

Construction d'un programme de 15 appartements et un commerce  
pour le compte de GEODE PROMOTION ,



## NOTICE DESCRIPTIVE

### PRESENTATION

Le programme « LES CITRINES » se situe dans le quartier de l'Etang-Saint Paul, sur la commune de Saint Paul, sur un terrain d'une superficie totale de 1210 m<sup>2</sup> environ.

Il s'agit d'un programme immobilier composé de 15 appartements répartis sur 3 niveaux d'un bâtiment élevé en R+3 + Combles, et d'un commerce en rez-de-chaussée.

Le stationnement se fait en Rez-de-chaussée, et comprend une place par appartement pour les T2 et T3, et deux places de stationnement pour les T4.

La résidence est entièrement clôturée.

L'accès des véhicules se fait par une entrée fermée par un portail motorisé. L'accès des piétons se fait par une entrée fermée par un portillon à digicode et badge.

Un local pour les ordures ménagères sera aménagé à proximité du portillon piétons.

Tous les niveaux sont desservis par un ascenseur.

## GROS-ŒUVRE / MAÇONNERIE

### STRUCTURE

- Système de fondation à déterminer par le maître d'œuvre, le bureau d'études structures et le contrôleur technique suivant le résultat de l'étude de sol.
- Structure béton banché de 18 cm ou maçonnerie agglomérés creux, épaisseurs suivant réglementation ou directives du bureau de structures avec raidisseurs en béton armé
- Planchers en béton, avec système prédalles, poutrelles hourdis ou dalles coffrées.
- Les servitudes techniques sont incorporées lors du coulage (distribution électrique, téléphonique, télévision, eau potable...).
- Traitement préventif anti termites garantie 10 ans selon prescriptions du CTBA+

### TOITURE

- Charpente métallique galvanisée à chaud
- Toiture en tôle acier galvanisé à chaud de couleur gris clair (exemple gris typhon) 75/100° ( et pré-laquée sur 2 faces

### DISTRIBUTION INTERIEURE

- La séparation entre appartements respecte la réglementation acoustique.
- Le cloisonnement intérieur des logements est en panneaux de plâtre double face de type Placoplâtre, épaisseur indicative 7,4 cm.
- Le cloisonnement des pièces d'eau est en panneaux de plâtre hydrofugés double face de type Placoplâtre, épaisseur indicative 7,4 cm.
- Plafonds sous toitures en placoplâtre sur ossature métallique isolés par incorporation de laine de roche
- Encoffrement des chutes et réseaux apparents dans les parties privatives

## REVETEMENTS DE SOLS

### INTERIEUR

- Carrelage grès cérame ou équivalent 60cm x 60cm
- Étanchéité liquide ou équivalent sous carrelage dans la totalité des sols des salles de bains ou salles d'eau et sur les murs des salles de bains recevant des projections d'eau sur une hauteur de 2.00m

### VARANGUES

- Carrelage grès cérame antidérapant ou équivalent

## REVETEMENT MURAUX

### CUISINES

- Faïence, au dessus de l'évier, jusqu'à la hauteur de 0.60 m et au droit des équipements ménagers (y compris gazinière) et retours éventuels de 0,60 m environ.

### SALLES D'EAU

- Faïence en périphérie des douches jusqu'au plafond, y compris encoffrement des canalisations en plinthe.
- Faïence au dessus du lavabo sur 1 m<sup>2</sup> environ + miroir posé en applique sur la faïence

## PLOMBERIE

Distribution principale encastrée, avec attentes siphonnées pour évacuation des eaux usées des machines à laver.

Encastrement de la vanne d'arrêt général

### EQUIPEMENT SANITAIRE

Le présent chapitre indique l'équipement fourni pour les appartements standards. Les plans de cellules mentionnent l'équipement potentiel de chaque appartement (équipements fournis + emplacement potentiel pour les équipements non fournis).

Marque ROCA ou similaire

### CUISINES

- Pour les T3 et T4 : Évier double bac 1.20m encastré dans un plan de travail hydrofugé et posé sur un meuble bas, une cuve en inox avec égouttoir et vide sauce. Mitigeur monotrou à bec mobile avec régulateur.
- Pour les T2 : Évier simple bac 0,80m encastré dans un plan de travail hydrofugé et posé sur un meuble bas, une cuve en inox avec égouttoir
- Attentes évacuation et robinet nez fileté pour lave vaisselle

### SALLES DE BAINS

- Pour les T2 : Meuble avec 1 vasque à poser, mitigeur chromé à cartouche céramique avec régulateur.
- Pour les T3 et T4 : Meuble avec 2 vasques à poser, mitigeur chromé à cartouche céramique avec régulateur.
- Douche à l'italienne et kit de douche avec mitigeur
- Dans les étages des duplex, bac à douche céramique sanitaire blanche ou équivalent posé sur carrelage et étanchéité

### ENSEMBLES WC

- Ensembles WC en céramique sanitaire blanche avec réservoir double commande 3/6 litres à mécanisme silencieux.

### PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE

- Production d'ECS par panneaux solaires en toiture et cuve à l'intérieur des logements (matériel garanti 10 ans). La capacité de stockage des ballons dépendra de la typologie des logements. Appoint électrique individuel asservi à un dispositif de mise sous tension automatique à 3 positions : aux périodes tarifaires, marche forcée avec retour automatique, arrêt.
- Localisation :
  - Pour les lots 1,5,6,10,11,15, les ballons seront sur les varangues,
  - Pour les autres, les ballons seront dans le cellier attenant à la salle de bain.
- Télégestion
- Attentes évacuation et robinet nez fileté pour lave-linge

## AMENAGEMENT

### CUISINE

- Meubles
- Plan de travail hydrofugé
- Hotte

- Four
- Plaques induction

### CHAMBRE

- Placard dans la chambre principale

## ELECTRICITE

La distribution électrique de chaque appartement se fait à partir d'un tableau d'abonné encastré avec compteur électronique et interrupteur différentiel haute sensibilité. Une sonnerie est incorporée au tableau d'abonné, avec bouton poussoir sur le palier. Un coffret courants faibles est associé au tableau d'abonné (Gaine Technique Logement). L'installation sera conforme à la norme NF C 15-100.

Appareillage de type Mosaik de LEGRAND ou similaire.

Le bâtiment sera équipé en pré-fibrage Fibres Optiques selon la réglementation en vigueur à la date de dépôt du PC.

L'équipement indicatif des appartements est le suivant (sujet à adaptation en fonction de la configuration des locaux) :

### ENTREE

- 1 carillon avec poussoir lumineux à la porte palière
- 1 portier visiophone en liaison avec le visiophone général.

### SEJOUR

- 1 ou 2 point lumineux central selon la dimension du séjour, commande en simple allumage
- 5 prises de courant 10/16 A + T
- 1 prise T.V.
- 1 prise RJ 45

### CHAMBRES

- 1 point lumineux central en plafond, commande en simple allumage
- 3 prises de courant 10/16 A + T
- 1 prise RJ 45
- 1 prise T.V

### CUISINE

- 1 point lumineux central en plafond, commande en simple allumage
- 6 prises de courant 10/16 A + T
- 1 PC spécialisée pour lave-vaisselle
- 1 PC spécialisée pour lave-linge pour les lots 1,5,6,10,11,15
- 1 PC 32 A+T pour l'appareil de cuisson
- 1 attente 10A+T pour la hotte

### SALLE DE BAINS

- bandeau lumineux de classe II + prise de courant.
- 1 point lumineux central en plafond, commande en simple allumage

#### BALCONS, VARANGUES ET SECHOIRS

- 2 hublots étanches, commande par simple allumage depuis le séjour.
- 1 prise étanche

### VENTILATION, CLIMATISATION

La ventilation des pièces humides en façade est assurée de manière naturelle par un ouvrant. Les pièces humides cloisonnées disposent d'une extraction mécanique.

Les cuisines et kitchenettes disposent en outre des ventilations réglementaires en façade.

### PEINTURE EXTERIEURE

#### FACADES ET PIGNONS :

- Imperméabilisation de type I3 avec garantie décennale sur façades exposées et pliolite sur façades de varangues avec renforcement I4 sur points singuliers

### PEINTURE INTERIEURE

#### PIECES SECHES ET HUMIDES : **aspect lisse et soigné**

- 2 couches de peinture lavable type acrylique sur enduit lisse, finition aspect mat.

### MENUISERIES EXTERIEURES

- Fenêtres et portes-fenêtres en Alu ou en PVC blanc.
- Garde corps en acier galvanisé avec tôle de remplissage en acier galvanisé thermolaqué.
- Claustras en aluminium ou acier galvanisé avec remplissage en tôle d'acier ondulée perforée galvanisée thermolaquée.
- Casquettes métalliques en acier galvanisé thermolaqué coloris gris anthracite RAL 7016
- Les pergolas au dernier niveau sont en bois plein, les lames sont obliques et doivent se recouvrir verticalement selon prescription RTAA-DOM.

### MENUISERIES INTERIEURES

#### PORTES

- Porte palière de 0.93 x 2.04 m Pare-Flammes ¼ h sur huisserie métallique à bancher, avec joint isophonique, paumelles renforcées, fermeture 3 points, butée de porte et judas.
- Portes intérieures :
  - portes 0.83 x 2.04 m isoplanes sur huisserie métallique à bancher ou à inclure dans les cloisons, avec butée de porte dans le cas général.
  - portes 0.93 x 2.04 m isoplanes sur huisserie métallique à bancher ou à inclure dans les cloisons, avec butée de porte pour les chambres de plus de 12m².
- Poignées en aluminium avec décondamnation extérieure pour les WC, SDB et chambres.

- Miroir dans les salles de bains et salles d'eau 0.60m x0.60m

#### DIVERS

- Organigramme des clés + clés particulières pour les BAL
- Brasseurs d'air de marque Hunter ou équivalent suivant la RTAADOM
- Détecteur de fumées (piles lithium)

### ESPACES VERTS

#### ESPACES VERTS COLLECTIFS

- Une attention particulière sera portée aux espaces verts, qui seront engazonnés et plantés. Une garantie de reprise des végétaux sera assurée pendant un an à compter de la livraison de l'opération.
- Des robinets de puisage seront prévues à cet effet pour l'arrosage des espaces verts communs.

### PARTIES COMMUNES

#### HALL D'ENTREE

- Corbeilles métalliques à papier et tableau d'affichage
- Panneau signalétique de l'opération

#### CIRCULATIONS ET CAGES D'ESCALIER DESSERVANT LES APPARTEMENTS

- Parois traitées avec une peinture structurante
- Main-courante en aluminium laqué ou serrurerie dans les escaliers
- Éclairage sur détecteurs de présence encastrés

#### BOITES AUX LETTRES

- Boîtes aux lettres normalisées, associées en batteries.

#### LOCAL POUBELLES

- Local poubelles indépendant, carrelé sols et murs toute hauteur, avec point d'eau et siphon de sol.

#### LOCAL 2 ROUES

- emplacement dans le parc de stationnement équipé d'arceaux métalliques.

#### PARKINGS EN REZ-DE-CHAUSSÉE

- Le stationnement sera en rez-de-chaussée suivant plan de projet.
- Les sols seront en béton avec durcisseur incorporé.
- Les plafonds et les murs à partir de 1 m comptés du sol seront peints de couleur blanche. Les soubassements des poteaux et têtes de murs seront peints en zebra de couleur contrastée.

#### DIVERS

- Signalétique générale de l'immeuble par des plaques plastiques (sur chaque BAL, sur chaque porte de logement, à chaque palier, portail, gaines techniques...) + plaque générale sur lequel figure le nom de l'opération

**V.R.D.**

Le promoteur aura la charge de toutes les démarches administratives, réception avec les concessionnaires, pose de toute les installations nécessaires et mise en service des réseaux permettant la demande des abonnements dès le jour de la prise de possession des logements.

Les sols des allées piétonnes seront revêtus de béton balayé.  
La voirie interne sera en enrobé.

La clôture sera de type muret moellons d'une hauteur totale de 0,60m sur rue.  
Les autres clôtures à créer seront de type serrurerie sur muret moellon (0,60m) d'une hauteur totale de 2,00m.  
Les clôtures existantes seront conservées.

Un portail 2 vantaux battants automatique sécurisera l'entrée de l'opération avec 1 bip pour les T2 et T3, et 2 bips pour les T4.  
Un portillon avec système d'accès par badge à effleurement : 1 badge pour un T2, 2 badges pour un T3, 3 badges pour un T4, et un digicode.

#### EAU POTABLE

- L'adduction d'eau se fera à partir du réseau public par une colonne montante transitant dans la gaine technique et desservant chaque appartement ainsi que les communs.

Seront prévus :

- Un compteur général à l'entrée de l'opération
- Un compteur par logement
- Un compteur spécifique pour les parties communes (local poubelles)
- Un compteur spécifique pour l'arrosage des espaces verts collectifs

#### EAUX USEES – EAUX PLUVIALES

- La collecte des eaux de pluies de toitures et espaces verts sera raccordée à des tunnels d'infiltration et accessibles par des regards de visite. Un trop plein sera raccordé aux réseaux publics d'évacuation par l'intermédiaire de regards de branchement.
- Les eaux usées seront rejetées dans le réseau public (regard de branchement en pied de façade).

#### ELECTRICITE

- Le raccordement à la basse tension du réseau public se fera par l'intermédiaire d'un coffret de branchement à chaque niveau de logement (gaine technique palière).

Seront prévus :

- Un compteur par logement
- Un compteur spécifique pour les parties communes

#### TELEPHONE

- Chaque appartement sera desservi à partir de la gaine technique courants faibles, raccordée au réseau public selon les prescriptions de France Telecom.

#### TELEVISION

- Une antenne parabolique collective (+amplis) sera installé en toiture de bâtiment et recevra les antennes collectives pour chaînes hertziennes et chaînes satellites.
- Le câblage sera prévu pour recevoir les chaînes hertziennes et satellites.

#### **NOTA**

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

Les noms de marque et les références concernant les éléments d'équipements ou les matériaux ne sont indiqués que pour en définir le genre et le niveau de qualité. La Société peut y apporter des modifications. Toutefois, les matériels de remplacement devront toujours être de qualité équivalente.

De même, il est précisé que les côtes et surfaces mentionnées dans la présente notice et sur les plans sont indiquées sous réserve des tolérances de construction et que la société pourrait être amenée à les modifier dans les mêmes conditions que ci-dessus.

L'implantation des équipements ou appareils y est, par ailleurs, figurée à titre indicatif et les retombées, soffites, faux plafonds, canalisations n'y sont pas figurés.