

SCI ROMAINVILLE RUE CARNOT

ROMAINVILLE



NOTICE DESCRIPTIVE DES LOGEMENTS COLLECTIFS EN ACCESSION

NOTICE DESCRIPTIVE
DES LOGEMENTS COLLECTIFS EN ACCESSION
Bâtiments n° B2, B3, B4, B8 et B9

INTRODUCTION SUR CHAPITRE

La présente notice concerne la construction de bâtiments collectifs rue Carnot et rue Gabriel Husson de hauteur R+2 et R+3 sur un sous-sol partiel comprenant 89 logements répartis dans 5 bâtiments. Les places de parking pour ces logements sont situées dans le sous sol dans une zone réservée.

L'accès piétons aux bâtiments se fait soit par la rue Carnot avec un passage couvert soit par la rue Gabriel Husson.

L'accès au sous-sol pour les véhicules se situe rue Carnot et est commun à tous les logements de la résidence.

Un accès véhicule situé rue Carnot également à l'Ouest du bâtiment B1 est prévu pour les personnes à mobilité réduite.

L'accès piétons au sous-sol se fait par deux escaliers extérieurs suivant plan architecte.

Ces constructions sont conformes aux réglementations Thermique RT 2005 avec pour les bâtiments des consommations annuelles de chauffage estimées en moyenne à 65 kWh/m² (pour un usage normal de confort chauffage et d'eau chaude sanitaire) compensées par la production électrique de panneaux photovoltaïques située en toiture des bâtiments B2 et B3.

Les logements des bâtiments B2 et B3 auront une serre ou une loggia (suivant plans architecte) orientés sud et intégrée aux volumes.

Les serres sont un espace tampon en hiver, un espace de vie en mi-saison et un espace ouvert en été ; ces espaces ne sont pas considérés comme des espaces habitables au sens de la responsabilité.

Les bâtiments sont également conformes aux normes acoustiques NRA et à l'accessibilité handicapée.

Des modifications pourront être apportées aux plans ou aux matériaux, notamment en cas de difficultés d'approvisionnement ou de mise en œuvre ou encore dans un souci d'amélioration.

Dans tous les cas, les matériaux fournis seront au moins de qualité équivalente.

La couleur des moquettes, des carrelages ou faïences ou autres matériaux optionnels des cuisines et des salles de bains, est choisie par l'acquéreur dans les gammes proposées.

Cependant ces choix ne peuvent s'exercer que jusqu'à un certain stade d'avancement du chantier.

1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

1.1 INFRASTRUCTURE

1.1.1 Fouilles

- Fouilles en pleine masse pour l'ensemble du sous-sol,
- Fouilles complémentaires en rigoles ou en trous pour fondations complémentaires,
- Réalisation des remblais.

1.1.2 Fondations

- Les fondations des bâtiments seront réalisées par semelles de différentes sections, selon l'étude de sol et l'étude béton,
 - Dallage béton pour le parking en sous-sol.
 - Drainage si nécessaire suivant les études de sol.
 - Séparateur à hydrocarbures pour le parking en sous-sol

1.2 MURS ET OSSATURES

1.2.1 Murs en infrastructure (valable pour le sous-sol)

A) MURS PERIPHERIQUES

Ils sont constitués par des voiles en béton armé banché, avec application sur la face extérieure d'un flinkote bitumeux ou par des voiles contre terre, avec hydrofuge selon site avec épaisseur déterminée par l'étude béton.

B) STRUCTURES

Elles sont réalisées par voiles ou poteaux et poutres, en béton armé.

1.2.2 Murs de façades en élévation

- Pour les bâtiments B4, B8 et B9 : murs en maçonnerie de 0,20 creux ou en béton armé banché, épaisseur minimale 0,16m avec ravalement extérieur ou vêtue bois ou similaire et doublage isolant intérieur ou extérieur selon les études thermiques des bâtiments.
- Pour les bâtiments B2 et B3 : murs en monomur épaisseur 37.5 cm avec enduit extérieur et enduit intérieur en plâtre de finition avant peinture.

1.2.3 Murs de refends

- Murs en maçonnerie ou en béton armé banché d'une épaisseur déterminée suivant les calculs, épaisseur minimum 0,18 m.

1.2.4 Murs séparatifs entre logements et paliers

- Murs en maçonnerie ou en béton armé banché d'une épaisseur déterminée suivant les calculs, épaisseur minimum 0,18 m.

1.3 PLANCHERS - DALLAGES

1.3.1 Planchers bas du rez-de-chaussée sur parking

Dalle en béton armé de 0,23 m d'épaisseur minimale suivant calcul du bureau d'études béton armé, sous-face type flocage répondant aux règles thermiques et aux normes de sécurité incendie. Face supérieure dressée pour recevoir le revêtement de sol.

1.3.2 Planchers des étages courants

Dalle en béton armé de 0,20 m d'épaisseur minimale. Face supérieure dressée pour recevoir le revêtement de sol.

1.3.3 Planchers sur locaux non chauffés

Dalle en béton armé de 0,20 m d'épaisseur minimale. Application en sous-face d'un isolant thermique type Fibrastyrène ou flocage, dont l'épaisseur sera définie par l'étude thermique, face supérieure dressée pour recevoir le revêtement de sol.

1.3.4 Terrasses accessibles (selon plans)

Réalisation d'une étanchéité selon les normes en vigueur.
Protection de l'étanchéité par des dalles bois.

1.3.5 Terrasses inaccessibles (selon plans)

Pose sur les terrasses inaccessibles d'un complexe d'étanchéité avec un isolant thermique pour les terrasses en étage sur logement selon les normes en vigueur.
Etanchéité auto protégée ou protection par gravillons ou par panneaux photovoltaïques ou terrasse végétalisée suivant plans architecte.

1.3.6 Balcons, loggias et serres (selon plans)

Balcons, loggias et serres en structure béton armé avec poteaux béton peints ou poteaux métalliques peints remplis de béton armé en façade des serres et loggias des bâtiments B2 et B3.
Planchers en béton armé.
Revêtement de sol décrit dans l'article 2.1.3.

1.4 CLOISONS DE DISTRIBUTION

Cloisons à âme alvéolaire d'une épaisseur de 50mm pour toute hauteur inférieure ou égale à 2.6 m. Les joints entre les panneaux seront réalisés par des bandes collées et enduites.

1.5 ASCENSEUR ET ESCALIERS COMMUNS

1.5.1 Ascenseur

Sans objet

1.5.2 Escalier d'accès aux étages

En béton armé, marches et contremarches talochées et lissées de manière à recevoir un revêtement de sol moquette type Balsan Best ou similaire classement U3 P3 posée sur un sol ragnée.

Peinture pour les murs et plafonds.

1.6 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

1.6.1 Chutes eaux pluviales

En tuyaux PVC de section déterminée par les calculs.

1.6.2 Chutes eaux usées

En tuyaux PVC de section déterminée par les calculs.

2 LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

2.1 SOLS ET PLINTHES

Il sera réalisé dans la totalité des logements des bâtiments une chape flottante comprenant un isolant acoustique dans laquelle sera intégrée le réseau de tubes de chauffage basse température utilisé également pour le rafraichissement et une chape en ciment de 30mm d'épaisseur environ. L'épaisseur totale de la chape sera de 8cm.

2.1.1 Sols et plinthes des pièces principales

- Dans entrée, chambre, séjour, dégagement suivant plans architecte : pose de parquet ép. 8 mm vitrifié ou similaire (coloris au choix dans le cadre des harmonies proposées) ; l'épaisseur du parquet permettra la diffusion de la chaleur ou du rafraichissement.
- Plinthes correspondant au parquet au pourtour des pièces dans l'entrée, le séjour, le dégagement et les chambres.

2.1.2 Sols et plinthes des pièces de service

Dans toutes les cuisines, espace cuisine, salle de bains, salle d'eau et WC, pose collée d'un carrelage (coloris au choix dans le cadre des harmonies proposées).

2.1.3 Sols des serres, loggias et balcons suivant plans architecte

Le sol des serres, loggias et bacons sera réalisé en lames bois exotiques ou dalles bois.

2.2 REVÊTEMENTS MURAUX

2.2.1 Revêtements muraux salle de bains, salle d'eau

- En salles de bains : faïence de chez DESVRES ou similaire dans la gamme proposée au pourtour de la baignoire et de la douche sur toute la hauteur à partir de 3 pièces et au droit du lavabo sur 0,6m de hauteur environ pour studio et deux pièces.
Les paillasses des douches et tabliers des baignoires seront carrelés.
- Faïence au dessus du bloc évier de la cuisine, sur une hauteur de 0.6 m et retours.
- Sur tous les murs restants et au-dessus de la faïence, préparation et 2 couches de peinture acrylique blanche finition satinée pour les pièces humides.

2.2.2 Revêtements muraux cuisine, wc

Préparation et 2 couches de peinture blanche satinée

2.2.3 Revêtements muraux entrée, séjour, chambres et dégagement

Préparation et 2 couches de peinture blanche satinée

2.3 PLAFONDS

2.3.1 Plafonds des pièces intérieures

Plafonds des pièces intérieures enduits et peints de deux couches de peinture mate pour les pièces sèches et satinées pour les pièces humides.

2.3.2 Plafonds des balcons et loggias

Béton lisse, application d'une peinture à la pliolithe en plafond des balcons et loggias.

2.4 MENUISERIES EXTERIEURES

Les fenêtres, portes-fenêtres et les châssis seront en bois suivant plans architecte. Ferrage par broches ou similaire ouvrant à la française ou coulissant suivant plans architecte. Double vitrage isolant composé de 2 vitres séparées par un vide d'air, d'une épaisseur, suivant études thermique et acoustique.

Les serres seront équipées de panneaux coulissants ou fixes type Cover ou équivalent avec un vitrage simple vitrage sans cadre clair ou émaillé selon plans et teinté selon choix de l'architecte, les serres ne sont pas totalement étanches à l'air et à l'eau de façon à rendre cet espace ventilé et pouvant être utilisé en espace tampon.

2.5 FERMETURES EXTERIEURES

Volets roulants PVC électrique ou volets coulissants bois manuels avec fermeture renforcée à rez-de-chaussée selon plans architecte.

Conformité au confort d'été de la RT2005.

2.6 MENUISERIES INTERIEURES

2.6.1 Bâti

Les huisseries seront métalliques à peindre.

2.6.2 Portes intérieures

Portes alvéolaires isoplanes composées de panneaux de fibre à recouvrement finition laquée blanc. Serrure à condamnation pour WC, salle de bains et salle d'eau, et à bec de cane pour les autres. Garniture en laiton ou en acier.

2.6.3 Portes palières

Porte d'entrée des appartements : porte à âme pleine renforcée avec béquillage métallique, entrebâilleur, seuil à la suisse. Serrure de sûreté 3 points. Cylindre à clé non reproductible avec carte de propriété. Microviseur de sécurité.

Pour les appartements accessibles de l'extérieur, porte à âme pleine isolante renforcée du type "pavillon"; équipements dito ci-dessus.

2.6.4 Portes de placard

Les placards portant la mention PL seront équipés de portes coulissantes ou battantes suivant plan en mélaminé blanc 10mm, de type SOGAL ou similaire.

L'équipement des placards n'est pas prévu.

2.6.5 Escaliers intérieurs des logements (dans le cas des logements en duplex)

Escaliers en bois avec barreaudage en bois ou en métal pour rampe et avec ou sans contremarches selon plans de vente.

2.7 SERRURERIE ET GARDE-CORPS

2.7.1 Garde-corps des balcons, loggias et serres

Garde-corps en acier du type fil tendus inox ou équivalent selon choix architectural.

2.7.2 Barres d'appui

Au droit des châssis des étages, suivant hauteur. Barre d'appui ou garde-corps en acier, coloris définis par l'architecte, peinture laquée au four.

2.7.3 Rampes sur escaliers

Rampe sur escaliers communs en acier, fixée sur écuysers tamponnés.

2.8 PEINTURES

2.8.1 Peintures extérieures

Sur volets coulissants bois : préparation, ponçage, dépoussiérage et mise en place de 2 couches de peinture ou lasure, coloris au choix de l'architecte.

2.8.2 Peintures intérieures

- Sur menuiseries bois : préparation, 1 couche d'impression, ponçage, dépoussiérage et 2 couches de peinture acrylique ou glycérophthalique, aspect satiné.
- Sur canalisations métalliques : 1 couche antirouille et 2 couches de peinture glycérophthalique.
- Sur canalisations apparentes PVC en superstructure : 2 couches de peinture glycérophthalique.

2.9 EQUIPEMENT INTERIEUR

2.9.1 Equipement ménager

- Bloc évier en grès 1 cuve et égouttoir de 1.20 m avec plaque de renfort, avec isolation acoustique en sous-face selon plans.
- Kitchenette pour les studios.
- Mitigeur avec économiseur d'eau de marque PORCHER modèle OKYRIS ou similaire
- Meuble bas sous évier finition mélaminé blanc avec 1 porte, avec encastrement possible du lave vaisselle. Les découpes latérales pour passage des tuyaux sont prévues.

2.9.2 Equipements sanitaires et plomberie

- Distribution d'eau froide, colonne montante en tube galvanisé ou PVC pression, distribution à l'intérieur des logements, en polyéthylène réticulé de diamètre approprié. Tés en attente pour alimentation et évacuation lave-vaisselle si prévu au plan et lave-linge. Pour chaque logement, il sera mis en place une vanne d'isolement eau froide avec une manchette pour la mise en place d'un sous comptage possible à la charge de l'acquéreur.
- Eau chaude : production par chaudière gaz collective ou mini chaufferie servant également pour le chauffage.
- Evacuation en canalisation PVC de section appropriée, déterminée par les calculs.
- Appareils sanitaires :
 - a) lavabo en grès émaillé blanc, sur colonne de marque PORCHER modèle Ulysse ou similaire pour les studios et les 2 pièces.
Meuble vasque dans les salles de bain à partir du 3 pièces type fleur d'eau ou similaire avec bandeau lumineux et miroir sur la largeur du meuble et mitigeur PORCHER Olyos ou similaire.
 - b) baignoire en acier émaillé blanc avec vidange automatique de marque ROCA modèle CONTESA ou similaire, avec façade en mélaminé sur vérins

La baignoire pourra être remplacée par une douche avec paillasse raccordée sur la même attente sans modification du réseau EU.

c) WC en grès émaillé blanc, abattant double et réservoir de chasse 3/6l de marque PORCHER modèle Ulysse ou similaire.

d) Bac à douches 80 x 80 cm blanc, type ULYSSE de PORCHER, avec douchette

• Robinetterie :

a) mitigeur avec économiseur d'eau pour lavabo, de marque PORCHER modèle OKYRIS ou similaire, bonde de vidage et siphon.

b) mitigeur avec économiseur d'eau pour baignoire de marque PORCHER modèle OKYRIS ou similaire, avec douchette blanche avec flexible chromé double agrafage.

c) robinet d'arrêt pour WC.

Le nombre, l'implantation et la dimension des appareils sanitaires figurent sur les plans.

Les réseaux d'alimentation en eau et évacuation seront apparents et recevront un traitement, finition peinture.

2.9.3 Equipement électrique conforme norme électrique

Type d'installation : installation entièrement encastrée, conforme aux règles de la norme NFC 15-100.

Puissance de l'installation conforme à la norme, selon le type du logement.

Equipement des logements suivant le tableau ci-dessous :

	Foyer Lumineux fixe	PC 16 A spécialisé	PC 16 A+T	PC 32 A+T
Séjour ou espace vie du Studio	1		5	
Chambres (fermées ou non)	1		3	
Espace cuisine du Studio	1	2	3	1
Espace cuisine à partir du 2 pièces	2	3 (pour lave-vaisselle, lave-linge et four)	6	1
Salle de bains	2		1	
Entrée et dégagement des "3 pièces" et "4 pièces"	1		1	
WC séparé	1			
Serre, Loggia et balcon	1 applique		1	
Terrasse et Jardin privatif suivant repérage sur plan	1 applique		1	

Une prise dans chaque pièce sera placée à 40 cm du sol.

2.9.4 Chauffage gaz, rafraichissement et production eau chaude collective

Chauffage par chaudières collectives gaz alimentant un plancher chauffant basse température et thermostat programmable dans la totalité des logements.

Rafraîchissement l'été pour les logements au moyen de pompes à chaleur fonctionnant sur le réseau d'eau circulant dans le bâtiment.

Pompe à chaleur fonctionnant sur l'air existant pour préchauffage de l'eau chaude sanitaire.

2.9.5 Ventilation

Ventilation mécanique contrôlée, comportant des grilles d'entrées d'air incorporées dans les traverses des menuiseries du séjour et des chambres, et extraction de l'air vicié par bouches sur conduits en cuisine, salles de bains et WC.

2.9.6 Equipement de Télécommunications

- Radio, TV : les logements sont équipés d'une prise TV/FM dans le séjour (près de la prise téléphone).

La réception télévision sera assurée par une antenne collective installée en toiture.

Il est prévu : * 1 prise supplémentaire dans la chambre la plus grande ou une chambre à l'étage dans le cas d'un duplex pour les appartements de plus de 35 m² et jusqu'à 100 m²

- * 2 prises supplémentaires dans les chambres les plus grandes dont une chambre à l'étage dans le cas d'un duplex pour les appartements dont la surface est strictement supérieure à 100 m².

Les emplacements des prises des séjours sont indiqués sur les plans.

- Téléphone : 1 prise téléphone est prévue dans chaque pièce principale. (Séjour, cuisine et chambre)

Les prises TV/ FM et téléphone sont regroupées l'une à côté de l'autre.

- Interphone : à l'entrée de chaque hall d'entrée commun, installation encastré d'un interphone avec commande d'ouverture de la porte de hall par interphone depuis les appartements
- Digicode sur la première porte de la grille extérieure.

3 PARTIES COMMUNES INTERIEURES AUX IMMEUBLES

3.1 HALL D'ENTREE DE L'IMMEUBLE

3.1.1 Décoration

La décoration des halls d'entrée des bâtiments est réalisée par le Maître d'œuvre personnalisée pour la résidence.

Revêtement de sol en carrelage scellé sur chape de chez MARAZZI ou similaire au choix de l'architecte.

Revêtements muraux en enduit, couleur au choix de l'architecte.

3.1.2 Porte d'accès et système d'ouverture

Porte d'entrée d'immeuble, système d'ouverture par ventouses magnétiques commandé depuis chaque appartement par interphone.

3.1.3 Equipement électrique

Luminaires en plafond ou en applique avec minuterie commandée par détecteur de présence.
Une prise de courant dans la gaine palière.

3.1.4 Boîtes aux lettres

Boîtes aux lettres type RENZ modèle COURRIER ou similaire dans la gamme SIRANDRE de finition soignée en harmonie avec la décoration du hall.

3.2 ESCALIERS COMMUNS-PALIERS

3.2.1 Circulations communes des étages

Le sol des circulations est revêtu par une moquette classement U3 P3 ou d'un revêtement de même classement posée sur sol ragréé suivant plan de décoration d'ensemble au choix du maître d'ouvrage et/ou de l'architecte d'intérieur.

Peinture murs sur toile de verre ou enduit type PAREX CALCILANE ou similaire suivant plan de décoration d'ensemble au choix du maître d'ouvrage et/ou de l'architecte d'intérieur.

Peinture mate en plafond en harmonie avec les murs.

3.2.4 Electricité

Luminaires en applique, commandée par détecteur de présence.

3.2.5 Escalier d'accès aux étages

Peinture des murs sur toile de verre au choix du maître d'ouvrage et/ou de l'architecte d'intérieur.

Peinture mate pour les plafonds en harmonie avec les murs.

3.3 LOCAUX COMMUNS

3.3.1 Locaux techniques

Sol : béton lissé au coulage, peinture anti-poussière,

Murs : peinture vinylique,

Électricité : 1 point lumineux en plafond sur minuterie,

Porte : avec ferme porte et serrure à clé sur organigramme.

Localisation : local technique au RDC.

3.4 PARKINGS EN SOUS SOL

3.4.1 Murs ou cloisons

Refends porteurs ou murs extérieurs en béton armé brut.

3.4.2 Plafonds

Dalle béton avec isolation thermique type flocage sous les logements.

3.4.3 Sols

Dallage brut en béton armé.

3.4.4 Portes d'accès

L'accès à la rampe commune donnant sur la Rue Carnot se fait par une porte automatique avec commande d'ouverture à l'extérieur et à l'intérieur par une télécommande.

Les places de parkings en sous-sol ne sont pas boxées.

4 EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

4.1 ALIMENTATION EAU POTABLE

4.1.1 Comptage

Un branchement général avec compteur général.

Il sera mis en place pour les logements collectifs et individuels une vanne d'isolement eau froide avec une manchette pour un futur sous comptage possible à la charge du preneur.

4.1.2 Colonnes montantes

Distribution de l'eau par colonnes montantes en tube galvanisé ou PVC pression en gaines palière

4.2 ALIMENTATION EAU CHAUDE ET CHAUFFAGE

COMPTAGE : Un branchement général pour chaque immeuble ou groupe d'immeuble.

Un comptage eau chaude par logement.

Un comptage chauffage par logement.

La location des compteurs sera à la charge du propriétaire.

4.3 ALIMENTATION ELECTRIQUE

4.3.1 Comptage

Un branchement général pour chaque immeuble ou groupe d'immeuble.

Dans chaque immeuble, il sera prévu :

- Un compteur par logement,
- Un compteur pour les services généraux et un sous comptage pour le parking et l'éclairage extérieur,

4.3.2 Distribution

Par colonnes montantes en gaines palières.

4.4 PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES

Des panneaux photovoltaïques seront posés en toiture des bâtiments B2 et B3.

La pose sera horizontale en protection d'étanchéité.

Dimensionnement et emplacement suivant études thermiques et plans architecte.

5 PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS

5.1 ESPACES EXTERIEURS COMMUNS

5.1.1 Traitement

Les espaces extérieurs communs feront l'objet d'une étude particulière et personnalisée pour la résidence.

Le choix des matériaux et des coloris se fera suivant le plan d'aménagement de l'architecte.

5.1.2 Clôtures

Les clôtures en limite de propriété seront réalisées en bois ou en métal ou sur muret béton sur une hauteur suivant plan architecte.

Les clôtures des jardins et des terrasses rez de chaussée seront réalisées en bois ou en métal sur une hauteur suivant plans architecte.

5.2 ECLAIRAGE EXTERIEUR

Eclairage des voies et balisage des chemins par candélabres ou bornes ou appliques fixées sur la façade des bâtiments dont le type et le positionnement seront définis par le Maître d'Ouvrage.

5.3 RESEAUX DIVERS

L'assainissement est un système séparatif.

Le réseau d'eau potable de basse tension et les fourreaux FRANCE TELECOM -TV seront souterrains, soit dans les parties privatives, soit dans les parties communes.

5.4 RESEAUX TELEVISION - FRANCE TELECOM

La réception des chaînes de TV sera assurée par l'intermédiaire d'une antenne collective installée en toiture.

Les fourreaux seront prévus pour un éventuel raccordement au réseau câblé.

5.5 ESPACES VERTS-RECUPERATION DES EAUX DE PLUIE

Les travaux de plantations et d'engazonnement seront réalisés à la première saison qui suit la livraison et selon qu'il s'agisse de gazon ou de plantations.

La récupération des eaux de pluie avec un stockage dans un réservoir aérien situé dans un local technique à RDC servira à l'arrosage des espaces verts communs.

6 REMARQUES

Il est expressément entendu que si, pour des raisons d'approvisionnement, d'esthétique, d'impératifs techniques ou dans un souci d'amélioration, certaines prestations devaient être modifiées, le remplacement serait réalisé par des matériaux ou prestations d'équivalence ou similaires.

Le choix des revêtements de sols ou de murs peut être limité pour des raisons d'approvisionnement.
