

NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

LES JARDINS DE CELAN

**22 rue Blaise Pascal
33 600 PESSAC**

Construction de 86 logements collectifs et stationnements

1 PRESENTATION DU PROJET

Construction à PESSAC (33) de 86 logements collectifs répartis en 5 bâtiments de hauteur R+1+attique à R+3+attique et 100 places de stationnement en sous-sol et 5 places de stationnement visiteurs à RDC.

2 GENERALITES

La présente notice est une notice technique sommaire.

Les caractéristiques techniques détaillées seront définies dans une notice descriptive conforme à l'arrêté du 10 Mai 1968 qui vous sera adressée préalablement à la signature de l'acte authentique.

La construction sera conforme :

- aux prescriptions techniques des documents techniques unifiés (DTU) établis par le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment ;
- aux règles de construction et de sécurité en vigueur lors du dépôt du Permis de Construire ;
- à l'arrêté ministériel du 30 Juin 1999 relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments d'habitation ainsi qu'à leurs décrets d'application ;
- aux dispositions de la Réglementation thermique (RT 2012) en vigueur lors du dépôt du Permis de Construire;
- aux prescriptions du Permis de Construire et notamment ceux émanant des services de sécurité ;
- à la réglementation relative à l'accessibilité, en vigueur lors du dépôt du Permis de Construire
- les places de stationnements respecteront les impositions du PLU de la ville ; étant ici précisé que le présent projet déroge à la norme NF 91.120 – Parcs de stationnement à usage privatif ;

La résidence sera certifiée NF Habitat.

Les noms de marques et les références concernant les éléments d'équipement ou les matériaux ne sont indiqués que pour en définir le genre ou le niveau de qualité.

3 CARACTERISTIQUES DE L'IMMEUBLE

GROS-ŒUVRE – MACONNERIE

FONDATEMENTS

- ❖ Elles seront réalisées suivant les recommandations du Bureau d'Etudes Structure et les vérifications du Bureau de contrôle conformément à l'étude de sols réalisée sur l'emprise du terrain où sera édifiée la construction.

SOUS-SOL

- ❖ Il sera réalisé en structure relativement étanche suivant les recommandations du Bureau d'Etudes Structure et les vérifications du Bureau de contrôle conformément à l'étude de sols réalisée sur l'emprise du terrain où sera édifiée la construction.

MURS DE FACADE

- ❖ Ils seront soit en béton armé, en brique ou en parpaings creux, d'épaisseur réglementaire selon études thermique et de structure ;
- ❖ Leurs revêtements de finitions côté extérieur seront en enduit de teinte marron ou briquettes de teinte claire au choix de l'Architecte et suivant les dispositions architecturales des autorisations de construire ;
- ❖ L'isolation thermique sera conforme à l'étude thermique RT 2012, son épaisseur et sa résistance thermique sera déterminée par l'étude thermique du projet de construction.

MURS OU CLOISONS SEPARATIVES

- ❖ Entre logements contigus, ils seront en béton armé d'épaisseur réglementaire ou en cloison SAD d'épaisseur réglementaire selon plans architecte et étude de structure ;

- ❖ Entre logements et paliers, ils seront en béton armé ou en cloison SAD d'épaisseur réglementaire selon plans architecte et étude de structure ;
- ❖ Les murs séparatifs entre logements et ascenseurs, locaux communs au Rez-de-Chaussée, seront en béton armé d'épaisseur réglementaire avec un complexe d'isolation thermique et acoustique, selon nécessités réglementaires et calculs acoustiques règlementaires.

PLANCHERS

- ❖ La hauteur libre dans les logements sera de 2m50 environ, après pose du revêtement de sols. Elle pourra selon localisation du plan de vente être réduite de manière ponctuelle par des plafonds sous rampant, soffites, poutres ou faux plafonds suivant les tracés déterminés par les ingénieurs chargés du calcul de la structure et des fluides, étant entendu qu'ils ne sont pas toujours représentés sur les plans de vente. Dans les duplex, la hauteur libre sous plafond pourra être supérieure à 2m50 suivant indication du plan de vente.
- ❖ Les planchers entre logements seront constitués d'une dalle en béton armé d'épaisseur réglementaire et selon étude de structure.

TOITURES TERRASSES INNACCESSIBLES

- ❖ Le plancher sous terrasse sera en béton armé, protégé par une étanchéité et l'isolation thermique se fera pas un isolant, d'épaisseur suivant calculs, situé entre la dalle et l'étanchéité ;
- ❖ La protection de ces étanchéités sera gravillonnée ou autoprotégée, localisation suivant plans architecte.

TERRASSES ET LOGGIAS

- ❖ Le plancher sous terrasse et sous loggia sera en béton armé, protégé par une étanchéité et l'isolation thermique se fera pas un isolant, d'épaisseur suivant calculs situé entre la dalle et l'étanchéité dans le cas où la terrasse ou la loggia se trouverait sur un local chauffé ; la protection de ces étanchéités se fera par dalles sur plots en béton (localisation suivant plans architecte).
- ❖ Le plancher en béton armé des loggias ne se situant pas sur un local chauffé sera laissé brut, finition suivant choix de l'architecte.

CLOISONS DE DISTRIBUTION

- ❖ Cloisons de distribution intérieure des logements réalisées en cloisons sèches :
 - Cloisons de 7cm (ou 10cm suivant réglementation)
 - Les cloisons et doublages de salles bains et salles d'eau sont avec parement en plaque de plâtre hydrofuge sur toute hauteur au minima au droit des baignoires et douches.

A noter que certaines cloisons pourront être remplacées par un mur en béton armé ou cloison type SAD suivant les contraintes techniques identifiées par nos bureaux d'études.

MENUISERIES EXTERIEURES

- ❖ Fenêtres et portes-fenêtres : en aluminium teinte au choix de l'architecte, ouvrants à la française avec ou sans allège, coulissant ou fixe selon cas, conformes à la réglementation en vigueur, avec double vitrage isolant. Coffre de volet roulant monobloc intégré à la menuiserie.
- ❖ Occultations des baies : volets roulants à lames Alu ou PVC au choix de l'Architecte avec système de sécurité pour les RDC. Commande électrique dans la pièce de vie (séjour et cuisine si ouverte sur séjour).

4 EQUIPEMENTS GENERAUX

PARKINGS

- ❖ En sous-sol :
 - Sol et murs en béton brut
 - Plafond : béton brut ou flocage suivant localisation et conformément à l'étude thermique.
 - Porte d'accès des véhicules : porte de garage située dans la rampe, à ouverture automatique par télécommande.
 - Éclairage : détecteurs de présence.
- ❖ Extérieurs : traitement du sol en dalle béton ou en pavés béton ou en pavés à joints gravillonnés ou enherbés ou en enrobé selon localisation et choix de l'Architecte et Maître d'ouvrage,
- ❖ Places de parking individualisées et numérotées.

ASCENSEURS

- ❖ Un appareil par bâtiment desservant tous les niveaux de chaque hall et le parking, conforme aux normes européennes de sécurité et aux normes handicapés.
- ❖ La finition des cabines sera sélectionnée par l'architecte et comporte à minima un miroir, une main courante et un éclairage d'ambiance.
- ❖ Le sol est en carrelage ou tout autre matériau selon projet de décoration de l'Architecte.

VENTILATION

- ❖ La ventilation est du type mécanique contrôlée.
 - Extraction individuelle d'air dans la cuisine, la salle d'eau, la salle de bains et le WC. Entrée d'air incorporée dans les façades ou menuiseries des pièces principales (selon réglementation en vigueur). Le ou les ventilateurs sont situés en toiture.

ESPACES VERTS

- ❖ Les jardins collectifs et privatifs sont aménagés et plantés suivant le plan paysager du paysagiste.
- ❖ Les jardins privatifs à rez-de-chaussée sont engazonnés, délimités par une clôture séparative au choix de l'Architecte, du Paysagiste et du Maître d'ouvrage, doublée d'une haie végétale (implantation des haies au choix de l'Architecte).
- ❖ Ils comprennent une ou des terrasse(s) , en dalle béton ou dalles sur plots béton au choix de l'architecte et du maître d'ouvrage.

5 PARTIES COMMUNES

HALLS D'ENTREES ET PALIERS DU REZ-DE-CHAUSSEE

- ❖ Portes d'accès des bâtiments vitrées, sur châssis en aluminium.
- ❖ Hall d'entrée et palier du RDC aménagés selon projet de décoration de l'Architecte.
- ❖ Les murs seront peints ou habillés de revêtement décoratif et le sol sera revêtu de carrelage, modèle et coloris au choix de l'Architecte et de l'Architecte d'intérieur.
- ❖ Un faux plafond complet ou partiel pourra être mis en œuvre dans les halls et circulations communes (dont une partie sera acoustique). L'éclairage sera intégré dans le faux-plafond et/ou par appliques et/ou plafonniers choisis par la Maîtrise d'Ouvrage et l'Architecte. L'ensemble sera commandé par détecteur de présence.

CIRCULATION DES ETAGES ET LOCAUX GAINES TECHNIQUES

- ❖ Le sol sera revêtu de moquette ou revêtement souple ou équivalent avec plinthes bois à peindre.
- ❖ Les murs et plafonds seront revêtus de deux couches de peinture lisse ou d'un enduit de finition gouttelette écrasée ou tout autre revêtement suivant projet de décoration de l'architecte.
- ❖ Les façades des gaines techniques, leurs encadrements, ainsi que les plafonds et faux-plafonds ponctuels seront peints.
- ❖ Toutes les portes recevront une peinture dans un coloris choisi par la Maîtrise d'Ouvrage et l'Architecte.
- ❖ L'éclairage pourra être intégré à des faux plafonds ou par appliques ou par plafonniers choisis par la Maîtrise d'Ouvrage et l'Architecte. L'ensemble sera commandé par détecteur de présence.

LOCAUX COMMUNS

- ❖ Locaux vélos, situés au RDC de chaque bâtiment, sol en béton brut ou peint au choix de l'Architecte, avec porte fermant à clé, serrure sur organigramme.
- ❖ Local ordures ménagères, situé au RDC de chaque bâtiment, avec murs faïencés sur une hauteur de 150 cm, équipé d'un point d'eau et d'une évacuation, avec porte fermant à clé, serrure sur organigramme.
- ❖ Une aire(s) de présentation des ordures ménagères est située à l'entrée de la résidence afin de permettre leur ramassage par les services de la ville.
- ❖ Les boîtes aux lettres normalisées se trouvent à l'extérieur à l'entrée de la résidence suivant prescriptions et validation de La Poste.

CAGES D'ESCALIER

- ❖ Les murs et les plafonds de l'escalier seront recouverts d'un enduit de finition gouttelette écrasée ou d'une peinture lisse.
- ❖ Les marches et contremarches seront peintes avec une peinture anti-poussière ou laisser brutes au choix de l'architecte.
- ❖ L'éclairage sera réalisé par hublots ou tube fluorescent choisis par la Maîtrise d'Ouvrage et l'Architecte commandé par détecteurs de présence.

6 PRESTATIONS INTERIEURES DES APPARTEMENTS

DECORATION DES SOLS ET MURS

❖ Les sols seront constitués :

- Revêtement en parquet de type stratifié de chez BERRYALLOC ou équivalent. Plinthes bois à peindre couleur blanche.

Localisation : entrée, séjour, cuisine, chambres, dégagements, mezzanine, rangements et placards attenants aux pièces précédemment citées.

- Pose de carrelage en grès cérame de chez NEWKER ou équivalent. Format et coloris dans la gamme proposée par le Maître d'Ouvrage. Plinthes assorties.

Localisation : salles de bains, salles d'eau, WC et buanderie/cellier (le cas échéant et si LL).

Coloris au choix de l'acquéreur dans une gamme proposée par l'Architecte et le Maître d'ouvrage.

❖ Murs :

Les murs seront revêtus de :

- Peinture :

Peinture lisse blanche.

Localisation : Sur l'ensemble des murs des logements.

- Faïence :

Dans les salles de bains et salles d'eau : faïence de chez NEWKER ou équivalent, à hauteur d' huisserie au droit des équipements (douche, baignoire et meuble vasque). Le tablier de baignoire sera revêtu de faïence.

NB : le Maître d'ouvrage et l'Architecte pourront adapter la localisation de la faïence suivant cas.

❖ Plafonds

Peinture lisse blanche.

MENUISERIES INTERIEURES

❖ Portes palières des logements

- Porte à âme pleine A2P* de chez MALERBA ou équivalent posée sur huisserie métallique.
- Seuil répondant à la réglementation PMR en vigueur.
- Microviseur.

❖ Portes intérieures des logements

- Les portes de distribution seront à âme alvéolaire lisses, de marque MALERBA ou équivalent, peinte ou laquées d'usine au choix de l'Architecte.
- La quincaillerie des portes sera sur rosaces avec verrou de condamnation sur les salles de bains, WC et salles d'eau.

❖ **Placards**

- Façade de placard coulissant ou ouvrant à la française (si L<80cm), suivant plans architecte, constituée de panneau en mélaminé de 10 mm, décor blanc, de type INITIAL chez SOGAL ou équivalent.
- Equipement intérieur :
 - 1 tablette chapelière sur toute la largeur du placard pour entrée et dégagement + une tringle en acier chromé.
 - 1 tablette chapelière sur toute la largeur du placard à 1,80 m de hauteur et 2/3 tringle penderie en acier chromé et 1/3 étagères pour les placards des chambres (si largeur du placard > 100cm sinon tablette + tringle).
Pas d'équipement pour les placards recevant une chaudière ou un LL.
- Rangements et celliers : pas d'équipement prévu.

❖ **Escaliers**

- Les escaliers, garde-corps et main courante des duplex seront en bois brut ou peint, essence et coloris suivant choix de l'architecte.

ELECTRICITE – COURANTS FAIBLES

- ❖ L'appareillage sera de marque ARNOULD ou équivalent.
- ❖ Le nombre et la répartition des prises sont conformes aux spécifications de la norme NF C 15-100.
- ❖ Plafonniers ou appliques livrés avec un crochet de suspension et dispositif de connexion lumineux (DCL).
- ❖ Prise RJ 45 TV : 1 dans le séjour et 1 prise dans la chambre principale.
- ❖ Prise RJ 45 téléphone : 1 dans le séjour et 1 prise dans chaque chambre.
- ❖ 1 DAAF (Détecteur Avertisseur Autonome de Fumée) par appartement.
- ❖ La fibre optique sera acheminée jusqu'au tableau de communication situé dans la GTL de chaque logement.
- ❖ Un ou 2 points lumineux (suivant étude du BET) et une prise extérieure pour chaque terrasse ou loggia.

PLOMBERIE SANITAIRE

- ❖ La salle de bains (suivant plans architecte) sera équipée :
 - d'une baignoire acrylique de chez PORCHER gamme ULYSSE ou équivalent, dimensions 1,70 x 0,70m et robinetterie de type mitigeur avec flexible et douchette avec support mural de chez PORCHER gamme OKYRIS ou équivalent, et avec paroi de baignoire pivotante lorsque l'appartement n'a pas de SDE supplémentaire.
 - d'un meuble vasque sur pieds, dimensions suivant plan de vente, avec 2 tiroirs de type ANGELO de chez NEOVA ou équivalent, robinetterie mitigeur de chez PORCHER gamme OKYRIS ou équivalent, d'un miroir et applique lumineuse au-dessus de la vasque. Meuble 1 ou 2 vasques (suivant plans architecte).
- ❖ La salle d'eau sera équipée :
 - de receveur de douche extra plat en gré fin de chez PORCHER gamme OKYRIS ou équivalent de dimensions 0.90 x 1.2 m ou autres dimensions suivant plan de vente, et robinetterie de type mitigeur thermostatique avec flexible et douchette avec support mural de chez PORCHER gamme OLYOS ou équivalent et d'un pare-douche de chez IDEAL STANDARD.
 - d'un meuble vasque sur pieds, dimensions suivant plan de vente, avec 2 tiroirs de type ANGELO de chez NEOVA ou équivalent, robinetterie mitigeur de chez PORCHER gamme OKYRIS ou équivalent d'un miroir et applique lumineuse au-dessus de la vasque. Meuble 1 ou 2 vasques (suivant plans architecte).

- ❖ Attentes pour machines à laver disposées en cuisine, cellier/buanderie ou salles de bains / salles d'eau ou placard chaudière suivant disposition du plan de vente.
- ❖ WC suspendu

- ❖ Il sera prévu un robinet de puisage extérieur aux endroits suivants :
 - Terrasse en étage si supérieure à 15m²
 - Terrasse en rez-de-jardinPas de robinet prévu si loggia.

CUISINE

- ❖ Attentes et évacuations selon la réglementation.
- ❖ Equipement de cuisine non prévu.

Nb : à la demande de l'acquéreur au moment des choix, le meuble évier pourra être fourni et installé.

Le cas échéant une décharge sera signée par l'acquéreur vis-à-vis de la certification NF HQE.

CHAUFFAGE – EAU CHAUDE SANITAIRE

- ❖ Radiateurs de chez HENRAD type PLANAR ou équivalent, localisations suivant plan de vente (l'emplacement des radiateurs peut être sujet à modification suivant la demande du bureau d'étude ou du bureau de contrôle).
- ❖ Chaque logement sera équipé d'un thermostat d'ambiance programmable.
- ❖ Production de chaleur et d'eau chaude sanitaire par des chaudières murales individuelles.
- ❖ Dans les salles de bains et salles d'eau, il est installé un sèche serviette eau chaude de chez ACOVA type Atoll ou équivalent.

6 - SECURITE

Accès aux immeubles et aux emplacements de stationnement

- ❖ Résidence non clôturée.
- ❖ Halls d'entrées commande d'ouverture par système intratone avec lecteur vigik et/ou digicode.
- ❖ Porte de garage située dans la rampe, à ouverture automatique par télécommande. 1 télécommande par place de stationnement.