans des containers collectifs mis à disposition par le syndic dans les locaux dédiés dans le bâtiment collectif.

6.4 Alimentation en eau

6.4.1 Alimentation en eau

L'alimentation en eau sera assurée par un branchement sur le réseau de la ville. L'abonnement du comptage général sera à souscrire par le syndic, un mois avant la livraison des logements et des maisons pour essai et mise en service des installations. Les frais d'abonnement seront à la charge de la copropriété.

6.4.2 Raccordement privatif eau potable

Le branchement en eau potable sera réalisé avec un robinet d'arrêt pour isoler chaque maison. Il sera prévu, dans les pavillons ou en sous-sol, une manchette en attente pour la pose ultérieure du compteur individuel d'eau froide (décision selon accord de la copropriété).

6.5 Alimentation en électricité

6.5.1 Comptage des services généraux

Un comptage regroupant les services généraux, ascenseurs et équipements communs sera installé par cage.

Un comptage regroupant, le parking, l'éclairage extérieur et les équipements communs du parking sera également installé.

Un sous-comptage sera également prévu pour alimenter ultérieurement un point électrique pour permettre la recharge des véhicules électriques (décision selon accord de la copropriété).

6.5.2 Branchement et comptages particuliers

Compteurs fournis et mis en place par ENEDIS pour chaque appartement et maison.

Disjoncteurs et compteurs dans le tableau électrique de la maison placés à proximité de l'entrée.

Abonnement à souscrire par l'acquéreur, 1 mois avant la livraison pour essai et mise en service des installations.

Frais d'abonnement à la charge de l'acquéreur.

6.5.3 Gaz

La chaufferie collective située dans le sous-sol du bâtiment collectif sera raccordée au gaz de ville. L'abonnement sera à souscrire par le syndic, un mois avant la livraison de l'immeuble pour essai et mise en service de la chaufferie collective.

7. LA RESIDENCE ET SES EQUIPEMENTS

7.1 Espaces verts

7.1.1 Plantations d'arbres, arbustes, fleurs

Il sera planté des arbres et végétaux (plantation en saison et suivant plans), dont les essences et le nombre seront définis selon le permis de construire.

7.1.2 Engazonnement

Toute la surface de la parcelle non bâtie (hors voies d'accès), sera engazonnée avec l'utilisation si possible de la terre végétale du site, préalablement stockée avant le démarrage des travaux, ou avec apport de terre et si nécessaire, de terre végétale (semis en saison).

7.2 Éclairage extérieur

7.2.1 **Signalisation de l'entrée de l'immeuble**

L'entrée de l'immeuble sera équipée de bornes ou d'applique lumineuses commandées par détecteur de présence et interrupteur crépusculaire.

7.3 Portillons

Les maisons 3 et 4 bénéficieront d'un accès au jardin commun par un portillon en bois avec serrure de sûreté.

7.4 Sente piétonne

L'ensemble des espaces piétons seront en béton désactivé.

Les bandes plantées de graminées basses et hautes, encadreront la sente piétonne. Les arbustes et vivaces proposés seront rustiques et pérennes.

Pour protéger les espaces privés et la sente, il sera réalisé une bande plantée ainsi qu'un muret de soubassement avec couronnement béton, d'une hauteur de 50 cm.

Le jardin commun sera engazonné et agrémenté de platelage en bois.

7.5 Réseaux divers

7.5.1 **Postes d'incendie, extincteurs**

Les prestations relatives à la sécurité incendie seront à la charge de la SCCV, selon la réglementation.

7.5.2 **Égouts**

Le raccordement des égouts sera réalisé sur les réseaux existants de la ville.

7.5.3 **Télécommunication**

Il sera réalisé un raccordement au réseau téléphonique existant à proximité.

7.5.4 **Évacuation des eaux de pluie et de ruissellement sur le terrain, espaces verts**

L'évacuation des eaux de pluie se fera par infiltration naturelle pour les zones engazonnées. Pour les autres zones, elle s'effectuera dans un bassin de rétention, raccordé au réseau public avec limiteur de débit, selon réglementation locale.



Conforme à l'arrêté du 10 mai 1968



LE RESERVANT :

LE(S) RESERVATAIRE (S) :