



PROGRAMME IMMOBILIER RESIDENTIEL

133 Allée des Saphirs
97400 SAINT DENIS
La Réunion



NOTICE DESCRIPTIVE

Vente en l'état futur d'achèvement conformément à l'arrêté du 10 mai 1968

SOMMAIRE

1. PREAMBULE.....	8
1.1 GENERALITES :.....	8
1.2 TOLERANCES :.....	10
1.2.1 Tolérance par rapport à la surface habitable de chaque logement : .	10
1.2.2 Tolérance par rapport aux autres surfaces :	10
2. PROGRAMME.....	11
3. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE.....	11
3.1 INFRASTRUCTURE.....	11
3.1.1 Fouilles.....	11
3.1.2 Fondations.....	11
3.2 MURS ET OSSATURES.....	11
3.2.1 Murs de sous-sol Murs périphériques :.....	11
3.2.2 Murs de refends :.....	11
3.2.3 Murs de façades- murs pignon.....	11
3.2.4 Revêtements de façades :	11
3.2.5 Murs mitoyens.....	12
3.2.6 Murs séparatifs Entre locaux privatifs contigus :	12
3.2.7 Entre locaux privatifs et autres locaux (escaliers, ascenseurs, circulations, halls et autres locaux) :	12
3.3 PLANCHERS.....	12
3.3.1 Planchers sur étages courants	12
3.3.2 Planchers sous terrasses	12
3.3.3 Plancher des balcons.....	12
3.3.4 Planchers sur locaux non chauffés ou ouverts	12
3.4 CLOISONS DE DISTRIBUTION INTERIEURE DES LOGEMENTS.	13
3.4.1 Entre pièces principales	13
3.4.2 Entre pièces principales et pièces de service.	13
3.5 ESCALIERS.....	13
3.5.1 Escaliers des parties communes.....	13
3.5.2 Coursives extérieures.....	13
3.6 CONDUIT DE FUMÉES ET DE VENTILATION.....	13
3.6.1 Conduit de fumée des locaux de l'immeuble.	13

3.6.2	Conduits de ventilation des locaux de l'immeuble	13
3.6.3	Conduits d'air frais	14
3.7	CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS.....	14
3.7.1	Chutes d'eau pluviales	14
3.7.2	Chutes d'eaux usées	14
3.7.3	Canalisation en sous-sol.....	14
3.7.4	Branchements aux égouts.....	14
3.8	TOITURES-TERRASSES.....	14
3.8.1	Couverture	14
3.8.2	Etanchéité et accessoires.....	14
3.8.3	Souches-ventilations et conduits divers.....	14
4.	LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS.....	15
4.1	REVETEMENTS DE SOLS ET PLINTHES	15
4.1.1	Pièces sèches y compris placard.....	15
4.1.2	Pièces humides	15
4.1.3	Varangues	15
4.1.4	Terrasses accessibles	15
4.2	REVETEMENTS MURAUX (AUTRES QUE PEINTURE).....	15
4.2.1	Cuisines	15
4.2.2	Salles de bains et salles d'eau	15
4.3	PLAFONDS (SAUF SOUS TENTURES).....	16
4.3.1	Plafonds des pièces intérieures	16
4.3.2	Plafonds des séchoirs à l'air libre.....	16
4.3.3	Plafonds des varangues.....	16
4.3.4	Sous face des balcons	16
4.4	MENUISERIES EXTERIEURES.....	16
4.4.1	Menuiseries extérieures des pièces principales	16
4.4.2	Menuiseries extérieures des pièces de service	16
4.4.3	Fermetures extérieures et occultations.....	16
4.5	MENUISERIES INTERIEURES	17
4.5.1	Huisseries et bâtis	17
4.5.2	Portes intérieures	17
4.5.3	Portes palières	17
4.5.4	Portes de placards.....	17
4.5.5	Portes des locaux de rangements	17
4.5.6	Moulures et habillages	17
4.5.7	Escaliers des duplex :.....	17
4.6	SERRURERIE ET GARDE-CORPS.....	18

4.6.1	Gardes Corps	18
4.6.2	Séparation des varangues ou terrasses privatives	18
4.7	PEINTURE, PAPIERS, TENTURES	18
4.7.1	Peinture extérieure et vernis.....	18
4.7.2	Peintures intérieures	18
4.7.3	Papiers peints	19
4.8	EQUIPEMENTS INTERIEURS.....	19
4.8.1	Equipements ménagers	19
4.8.2	Equipements sanitaire et plomberie	19
4.8.2.1	Distribution d'eau froide	19
4.8.2.2	Production et distribution d'eau chaude sanitaire	19
4.8.2.3	Evacuations.....	19
4.8.2.4	Branchements en attente	19
4.8.3	Appareils sanitaires	19
4.8.4	Robinetterie	20
4.8.5	Equipements électriques.....	20
4.8.6	Climatisation.....	21
4.8.7	Domotique	21
4.8.8	Conduits et prises de ventilation	21
4.8.9	Équipement de télécommunications.....	22
4.8.9.1	Radio, TV, FM :.....	22
4.8.9.2	Téléphone, Internet :.....	22
4.8.9.3	Réseau de communication :.....	22
4.8.9.4	Commande d'ouverture de la porte principale de l'entrée de l'immeuble :.....	22
5.	ANNEXES PRIVATIVES	22
5.1	CAVES.....	22
5.2	PARKINGS EN INFRASTRUCTURE	22
5.2.1	Murs ou cloisons	22
5.2.2	Plafonds	23
5.2.3	Sols.....	23
5.2.4	Rampe d'accès pour véhicules.....	23
5.2.5	Ventilation	23
5.2.6	Équipement électrique	23
5.2.7	Équipement de plomberie.....	23
5.3	JARDINS PRIVATIFS, TERRASSES ET VARANGUES	23
6.	PARTIES COMMUNES INTÉRIEURES A L'IMMEUBLE.....	24

6.1	CIRCULATIONS DU RDC	24
6.1.1	Sols.....	24
6.1.2	Parois du hall d'entrée	24
6.1.3	Plafonds hall d'entrée	24
6.1.4	Façades de gaines techniques.....	24
6.1.5	Porte d'accès et système de fermeture, appels des occupants de l'immeuble.	24
6.1.6	Boîtes aux lettres et à paquets	24
6.1.7	Tableau d'affichage	24
6.1.8	Chauffage	24
6.1.9	Equipements électriques.....	24
6.2	CIRCULATIONS PALIERS D'ETAGES.....	25
6.2.1	Sols.....	25
6.2.2	Murs	25
6.2.3	Plafonds	25
6.2.4	Éléments de décoration.....	25
6.2.5	Chauffage	25
6.2.6	Portes.....	25
6.2.7	Equipements électriques.....	25
6.3	CIRCULATIONS DU SOUS-SOL HORS PARKINGS ET PALIERS ASCENSEURS	25
6.3.1	Sols.....	25
6.3.2	Murs	25
6.3.3	Portes d'accès	26
6.3.4	Equipements électriques.....	26
6.4	CAGES D'ESCALIERS D'ACCES AUX ETAGES	26
6.4.1	Sols et paliers	26
6.4.2	Murs et plafonds.....	26
6.4.3	Escaliers.....	26
6.4.4	Ventilation	26
6.4.5	Chauffage	26
6.4.6	Eclairage.....	26
6.5	CAGE D'ESCALIERS D'ACCES AU SOUS-SOL.....	26
6.5.1	Sols et paliers	26
6.5.2	Murs et plafonds.....	27
6.5.3	Escaliers.....	27
6.5.4	Ventilation	27
6.5.5	Eclairage.....	27
6.6	LOCAUX COMMUNS.....	27
6.6.1	Locaux ordures ménagères	27
6.6.2	Locaux vélos - poussettes	27
6.6.3	Locaux techniques	27

7. EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE	28
7.1 ASCENSEURS.....	28
7.2 CHAUFFAGE- EAU CHAUDE.....	28
7.3 TELECOMMUNICATIONS	28
7.3.1 Téléphone.....	28
7.3.2 Paraboles, antennes TV.....	28
7.4 VENTILATION MECANIQUE DES LOCAUX	28
7.5 ALIMENTATION EN EAU.....	29
7.5.1 Comptages généraux.....	29
7.5.2 Surpresseurs, réducteurs et régulation de pressions	29
7.5.3 Traitement de l'eau	29
7.5.4 Colonnes montantes	29
7.5.5 Branchements particuliers.....	29
7.6 ALIMENTATION EN GAZ.....	29
7.6.1 Colonnes montantes	29
7.7 ALIMENTATION EN ELECTRICITE	30
7.7.1 Comptages des services généraux	30
7.7.2 Colonnes montantes	30
7.7.3 Branchements et comptages particuliers.....	30
8. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS	30
8.1 VOIRIES ET PARKINGS	30
8.1.1 Voiries d'accès.....	30
8.1.2 Trottoirs	30
8.2 CIRCULATIONS PIETONS.....	30
8.2.1 Chemins d'accès aux entrées, emmarchements, rampes et cours	30
8.3 ESPACES VERTS	31
8.3.1 Plantations d'arbres et arbustes.....	31
8.3.2 Engazonnements	31
8.3.3 Arrosage	31
8.4 ECLAIRAGE EXTERIEUR.....	31
8.4.1 Signalisation de l'entrée d'immeuble.....	31
8.5 CLOTURES.....	31
8.5.1 Sur rues	31
8.5.2 Avec les propriétés voisines	31
8.6 RESEAUX DIVERS	31



BÉCARRÉ



8.6.1	Eau	31
8.6.2	Gaz	31
8.6.3	Electricité	31
8.6.4	Postes d'incendie et extincteurs	32
8.6.5	Egouts.....	32
8.6.6	Télécommunications	32
8.6.7	Drainage du terrain	32
8.6.8	Evacuations des eaux de pluies et de ruissellements sur le terrain, espaces verts	32

1. PREAMBULE

1.1 GÉNÉRALITÉS :

La présente notice descriptive rédigée conformément à l'arrêté du 10 mai 1968, définit les caractéristiques techniques et le niveau de prestations suivant lequel sera édifié l'ensemble immobilier CAP BELLEPIERRE à SAINT DENIS (97400), à usage d'habitation et de stationnement.

Il est précisé qu'aux termes de ladite notice, il a été notamment stipulé : Les caractéristiques techniques sont définies par :

- La présente notice,
- Les normes AFNOR,
- Les règles de construction et sécurité en vigueur lors du dépôt de la demande de Permis de Construire,
- La réglementation pour handicapés en vigueur lors de la demande de Permis de Construire,
- Les dispositions de la réglementation thermique (RTAADOM) en vigueur lors de la demande de Permis de Construire,
- Les avis formulés par les services de sécurité lors de la demande de Permis de Construire.

Tout au long de l'opération, un bureau de contrôle agréé vérifiera soigneusement la conformité de construction du bâtiment.

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

L'implantation des équipements et appareils présentés sur les plans sont indiqués à titre indicatif. Les retombées, soffites et canalisations n'y sont pas figurés. Ils seront à réaliser en fonction des contraintes techniques.

Il est expressément prévu que, dans le cas où, pendant 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 (par exemple : retard d'approvisionnement, défaut de fabrication, difficultés d'importation) la société pourra remplacer ces matériaux par d'autres de qualité équivalente.

Le constructeur pourra en outre être amené à modifier les prestations énumérées dans la présente notice dans le cas d'apparition d'un matériel nouveau, ou en cas de force majeure ou cause légitime, résultant notamment de :

- Règle administrative contraignante,
- Règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation d'activité d'entreprise ou de fournisseur,
- Arrêt de fabrication, défaut d'approvisionnement ou de retard d'approvisionnement d'un matériau, qualité insuffisante du matériau prévu ou livré, etc..., et, plus

généralement, si les impératifs techniques ou réglementaires le mettaient dans l'obligation de renoncer définitivement à telle disposition de prestations prévues.

Le tout à condition qu'il n'en résulte ni augmentation de prix, ni altération de qualité pour l'acquéreur.

Il est en outre expressément prévu que dans le cas où, pendant la construction, certaines des matières premières prévues dans les équipements ou matériels de la présente notice descriptive :

- Se révélaient impossible à obtenir
- Auraient subi une variation de leur coût d'achat supérieur à 10%, suivant variation du cours ou de l'indice matériaux applicable (variation entre le cours ou l'indice applicable au jour de la signature du contrat de réservation et le prix ou l'indice applicable au jour de la commande des matériaux par l'entreprise en charge)

Le Maître d'Ouvrage pourra avoir recours à des matières premières de remplacement, dès lors que lesdites matières premières de remplacement permettront le respect des impératifs technique, énergétiques et de sécurité applicable à l'ouvrage.

Toutefois, les matériaux ou matériels de remplacement devront toujours être de qualité globalement équivalente et sans qu'il n'en résulte augmentation de prix pour l'acquéreur.

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

Les éventuelles possibilités de choix offertes dans cette notice ne pourront être exercées que dans la limite de l'avancement du chantier.

Tout au long de l'opération, un bureau de contrôle agréé vérifiera la conformité de construction du bâtiment.

L'ensemble des matériaux naturels peuvent présenter des aspects et des couleurs différents selon les approvisionnements.

Dans l'hypothèse où deux ou plusieurs revêtements de sols différents seraient retenus, une différence de niveaux, à la jonction de ces différents revêtements pourrait être relevée ; la société ne pourrait être tenu responsable.

L'emplacement des différents équipements électriques, téléphoniques et télévisions sera défini par l'architecte basé sur le plan d'étage courant.

En ce qui concerne les emplacements de parking, l'acquéreur déclare s'être rendu compte que les accès et les dimensions prévues lui permettent d'y stationner les véhicules automobiles utilisés par lui. Il est précisé que l'emplacement des poteaux figurant sur les plans ne peut être définitif pour des raisons techniques.

Un Dossier d'Intervention Ulérieure sur l'Ouvrage sera réalisé par le coordinateur Sécurité et Santé agréé de l'opération. Il sera remis au bailleur ainsi qu'au syndic de la copropriété lors de la constitution de celle-ci.

1.2 TOLÉRANCES :

Il est rappelé qu'une tolérance sera admise dans l'exécution des travaux par rapport :

A la surface habitable de chaque logement telle qu'indiquée dans la désignation et telle qu'elle figurera dans l'acte de vente.

La surface habitable s'entend de celle définie par l'article R111-2 alinéa 2 du code de la construction et de l'habitation.

La hauteur libre générale en étage courant sera de 2,50 mètres environ sauf présence de faux-plafonds, retombées de poutres ou autres. Les hauteurs d'allèges présentées sur le plan sont susceptibles de légères variations.

1.2.1 Tolérance par rapport à la surface habitable de chaque logement :

Cette tolérance sera de 5% et dans cette limite aucune réclamation ne sera prise en considération, étant entendu que ces surfaces seront appréciées logements par logements par rapport à la surface indiquée de chaque logement, dans le tableau de désignation.

1.2.2 Tolérance par rapport aux autres surfaces :

Le parc de stationnement n'est pas soumis à la norme NFP 91.120.

Le niveau de sous-sol est considéré comme inondable. Des venues d'eau lors d'événements météorologiques exceptionnels pourront apparaître.

La société peut apporter des modifications, admises de plein droit, de prestations, de structure, d'agencements intérieurs et extérieurs, dans le but de résoudre un problème technique ou de compléter ou de parfaire soit l'effet architectural, soit l'harmonie de l'opération, ou en cas de force majeure légitime.

2. PROGRAMME

Le programme se situe à BELLEPIERRE (97400), 133 allée des Saphirs. Il consiste en la réalisation d'un bâtiment de 53 logements. Le bâtiment est édifié sur 6 niveaux (Rdc + 5 niveaux), 53 places de stationnement en sous-sol sur un niveau d'infrastructure.

3. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

3.1 INFRASTRUCTURE

3.1.1 Fouilles

Fouille en excavation pour réalisation du sous-sol et évacuation des déblais.
Fouilles complémentaires pour ouvrages de fondations.

3.1.2 Fondations

Elles seront réalisées suivant préconisations du rapport de sols, avis du bureau de contrôle et avis du Bureau d'Etude Technique structure.

3.2 MURS ET OSSATURES

3.2.1 Murs de sous-sol Murs périphériques :

En béton armé brut de décoffrage, épaisseur suivant calcul de résistance.

3.2.2 Murs de refends :

En béton armé brut de décoffrage ou en maçonnerie, épaisseur suivant calcul de résistance.

3.2.3 Murs de façades- murs pignon

Structure : en béton armé ou en maçonnerie, épaisseur suivant calculs de résistance et thermique et suivant leur localisation et la réglementation.

3.2.4 Revêtements de façades :

Peinture d'imperméabilisation pour les façades, mise en place de bardage localisation suivant plans, couleur conforme au permis de construire.

Mur habillé de tôle métallique effet zinc pour certains murs conformément aux plans architectes et permis de construire.

3.2.5 Murs mitoyens

Sans objet.

3.2.6 Murs séparatifs Entre locaux privatifs contigus :

En béton armé ou maçonnerie, épaisseur suivant calcul de résistance et réglementation acoustique.

3.2.7 Entre locaux privatifs et autres locaux (escaliers, ascenseurs, circulations, halls et autres locaux) :

En béton armé ou maçonnerie épaisseur selon calcul de résistance et réglementation acoustique.

3.3 PLANCHERS

3.3.1 Planchers sur étages courants

Les planchers d'étage courants situés sous les logements seront constitués d'une dalle pleine en béton armé réalisée sur coffrage ou au moyen de prédalles. L'ensemble sera conforme à l'isolement acoustique requis en fonction des revêtements de sols prévus dans la présente notice. Poutres en béton armé, dimensions selon calculs.

3.3.2 Planchers sous terrasses

Les planchers sous terrasse seront constitués d'une dalle pleine en béton armé réalisée sur coffrage ou au moyen de prédalles, épaisseur selon calculs. Poutres en béton armé, dimensions selon calculs.

3.3.3 Plancher des balcons

Les planchers des balcons seront constitués d'une dalle pleine en béton armé réalisée sur coffrage ou au moyen de prédalles, épaisseur selon calculs.

3.3.4 Planchers sur locaux non chauffés ou ouverts

Les planchers seront constitués d'une dalle pleine en béton armé réalisée sur coffrage ou au moyen de prédalles. L'ensemble sera conforme à l'isolement acoustique requis en fonction des revêtements de sols prévus dans la présente notice. Poutres en béton armé, dimensions selon calculs.

3.4 CLOISONS DE DISTRIBUTION INTÉRIEURE DES LOGEMENTS.

3.4.1 Entre pièces principales

Les cloisons de distribution seront en plaques de plâtre sur ossature métallique de type PLACOSTIL 72/48 – épaisseur 72mm, suivant hauteur sous plafond des locaux et préconisation du fabricant.

En complément de ces cloisons, suivant disposition des plans, certains murs « porteurs » seront en béton banché.

3.4.2 Entre pièces principales et pièces de service.

Dito 3.4.1.

De même nature que celles entre pièces principales, les cloisons des pièces d'eau seront prévues avec un parement hydrofuge.

3.5 ESCALIERS

3.5.1 Escaliers des parties communes

De type hélicoïdal tournant simple ou à volée droite suivant projet de l'architecte. En béton armé préfabriqué ou coulé sur place.

3.5.2 Coursives extérieures

Les coursives extérieures seront en béton ou en bois ou en métal suivant étude technique et choix de l'architecte.

3.6 CONDUIT DE FUMÉES ET DE VENTILATION

3.6.1 Conduit de fumée des locaux de l'immeuble.

Sans objet.

3.6.2 Conduits de ventilation des locaux de l'immeuble

Dans les logements, des conduits de ventilation métalliques galvanisés seront prévus dans des gaines techniques, maçonnées ou cloisonnées, reliés d'une part aux bouches d'extraction des pièces humides, et d'autre part aux ventilateurs d'extraction, pour assurer une ventilation mécanique contrôlée simple flux.

Les gaines entre conduits métalliques galvanisés et bouches d'extraction seront des conduits flexibles.

Le parc de stationnement sera ventilé naturellement par des gaines maçonnées ou cloisonnées réparties selon la réglementation incendie en vigueur.

3.6.3 Conduits d'air frais

Amenées d'air frais réalisées par conduits maçonnés ou à base de plâtre.

3.7 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

3.7.1 Chutes d'eau pluviales

Les chutes intérieures seront en PVC et les chutes extérieures seront en métal ou PVC selon choix de l'architecte. Elles seront raccordées au réseau d'assainissement.
Localisation : en façade ou dans les varangues.

3.7.2 Chutes d'eaux usées

Les chutes d'eau usées seront en PVC rigide. Elles recevront les branchements d'évacuation des appareils sanitaires et seront raccordées au réseau eaux usées - eaux vannes.

3.7.3 Canalisation en sous-sol

En tuyaux en PVC apparent (parties visibles) et enterrée sous dallage.

3.7.4 Branchements aux égouts.

Raccordement des eaux usées, eaux vannes et eaux pluviales au réseau public, conforme aux spécifications de la Ville et du Département. Un traitement sur site par micro station ou par fosse coco pourra être retenu si un réseau collecteur n'existe pas à proximité.

3.8 TOITURES-TERRASSES

3.8.1 Couverture

Sans objet

3.8.2 Étanchéité et accessoires

Les Toitures terrasses seront étanchées suivant plans avec une étanchéité multicouches ou de type résine.

Isolation sur toutes les surfaces de pièces habitables suivant étude RTAADOM.

Toitures terrasses jardins au Rez-de-Chaussée : Étanchéité bicouche élastomère avec feutre jardin, couche drainante et terre végétale pour parties jardins, protection dalles sur plots ou dalles carrelages pour les terrasses.

3.8.3 Souches-ventilations et conduits divers

En béton armé ou maçonnerie ou tôle suivant plans de l'architecte.

4. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

4.1 REVÊTEMENTS DE SOLS ET PLINTHES

4.1.1 Pièces sèches y compris placard

Sols souple motif type parquet ou selon gamme choisies par BECARRE.

Pose droite.

Choix du coloris dans une gamme proposée par BECARRE.

4.1.2 Pièces humides

Carreaux de Grès émaillé 45*45 de chez NEWKERK ou équivalent suivant choix Maître d'Œuvre, posé sur bain de mortier ou posé à la colle, plinthes assorties.

Pose droite.

Etanchéité contre les parois périphériques.

Choix du coloris du carrelage dans une gamme proposée par BECARRE.

4.1.3 Varangues

Carreaux de Grès émaillé 45*45 de chez NEWKERK ou équivalent suivant choix Maître d'Œuvre.

4.1.4 Terrasses accessibles

Etanchéité bicouche élastomère avec interposition de panneaux isolants le cas échéant au-dessus des parties habitables selon étude thermique. Protection par dalles sur plots en béton ou carrelage sur plots ou carrelage collé suivant localisation et choix du Maître d'Œuvre.

4.1.5 Balcons

Etanchéité bicouche élastomère avec protection par dalles sur plots en béton ou carrelage sur plots ou carrelage collé suivant localisation et choix du Maître d'Œuvre.

4.2 REVÊTEMENTS MURAUX (AUTRES QUE PEINTURE)

4.2.1 Cuisines

Sans objet.

4.2.2 Salles de bains et salles d'eau

Faïence dimension à définir de chez NEWKERK ou équivalent, toute hauteur au droit de la douche.

Coloris suivant gamme d'échantillons proposées par BECARRE.

4.3 PLAFONDS (SAUF SOUS TENTURES)

4.3.1 Plafonds des pièces intérieures

Béton ragréé (cas courant) ou plaques de plâtre.

4.3.2 Plafonds des séchoirs à l'air libre.

Sans objet.

4.3.3 Plafonds des varangues

Béton ragréé (cas courant) ou plaques de plâtre.

4.3.4 Sous face des balcons

Sans objet.

4.4 MENUISERIES EXTÉRIURES

4.4.1 Menuiseries extérieures des pièces principales

Portes fenêtres ou fenêtres composées d'un ou plusieurs ouvrants en aluminium ou en PVC selon choix du Maître d'œuvre.

Fenêtre système jalousie en aluminium localisation suivant plan.

Vitrage opaque pour menuiseries donnant directement sur coursives (salle de bains, wc, cuisine, séjour) et vitrage clair pour autres menuiseries.

Menuiseries étanches à l'air et à l'eau conformes aux normes en vigueur.

Les dimensions et types des menuiseries peuvent évoluer en fonction des études RTAADOM du BET.

4.4.2 Menuiseries extérieures des pièces de service

Dito 4.4.1 suivant plan.

4.4.3 Fermetures extérieures et occultations

A rez-de-chaussée : Volets roulants ou persiennés suivant plans.

En étages : certaines baies sont équipées de volets persiennés suivant plans.

Il n'est pas prévu de volet roulant sur les jalousies

4.5 MENUISERIES INTÉRIEURES

4.5.1 Huisseries et bâtis

Huisseries métalliques ou bois sur toutes les portes.

Bâtis en bois ou métallique pour les trappes de visite (qui seront isolées selon le respect des objectifs acoustiques) des gaines techniques.

4.5.2 Portes intérieures

Les portes intérieures seront à âme alvéolaire à peindre, équipées de quincaillerie sur plaque, avec condamnation pour les salles d'eau, salles de bains et WC, pêne dormant demi-tour pour les chambres à clé.

4.5.3 Portes palières

Portes palières adaptées aux conditions extérieures équipées d'un parement métallique à peindre double face au choix de l'architecte avec huisseries métalliques de 90 cm.

Elles seront équipées d'une serrure à 3 points A2P* de fermeture, joints isophoniques, anti dégonflage et microviseur.

Béquille double en aluminium de série robuste ou d'une poignée de tirage coté extérieur.

Cornière de seuil en aluminium à fixer sur revêtement intérieur.

4.5.4 Portes de placards

Portes coulissantes ou ouvrants en panneaux stratifiés suivant plans et choix du Maître d'Œuvre.

4.5.5 Portes des locaux de rangements

Sans objet.

4.5.6 Moulures et habillages

Sans objet.

4.5.7 Escaliers des duplex :

Sans objet

4.6 SERRURERIE ET GARDE-CORPS

4.6.1 Gardes Corps

Béton ou serrurerie en aluminium ou autre suivant projet de l'architecte, fixés sur dalle ou relevé béton.

4.6.2 Séparation des varangues ou terrasses privatives

Murs en béton ou persiennes aluminium ou autre suivant projet de l'architecte.

4.7 PEINTURE, PAPIERS, TENTURES

4.7.1 Peinture extérieure et vernis

Sur menuiseries extérieures :

Les menuiseries extérieures seront en aluminium thermolaqué ou en PVC.

Sur fermetures et protections :

Sans objet.

Sur serrurerie :

Finition thermo laquée.

Sur sous-face des varangues :

Peinture pliolithe. Teinte au choix du Maître d'Œuvre.

4.7.2 Peintures intérieures

Les peintures des logements auront un degré de finition B au minimum conformément au DTU.

Sur menuiseries intérieures :

Peinture glycérophtalique blanche.

Sur murs : Peinture lisse acrylique aspect satiné velours blanche dans les pièces humides Peinture blanche acrylique finition mate dans les pièces sèches.

Sur plafonds : Peinture lisse acrylique aspect satiné velours blanche dans les pièces humides Peinture blanche acrylique finition mate dans les pièces sèches.

Sur canalisations apparentes Peinture lisse glycérophtalique blanche.

4.7.3 Papiers peints

Sans objet.

4.8 EQUIPEMENTS INTÉRIEURS

4.8.1 Equipements ménagers

Aménagement des cuisines au choix du Maître d'Ouvrage pour les 2 pièces et 3 pièces avec un plan de travail, un évier et un meuble haut au-dessus de la plaque de cuisson.

4.8.2 Equipements sanitaire et plomberie

4.8.2.1 Distribution d'eau froide

L'alimentation générale s'effectuera par colonne montante en tube PVC pression ou polyéthylène, disposée dans une gaine technique palière dans laquelle sera posée une manchette par appartement pour pose ultérieure de compteurs fournis par le concessionnaire. La distribution s'effectuera pour partie par canalisations polyéthylène sous fourreaux en dalle et pour partie par canalisations apparentes en tube cuivre ou polyéthylène.

4.8.2.2 Production et distribution d'eau chaude sanitaire

Il est prévu une production d'eau chaude solaire avec un stockage et appoint électrique collectif.

Distribution vers les appareils en PER sous fourreau rigide blanc ou cuivre ou tuyaux multicouches type PEXAL en parties terminales.

Canalisations apparentes ou encastrée dans la dalle pour l'alimentation en eau chaude.

4.8.2.3 Evacuations

En tube PVC apparent, raccordées aux chutes collectives.

4.8.2.4 Branchements en attente

Une ou deux attentes bouchonnées sur alimentation eau froide et évacuation eaux usées, pour branchement d'une machine à laver le linge ou lave-vaisselle (appareils non fournis). Emplacements dans les cuisines ou salles de bains suivant plans.

4.8.3 Appareils sanitaires

Coloris blanc pour tous les appareils.

- Douche à l'italienne avec étanchéité correspondante ou receveur de douche (minimum 90X90 cm) de type OKYRIS de chez PORCHER selon possibilité technique.



- WC porcelaine à poser de marque PORCHER ULYSSE ou similaire, double abattant rigide
- meuble vasque comprenant mitigeur, rangement, miroir et éclairage.

4.8.4 Robinetterie

Pour les vasques et lavabos : Robinetterie mitigeuse à tête céramique.

Pour les baignoires et douches : Robinetterie mitigeuse. Avec douchette et flexible.

Douchette chromée, barre de douche chromée, flexible et support pour les douches.

Robinetterie de chez PORCHER OKYRIS ou équivalent.

4.8.5 Equipements électriques

Type d'installation :

L'installation électrique sera du type encastrée, conforme à la NFC 15-100, avec pour origine le tableau d'abonné équipé d'un disjoncteur général, des coupe-circuit affectés et du comptage.

Equipement de type LEGRAND Dooxie ou équivalent.

Equipement de chaque pièce :

Appareillage encastré dans les logements. Les ampoules seront prévues à la livraison

Entrée

- 1 point d'éclairage au plafond ou en applique
- 1 prise de courant 16A
- 1 combiné vidéophone
- Gaine technique Logement (GTL)

Séjour

- 1 point d'éclairage au plafond ou en applique
- 1 prise de courant 16 A pour 4 m² de surface répartie uniformément dans la pièce
- 1 prise RJ45
- 1 ou 2 attentes pour brasseur d'air selon dimension pièce et étude BET Fluide

Chambres / pièces de loisirs

- 1 point d'éclairage au plafond ou en applique
- 3 prises de courant 16 A
- 1 prise RJ45 dans la chambre principale
- 1 brasseur d'air en plafond

Dégagements

- 1 point d'éclairage au plafond ou en applique
- 1 prise de courant 16A

Cuisines

- 1 point d'éclairage au plafond et 1 point en applique
- 1 prise de courant 16A spécialisée pour hotte située à 1,80 m de haut
- 1 boîte 32A pour cuisinière ou plaque de cuisson seule
- 1 prise de courant 16A spécialisée pour four indépendant

- 6 prises de courant 16A non spécialisées si cuisine > 4m²
- Ou 3 prises de courant 16A non spécialisées si cuisine ≤ 4m²

Machines à laver

- 1 ou 2 prises de courant 20A spécialisée pour machine à laver (lave-linge, lave-vaisselle) située(s) dans la cuisine ou dans une autre pièce selon plan.

Salles de bains - Salles d'eau principales

- 1 point d'éclairage au plafond ou en applique et ou 1 point en applique
- 2 prises de courant 16A (dont 1 à proximité immédiate de l'interrupteur).

WC

- 1 point d'éclairage au plafond ou en applique.
- 1 prise de courant 16A à proximité immédiate de l'interrupteur dans les WC indépendants accessibles PMR suivant réglementation.

Varangue ou terrasse

- 1 prise 16 A étanche pour les varangues de moins de 15m² et 1 prise 16 A étanche supplémentaire par tranche de 10m² dans la limite de 6 prises au total
- Une applique type hublot en plafond ou murale commandée par interrupteur par varangue de moins de 15m² et une applique supplémentaire par tranche de 15 m² dans la limite de 4 appliques au total.

Sonnerie de porte palière

Généralement dans l'entrée, incorporée dans le tableau d'abonné, commandée par bouton poussoir avec porte étiquette sur le palier.

Remarque : conformément à l'arrêté du 1er août 2006, application des articles R 11118 à R111-18-7 du code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées, des prises supplémentaires ont été prévues à proximité immédiate de l'interrupteur de commande d'éclairage de chaque pièce de l'unité de vie.

4.8.6 Climatisation

Un pré équipement pour la climatisation sera prévu constitué par une alimentation électrique et une attente pour récupérer les condensats.

4.8.7 Domotique

Sans objet.

4.8.8 Conduits et prises de ventilation

Les logements sont ventilés naturellement suivant étude RTAADOM et par un complément de ventilation par VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée) dans les pièces humides sans menuiserie extérieure selon calcul BET Fluides.

Distribution dans gaines techniques des logements desservant les pièces humides.

4.8.9 Équipement de télécommunications

4.8.9.1 Radio, TV, FM :

Distribution dans tous les logements via une antenne collective fournie.
Une antenne collective et parabole collective fournie.

4.8.9.2 Téléphone, Internet :

A partir de la gaine TELECOM située en parties communes, fourreaux et fileries jusqu'aux connecteurs de type RJ45 implantés dans le séjour et la chambre principale

4.8.9.3 Réseau de communication :

Dans chaque logement, un réseau de communication V.D.I. résidentielle (voix, données, image) comprenant 1 coffret de communication ou équivalent, situé dans la gaine technique du logement.

Fibre optique :

Il sera prévu le câblage du bâtiment depuis le local opérateur jusqu'aux coffrets de communications des logements.

4.8.9.4 Commande d'ouverture de la porte principale de l'entrée de l'immeuble :

- Digicode, lecteur de badge de type Vigik et vidéophone
- Nombre de clés et badges :
 - 3 pour 1 T2
 - 3 pour 1 T3
 - 4 pour 1 T4

5. ANNEXES PRIVATIVES

5.1 CAVES

Sans objet.

5.2 PARKINGS EN INFRASTRUCTURE

5.2.1 Murs ou cloisons

Murs périphériques en béton armé ou maçonnerie, finition béton brut.

5.2.2 Plafonds

Dalles ou pré-dalles en béton brut de décoffrage, avec isolant en sous-face des locaux chauffés selon rapport thermique.

5.2.3 Sols

Dallage en béton armé, surfaçage soigné.

Cunette en périphérie des emplacements de stationnement pour récupération des eaux de ruissellement.

Marquage au sol des emplacements de stationnement en peinture.

Numérotation des emplacements de stationnement au sol ou au mur selon possibilité technique.

5.2.4 Rampe d'accès pour véhicules

En béton armé, finition balayée.

5.2.5 Ventilation

La ventilation du parking sera naturelle ou mécanique, dimensionnée pour assurer le renouvellement d'air en fonction du nombre d'emplacements, conformément à la réglementation.

Les places de stationnement ne seront pas boxées.

5.2.6 Équipement électrique

Eclairage par tubes fluo dans le parking commandé par détecteur de présence.

Eclairage automatique du parking sous-sol asservi à l'ouverture de la porte de garage.

Eclairage de sécurité suivant réglementation incendie.

Des chemins de câbles seront installés pour le futur branchement des véhicules électriques.

5.2.7 Équipement de plomberie

Au moins un robinet de puisage pour l'entretien. 1 séparateur d'hydrocarbures pour le parking.

5.3 JARDINS PRIVATIFS, TERRASSES ET VARANGUES

1 robinet de puisage par logement au RDC, 1 robinet pour les terrasses du dernier étage

6. PARTIES COMMUNES INTÉRIEURES A L'IMMEUBLE

6.1 CIRCULATIONS DU RDC

6.1.1 Sols

Cheminement extérieur composé d'un revêtement de type béton balayé ou désactivé ou carrelage.

6.1.2 Parois du hall d'entrée

Sans objet

6.1.3 Plafonds hall d'entrée

Sans objet

6.1.4 Façades de gaines techniques

Portes métalliques ou en matériau adapté aux conditions en extérieur.

6.1.5 Porte d'accès et système de fermeture, appels des occupants de l'immeuble.

Sans objet

6.1.6 Boîtes aux lettres et à paquets

Boîtes à lettres de marque Renz ou équivalent aux normes postales.

6.1.7 Tableau d'affichage

Sans objet.

6.1.8 Chauffage

Sans objet

6.1.9 Equipements électriques

Sans objet.

6.2 CIRCULATIONS PALIÈRES D'ÉTAGES

6.2.1 Sols

Le sol des circulations extérieures en étages sera de type béton désactivé, béton balayé ou peinture anti dérapante ou carrelage au choix de l'architecte.

6.2.2 Murs

Sans objet. Coursives extérieures.

6.2.3 Plafonds

Les coursives seront équipées d'un faux plafond adapté aux conditions extérieures de type métallique perforé ou bois ou plâtre hydrofuge ou composées de dalles en béton armé.

6.2.4 Éléments de décoration

Signalisation d'étages en chiffres à proximité de l'ascenseur.

6.2.5 Chauffage

Sans objet.

6.2.6 Portes

Les portes des circulations communes seront à âme pleine de finition au choix de l'architecte et de degré coupe-feu conforme à la législation selon plan architecte. Les portes des gaines techniques seront en métal ou dans un matériau adapté aux conditions extérieures.

6.2.7 Équipements électriques

Eclairage par appliques ou par plafonniers ou par spots intégrés dans un faux plafond. Allumage des paliers commandé automatiquement par détecteurs de présence. Eclairage de sécurité réglementaire. 1 prise de courant 16A par niveau située dans la gaine technique palière.

6.3 CIRCULATIONS DU SOUS-SOL HORS PARKINGS ET PALIERS ASCENSEURS

6.3.1 Sols

Peinture anti-poussière dans les sas, dégagements.

6.3.2 Murs

Peinture vinylique dans les sas, dégagements et paliers d'ascenseurs.

6.3.3 Portes d'accès

Portes à âme pleine, peintes, avec ferme-porte hydraulique.

6.3.4 Equipements électriques

Eclairage par hublots en plafonnier ou applique dans les sas, dégagement et paliers d'ascenseur, commandé par des interrupteurs en applique ou sur détection de présence. Eclairage de sécurité suivant réglementation incendie.

6.4 CAGES D'ESCALIERS D'ACCÈS AUX ÉTAGES

6.4.1 Sols et paliers

Peinture de sol anti-poussière.

6.4.2 Murs et plafonds

Finition enduit projeté type BAGAR ou peinture au choix du Maître d'oeuvre

6.4.3 Escaliers

Dito 6.4.1.

Mise en peinture des mains courantes et garde-corps.

6.4.4 Ventilation

Exutoire de désenfumage en partie haute de la cage d'escalier.

6.4.5 Chauffage

Sans objet.

6.4.6 Eclairage

Eclairage sur minuterie ou sur détection de présence par hublots en plafonnier ou en applique, commandé par des boutons poussoirs en applique ou par détecteur de présence.

Eclairage de sécurité suivant réglementation incendie.

6.5 CAGE D'ESCALIERS D'ACCÈS AU SOUS-SOL

6.5.1 Sols et paliers

Peinture de sol anti-poussière.

6.5.2 Murs et plafonds

Peinture vinylique.

6.5.3 Escaliers

Dito 6.4.1.

Mise en peinture des mains courantes et garde-corps.

6.5.4 Ventilation

Sans objet.

6.5.5 Eclairage

Eclairage sur détection de présence ou sur minuterie par hublots en plafonnier ou en applique, commandé par des boutons poussoirs en applique ou par détecteur de présence

Eclairage de sécurité suivant réglementation incendie.

6.6 LOCAUX COMMUNS

6.6.1 Locaux ordures ménagères

Local destiné à recevoir les containers à la charge de la copropriété. 1 robinet de puisage avec tête à clé + 1 siphon de sol.

1 point lumineux sur minuterie ou détection de présence.

Faïence murale sur 1.60m de haut 20*20 suivant choix du Maître d'Œuvre

Peinture de finition lisse sur murs restants et plafond

Carrelage au sol 20*20cm ou 30*30cm suivant choix du Maître d'Œuvre de classement U3.P3.E3.C2.

Porte peinte avec cylindre sur organigramme et molette de dé condamnation.

Ventilation naturelle ou mécanique.

6.6.2 Locaux vélos - poussettes

Sol : Peinture Antipoussière.

Plafond : Peinture blanche lessivable sauf si les plafonds sont revêtus d'isolants thermique

Murs : Peinture blanche

Eclairage : Fluo sur allumage avec minuterie ou par détecteur de présence

Porte peinte avec cylindre sur organigramme et molette de dé condamnation.

Local vélo équipé de rack à vélo.

6.6.3 Locaux techniques

Sol : Peinture Antipoussière.

Plafond : Béton brut



Murs : Béton brut

Eclairage : Fluo sur allumage par interrupteur avec voyant.

Porte peinte avec cylindre sur organigramme et molette de dé condamnation.

7. EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

7.1 ASCENSEURS

Ascenseur électrique de type 630 Kg vitesse 1 mètre seconde, manœuvre collective descente, alarme réglementaire. Il desservira tous les niveaux du sous-sol au 2^{ème} étage.

Equipement cabine :

- Boite à boutons, ½ miroir et d'une main courante
- Revêtement de sols carrelé
- Parois murales + miroir au choix du Maître d'œuvre.
- Plafond avec éclairage incorporé.
- Contact à clé ou système vigik ou code pour appel de l'ascenseur au sous-sol et accès au sous-sol depuis les étages

Equipement paliers :

- Portes métalliques coulissantes peintes au sous-sol et dans les étages.
- Portes inox coulissantes ou peinte au rez-de-chaussée.
- Portes peintes ou inox dans les étages.
- Éclairage automatique du palier au niveau desservi par détecteur de présence

7.2 CHAUFFAGE- EAU CHAUDE

Sans objet pour les équipements généraux

7.3 TÉLÉCOMMUNICATIONS

7.3.1 Téléphone

En liaison avec les services ORANGE, les installations seront réalisées en attente du raccordement.

7.3.2 Paraboles, antennes TV

Une antenne hertzienne permettant la Réception TV ainsi qu'une antenne parabolique pour les satellites.

7.4 VENTILATION MÉCANIQUE DES LOCAUX

Le parking sera ventilé naturellement conformément à la réglementation.

Le local poubelle sera ventilé mécaniquement ou naturellement.

7.5 ALIMENTATION EN EAU

7.5.1 Comptages généraux

Depuis le compteur général situé dans le local compteur d'eau, ou dans un citerneau extérieur suivant le concessionnaire.

Vanne d'arrêt général avec tuyau acier galvanisé ou PVC pour distribution horizontale dans le sous-sol jusqu'en pied de gaine.

7.5.2 Surpresseurs, réducteurs et régulation de pressions

L'installation d'alimentation en eau sera réalisée conformément aux exigences techniques et réglementaires. Surpresseurs ou détendeurs si nécessaires.

7.5.3 Traitement de l'eau

L'installation d'alimentation en eau sera réalisée conformément aux exigences techniques et réglementaires. Surpresseurs ou détendeurs si nécessaires.

7.5.4 Colonnes montantes

La distribution des logements se fera par colonnes collectives en PVC pression, situées dans les gaines techniques ou dans les logements.

Vanne à boisseaux sphériques avec purge en pied de colonne. Toutes les traversées de plancher seront isolées par fourreaux résilients.

7.5.5 Branchements particuliers

Il sera prévu un robinet de coupure générale par logement, ainsi qu'un manchon provisoire permettant la pose ultérieure de compteurs individuels et dérivations encastrées (compteurs non fournis à la charge de la copropriété).

Il sera également prévu un dispositif de type manchettes pour la mise en place de compteurs individuels d'eau chaude sanitaire pour chaque logement.

7.6 ALIMENTATION EN GAZ

7.6.1 Colonnes montantes

Sans objet.

7.7 ALIMENTATION EN ÉLECTRICITÉ

7.7.1 Comptages des services généraux

Des comptages seront installés pour les services généraux Comptage des parties communes dans gaine technique avec système de téléreport à l'extérieur.

7.7.2 Colonnes montantes

Les colonnes montantes électriques seront situées en gaines palières, à partir desquelles les logements seront alimentés.

7.7.3 Branchements et comptages particuliers

Les tableaux disjoncteurs et compteurs seront installés dans les appartements selon plans. Lignes de téléreport ramenées en parties communes pour permettre le relevé à distance des compteurs.

8. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS

Les parties communes extérieures et les espaces verts en particulier seront réalisés selon l'étude architecte.

8.1 VOIRIES ET PARKINGS

8.1.1 Voiries d'accès

Les accès se feront à partir de l'allée des Saphirs.

8.1.2 Trottoirs

Remise en état des trottoirs sous directives de la ville si nécessaire.

8.2 CIRCULATIONS PIÉTONS

8.2.1 Chemins d'accès aux entrées, emmarchements, rampes et cours

L'accès des piétons se fera par la voie publique conformément aux plans d'accessibilité de l'architecte.

8.3 ESPACES VERTS

8.3.1 Plantations d'arbres et arbustes

Les zones de plantations seront réalisées selon le plan d'aménagement de l'architecte.

8.3.2 Engazonnements

Les zones d'engazonnement seront réalisées selon le plan d'aménagement de l'architecte.

8.3.3 Arrosage

Sans objet.

8.4 ECLAIRAGE EXTÉRIEUR

8.4.1 Signalisation de l'entrée d'immeuble

L'éclairage sera effectué par spots, appliques murales ou par bornes lumineuses situées au droit des entrées de l'immeuble et commandées par détecteur de présence ou sur horloge.

8.5 CLÔTURES

8.5.1 Sur rues

Fermeture par barreaudage métallique vertical et portillon d'accès.

8.5.2 Avec les propriétés voisines

Grillage suivant plan des aménagements des espaces verts.

8.6 RÉSEAUX DIVERS

8.6.1 Eau

L'alimentation en eau se fera par un branchement sur le réseau de la compagnie concessionnaire jusqu'au compteur général situé en sous-sol ou dans le citerneau suivant le concessionnaire.

8.6.2 Gaz

Sans objet.

8.6.3 Electricité

L'alimentation générale en électricité se fera par raccordement sur le réseau BT passant sur l'avenue, selon demandes des concessionnaires. Un local transformateur sera présent en limite de propriété sur l'avenue de l'Océan.

En toiture, des panneaux alimentent la totalité des logements en eau chaude.

8.6.4 Postes d'incendie et extincteurs

Les extincteurs seront installés en sous-sol. Leur nombre sera conforme à la réglementation (entretien à la charge de la copropriété).

8.6.5 Egouts

Les évacuations d'égouts seront raccordées sur les réseaux d'assainissement en voirie publique. Un traitement sur site par micro station ou fosse coco pourra être retenu si un réseau collecteur n'existe pas à proximité.

8.6.6 Télécommunications

Le raccordement se fera depuis le réseau du concessionnaire extérieur jusqu'aux colonnes montantes dans les gaines palières pour la distribution des logements.

Fibre Optique : Le projet sera équipé d'un coffret vide et/ou d'un local opérateur pour le raccordement futur aux réseaux de la fibre optique. Il sera prévu le câblage du bâtiment depuis le local opérateur jusqu'aux coffrets de communications des logements.

8.6.7 Drainage du terrain

Sans objet.

8.6.8 Evacuations des eaux de pluies et de ruissellements sur le terrain, espaces verts

Sur la cuve de récupération des eaux de pluie et/ou par infiltration à la parcelle pour les zones au-dessus du parking et les eaux de toitures suivant exigences de la ville.