

Affaire n°21651

NOTICE DESCRIPTIVE

(Conforme à l'arrêté du 10 mai 1968)

22/12/21

LES BALCONS DE CERDAGNE

Font-Romeu

SOMMAIRE

1 – CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

- 1.1 – DESAMIANTAGE
- 1.2 – DEMOLITION
- 1.3 – INFRASTRUCTURE
- 1.4 – MURS ET OSSATURE
- 1.5 – PLANCHERS
- 1.7 – STRUCTURE BALCONS ET TERRASSE
- 1.8 – CLOISONS DE DISTRIBUTION
- 1.9 – DOUBLAGE
- 1.10 – ESCALIER INTERIEUR
- 1.11 – CONDUITS DE FUMEE DE VENTILATION
- 1.12 – CHUTES ET CANALISATIONS
- 1.13 – CHARPENTE ET COUVERTURE

2 – LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

- 2.1 – SOLS ET PLINTHES
- 2.2 – REVETEMENTS MURAUX
- 2.3 – PLAFONDS
- 2.4 – MENUISERIES EXTERIEURES
- 2.5 – MENUISERIES INTERIEURES
- 2.6 – SERRURERIE
- 2.7 – PEINTURES
- 2.8 – INSTALLATION D'EQUIPEMENTS INTERIEURS
- 2.9 – MOBILIER DE CUISINE

3 – ANNEXES PRIVATIVES

- 3.1 – CELLIERS

4 – PARTIES COMMUNES INTERIEURES DE L'IMMEUBLE

- 4.1 – HALLS D'ENTREES DES IMMEUBLES – CIRCULATIONS
- 4.2 – CAGE D'ESCALIER

5 – EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

- 5.1 – ASCENSEUR
- 5.2 – EVACUATION DES EAUX
- 5.3 – TELECOMMUNICATION
- 5.4 – STOCKAGE DES ORDURES MENAGERES
- 5.5 – CONTRÔLE D'ACCES
- 5.6 – LOCAL TECHNIQUE

6 – PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS

6.1 – VOIRIE ET PARKING

6.2 - ESPACES VERTS

6.3 – ECLAIRAGE EXTERIEUR

6.4 – CLOTURES

6.5 – AMENAGEMENT DIVERS

7 – ORGANIGRAMME DES CLES

1 – CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

1.1 – DESAMIANPAGE

1.1.1 – Dépose d'éléments « amiantés » suivant le diagnostic amiante.

1.2 – DEMOLITION

1.2.1 – Démolition d'éléments de second œuvre non conservés.

1.3 – INFRASTRUCTURE

Les principes de terrassement et de fondation découleront des études finalisées des études de sol et de l'ingénieur structure.

1.3.1 – Fouilles : Fouilles en pleine masse pour création de la plateforme du préau. Fouilles en rigoles en puits pour les fondations et longrines sismiques.

1.3.2 – Fondations : Le mode de fondation résultera du rapport de reconnaissance des sols de l'étude du bureau d'études structures.

1.3.1 – Fondations en sous œuvre : remplacement des fondations sous escalier suivant BET structure

1.3.2 – Fondations contre existant : reprise des fondations filantes ou isolées pour support escalier métallique et sous poteaux pour le préau extérieur suivant BET structure

1.3.3 – Longrines : reprise des longrines sismiques pour le préau extérieur suivant BET structure.

1.4 – MURS ET OSSATURE

1.4.1 – Murs périphériques : restauration des murs en pierres existants conservés avec isolant thermique suivant l'étude thermique RT 2012

1.4.2 – Reprise en sous-œuvre : création de linteaux BA, de poutres BA et de jambage.

1.4.3 – Murs de sous-sol : Sans objet.

1.4.4 – Murs porteurs de refends pour le préau crée : En bloc de béton banché

1.4.5 – Murs de façade : Habillage en pierre pour le préau crée du R-1 jusqu'au RDC.

1.4.6 – Réfection des joints de façade pierre et d'enduit de façade : ensemble des façades du bâtiment A et de la passerelle entre les bâtiments A et B.

1.5 – PLANCHERS

1.5.1 – Restauration des planchers sur étage courant en béton existant.

1.6 – STRUCTURE BALCONS ET TERRASSE

1.6.1 – Balcons/coursives existants en béton : renforcement des poteaux et poutres par collage d'armatures additionnelles

1.6.2 – Terrasse : Mise en œuvre de dalle sur plot bois pour l'ensemble des terrasses

1.7 – CLOISONS DE DISTRIBUTION

1.7.1 – Installation de cloisons de distribution intérieure des logements : Cloisons de type plaques de plâtre de 72 mm

Dans les salles de bains ou salles d'eau, les cloisons seront hydrofuges selon les normes en vigueur pour les pièces humides.

1.7.2 – Installation de cloisons séparative entre appartements/circulation : SAD de 180 mm avec remplissage laine minérale

1.8 – DOUBLAGE

1.8.1 – Doublages thermiques : Tous les murs extérieurs des logements seront doublés d'un doublage thermique de type demi-stil ou collé, composé avec ou sans isolant et d'une plaque de plâtre standard dans les pièces sèches ou HD dans les pièces humides, épaisseur suivant l'étude thermique et acoustique.

1.09 – CONDUITS DE FUMEE DE VENTILATION

1.9.1 – Conduits de fumée des locaux de l'immeuble : sans objet.

1.9.2 – Ventilation des appartements : installation d'une ventilation de type mécanique, contrôlée simple flux avec introduction d'air neuf par les menuiseries extérieures dans les pièces principales et extraction de l'air vicié dans les pièces humides.

1.9.3 – Installation d'un lanterneau de désenfumage dans hall.

1.10 – ESCALIER INTERIEUR

1.10.1 – Réalisation de volée d'escalier et de son palier en béton armé coulé en place – finition lissé pour recevoir peinture de sol ou sol souple

1.11 – CHUTES ET CANALISATIONS

1.11.1 – Révision des descentes d'eaux pluviales et cheneaux : en tôle pliée zinguée du bâtiment.

1.11.2 – Révision des chutes d'eaux usées : Chutes en PVC y compris collecteurs horizontaux. Les canalisations sont enrobées par une coquille de laine de roche et traversent les appartements dans les gaines enclouées acoustiques.

1.11.3 – Restauration des canalisations : sous dallage / dalle portée ; collecteur PVC

1.11.4 – Branchement aux égouts : Raccordement sur les réseaux communaux

1.11.5 – Réalisation d'un drainage périphérique

1.12 – CHARPENTE ET COUVERTURE

1.12.1 – Charpente : révision de la charpente existante

1.12.2 – Couverture : révision de la toiture existante

1.12.3 – Souches : révision des souches de la couverture

1.12.4 – Restauration de la toiture terrasse du préau/SAS entrée principale bâtiment A : Toiture en bac acier avec étanchéité par système auto-protégé intégrant l'isolation thermique suivant étude thermique

1.12.5 – Châssis de toiture : Installation d'un lanterneau de désenfumage et accès en toiture depuis le hall.

2 – LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

2.1 – SOLS ET PLINTHES

2.1.1 – Sols et plinthes des pièces sèches

Mise en œuvre d'un matériau résilient sous l'ensemble des surfaces des chambres.

Pose de sol souple PVC acoustique ou de parquet en bois massif essence chêne finition huilé.

Plinthe assortie au revêtement de sol.

2.1.2 – Sols et plinthes des pièces humides

Pose de carrelage collé en grès émaillé de 30*30 cm ou sol souple PVC spécial zone humide

Plinthe assortie en grès cérame de 7cm de hauteur ou plinthe PVC assortie au sol souple

2.1.3 – Sols des terrasses : Mise en œuvre de dalle sur plot pour l'ensemble des terrasses

2.2 – REVETEMENTS MURAUX

2.2.1 – Mise en œuvre d'un revêtement faïence – salle d'eau

Revêtement en carreaux de faïence de 30*30 cm sur toute hauteur sur la périphérie de la pièce

2.2.2 – Mise en œuvre d'un revêtement faïence – cuisine et kitchenette

Revêtement en carreaux de faïence de 30*30 cm au-dessus des meubles de cuisine, hauteur finie 0.60 m au-dessus du plan de travail y compris retour

2.2.3 – Option : mise en œuvre d'un habillage bois mur chambre
Habillage mural bois d'un pan de mur de la chambre en panneau MDF de 13 mm

2.3 – PLAFONDS

2.3.1 – Installation d'un faux-plafond démontable acoustique des circulations et de l'ensemble des communs

2.3.2 – Pose d'une baffle acoustique type module flottant acoustique monolithique de forme rectangulaire suspendu par câbles de suspension

2.3.3 – Installation de faux-plafonds autoportant BA 13 phonique + laine de verre pour l'ensemble des plafonds des appartements

2.4 – MENUISERIES EXTERIEURES

2.4.1 – Modifications des ouvertures existantes

2.4.2 – Condamnations et création d'ouvertures en façades selon plans

2.4.3 – Pose de fenêtre de toit incliné : châssis type Velux GPL Confort avec motorisation

2.4.4 – Installation de portes d'accès des bâtiments/SAS/escalier : portes de hall vitrées en aluminium avec double vitrage feuilleté anti-vandalisme de classe P5A, imposte vitrée ou en remplissage bois, béquille alu sur rosaces, barre antipanique 1pt, serrure 3pts A2P* avec cylindre européen et gâche électrique pour contrôle d'accès

2.4.5 – Pose de portes-fenêtres, fenêtres :

Châssis PVC à rupture de pont thermique pour les logements plaxé bois intérieur et extérieur.

Châssis Aluminium pour les parties communes.

Double vitrage isolant thermique et acoustique suivant les normes en vigueur.

Prise d'air frais suivant calcul thermique, placées dans les menuiseries ou dans les coffres des volets roulants ou maçonnés.

2.4.6 – Installation de volets roulants :

Volets roulants aluminium à commande manuelle ou électrique selon portance +2.50 et exposition.

2.5 – MENUISERIES INTERIEURES

2.5.1 – Installation de portes palières :

- Porte à âme isolante de 40 mm d'épaisseur posée sur huisserie bois

- Acoustique : 40 dB Rw+C

- Habillage d'encadrement en MDF en tableau et en périphérie de l'encadrement sur 80 mm

- Serrure 3 points A2P*

- Joint périphérique

- Microviseur / judas

- Seuil Suisse

2.5.2 – Pose de portes intérieures logements :

- Portes intérieures alvéolaires isoplanes pré-peinte sur huisserie bois avec quincaillerie en aluminium.
- Bouton de condamnation pour les salles de bains, avec décondamnation extérieure.
- Butoir caoutchouc à visser ou en plinthe

2.5.3 – Installation de portes intérieures parties communes :

- Portes intérieures âme pleine pré-peinte EI30 ou EI60 sur huisserie bois avec quincaillerie en aluminium.
- Portes intérieures âme pleine pré-peinte acoustique 35 dB pour ECS sur huisserie métallique avec quincaillerie en aluminium.
- Oculus Ø 300 mm selon les cas
- Ferme porte bras à coulisse en applique adapté en fonction du poids de la porte
- Butoir porte lourde à visser ou en plinthe

2.5.4 – Pose de placards : façade pivotante ou façade coulissante 10 mm avec joint compensateur de plinthe – Aménagement 1/3 rangement, 2/3 penderie

2.5.5 – Installation d'une banque d'accueil : fabrication en panneau agglo finition stratifiée suivant détail architecte

2.5.6 – Pose d'un escalier bois : escalier bois ¼ tournant ou hélicoïdal avec contremarches en essence pin

2.5.7 – Pose de plinthes bois : fabrication en médium de section 13*100 mm

2.5.8 – Installation de lambrequins bois : fabrication en médium de 13 mm sur l'ensemble des façades intérieures avec menuiseries des logements

2.5.9 – Pose de boîtes aux lettres : boîtes aux lettres collectives type Renz Classica pour pose murale intérieure de grade 5 anti-vandalisme

2.5.10 – Pose d'organigramme : Cylindre européen sur PG/PP pour serrure 3 pts A2P* compris 3 clés par logements

2.5.11 – Pose de signalétique : en aluminium ou PVC gravé sur l'ensembles des portes palières/partie commune et GT sur tous les niveaux

2.5.12 – Installation de trappe de visite isolée avec cadre/couvercle en matériaux de synthèse – dimension de passage de 51*51 cm

2.6 – SERRURERIE

2.6.1 – Création de balcons métalliques rapportés sur une façade existante compris platelage bois

2.6.2 – Pose de boîte façade : Structure formant boîtes rapportées en saillie de façades sur ossature métallique et habillage en panneau stratifié haute densité avec plaquage de bois naturel compris couverture en zinc

2.6.3 Installation de garde-corps : bois ou bois/verre conforme norme NF P 01-012

2.6.4 Pose de séparatif de terrasse : métal/bois classe IV pour séparatifs entre terrasses

2.7 – PEINTURES

2.7.1 – Peinture extérieure :

2.7.1.2 – Menuiseries extérieures :

- Finition thermolaquée sur les menuiseries alu, coloris selon choix de l'architecte
- Finition plaxé bois intérieure et extérieure pour les menuiseries PVC

2.7.1.3 – Sur serrurerie : grille de la cage d'escalier principal par peinture laque satinée

2.7.1.4 – Façade :

Enduit monocouche teinté dans la masse, en finition « taloché fin » suivant choix architecte pour les façades de la passerelle.

Peinture d'extérieur en sous-face des terrasses ou balcons y compris résine.

Peinture mate pliolite sur support enduit ciment.

2.7.2 – Peintures intérieures :

2.7.2.1 – Sur menuiseries bois : peinture satinée semi-tendue en 2 couches sur huisserie/porte et plinthe, saturateur incolore ou teinte pour escalier bois

2.7.2.2 – Sur murs et plafonds et pièces sèches des logements : peinture lisse ou projeté satinée ou velours en 2 couches

2.7.2.3 – Sur murs et plafonds des pièces humides des logements : peinture lisse satinée ou velours en 2 couches

2.7.2.4 – Sur murs et plafonds des parties communes escalier : toile de verre + peinture lisse satinée ou velours en 2 couches

2.8 – INSTALLATION D'EQUIPEMENTS INTERIEURS

2.8.1 - Equipements ménagers (bloc évier, robinetterie) :

Alimentations machines à laver (lave-linge et lave-vaisselle) avec robinet d'arrêt et attente pour évacuation E.U. (Plan électrique et plomberie fournis à l'acquéreur).

Equipement de miroir dans les salles de bains et linolite au-dessus du miroir linolite cuisine ou LED/

2.8.2 - Equipements sanitaires et plomberie

2.8.2.1 - Distribution d'eau froide : distribution par canalisations en PVC sous cintroplast ou PER et remontées aux appareils apparentes sur colliers.

2.8.2.2 - Production et distribution d'eau chaude : depuis chauffe-eau électrique individuels de type « stéatite Mg » distribution dito 2.6.2.1.

2.8.2.3 - Evacuation : vidange des appareils en PVC avec siphon

2.8.2.4 - Appareils Sanitaires

Salle d'eau :

Meuble vasque suspendu avec lavabo-plan en grès fin. Luminaire et miroir intégré.

- Bac à douche extraplat norme PMR (dans le cadre de la réglementation Accessibilité Bâtiment) avec colonne mitigeur de douche + Paroi de douche

WC :

Bloc cuvette avec réservoir attenant, chasse d'eau économe double commande 3/6 l, robinet d'arrêt et abattant double en PVC rigide.

2.8.3 - Equipements électriques :

Type d'installation conforme à la norme NFC 15-100

Conducteurs en cuivre sous gaine plastique, point lumineux en plafond ou en applique, livrés avec douille à bout de fil.

Appareillage plaques blanches.

Puissance à desservir : en fonction du type de logement

L'équipement de chaque pièce sera le suivant :

Hall d'entrée :

Un tableau électrique et d'abonné placé à l'entrée ou séjour suivant plans

1 point lumineux en plafond commandé par S.A ou V.V

1 bouton poussoir sonnerie porte palière

1 PC 2P + T 16 A

Séjour :

1point lumineux en plafond commandé par S.A ou V.V

1PC 2P + T 16 A avec un minimum de 5 prises dont 1PC 2P+T

2 PC 2P + T 16A supplémentaires destinés aux usages multimédias à proximité des prises de communications

1 PC 2P+T 16A à coté de l'interrupteur en entrée de pièce

1 prise RJ45 pour la TV

1 prise RJ45 à côté de la prise RJ 45 TV

Interrupteur de commande de volet roulant

Chambre principale & PMR :

1point lumineux en plafond commandé par V.V

3PC 2P + T 16 A (2 en tête de lit et 1 à proximité prise de communication)

1 PC 2P + T 16A à côté de l'interrupteur en entrée de pièce

1 prise RJ45 pour la TV

1 prise RJ45 (téléphone, TV ou données numériques)

Interrupteur de commande volet roulant

Autres chambres :

1point lumineux en plafond commandé par V.V

3PC 2P + T 16 A (2 en tête de lit et 1 à proximité prise de communication)

1 prise RJ45

Interrupteur de commande volet roulant

Cuisine :

1point lumineux en plafond commandé par S.A ou V.V

1point lumineux en applique commandé par S.A

6 PC 2P+T 16A (dont 3 installées au-dessus du plan, de travail entre 0.90m et 1.20m du sol et une prise dans niche micro-ondes)

1 PC 2P+T 16A à côté de l'interrupteur

1 PC 2P+T 16A pour le lave-vaisselle

1 PC 2P+T 16A pour le lave-linge

1 PC 2P+T 16A spécialisée en attente
1 PC 2P+T 16A pour la hotte
1 sortie de câble 32 A+T pour plaque de cuisson
Interrupteur de commande volet roulant

Salle de bains/salle d'eau :

1 point lumineux en plafond commandé par S.A
1 point lumineux en applique commandé par S.A
1 PC 2P+T 16A à 1.10m
1 PC 2P+T 16A à côté de l'interrupteur
1 PC 2P+T 16A pour le lave-linge
1 sortie de câble pour le chauffage électrique
Interrupteur de commande volet roulant
1 liaison équipotentielle

WC :

1 point lumineux en plafond commandé par S.A
1 PC 2P+T 16A à côté de l'interrupteur

Cellier :

1 point lumineux en plafond commandé par S.A
1 PC 2P+T 16A
1 PC 2P+T 16A pour le lave-linge

Balcon/terrace/loggia :

1 hublot rond étanche en applique commandé par S.A avec inter à voyant lumineux
1 PC 2P+T 16A étanche

Sonnerie :

Sonnerie de porte d'entrée comprenant à l'extérieur un bouton poussoir porte étiquette lumineux et à l'entrée une sonnerie soit de type ronfleur modulaire intégré à la GTL ou soit de type carillon saillie positionné à l'entrée

Le BP à voyant devra être situé à plus de 40cm de tout angle rentrant

2.8.4 - Chauffage :

Chauffage électrique direct avec panneaux rayonnant

Dans les salles d'eau : installation de sèche serviette à fluide caloporteur

2.9 – MOBILIER DE CUISINE

2.8.1 – Cuisine des logements : pose de plans de travail stratifié avec éléments hauts et bas en panneau mélaminé compris équipement électroménager (hotte aspirante à recyclage / plaque de cuisson vitrocéramique 4 feux / four / micro-onde / réfrigérateur-congélateur 1 porte / lave-vaisselle) et d'un évier inox avec 1 cuve pour les T1/T2, + ½ cuve pour les T3/T4 et T5 compris égouttoir et 1 robinet mitigeur chromé.

3 – ANNEXES PRIVATIVES

3.1 – CELLIERS

3.1.1 – Murs de sous-sols : pose de briques en terre cuite pour l'ensemble des séparatifs des celliers au R-1

4 – PARTIES COMMUNES INTERIEURES DE L'IMMEUBLE

4.1 – HALLS D'ENTREES DES IMMEUBLES – CIRCULATIONS

4.1.1 – Sols et plinthes : pose de revêtement de sol carrelage grès émaillé 30*30 cm ou sol souple PVC acoustique

4.1.2 – Faux-plafonds des circulations & de l'ensemble des communs : installation de faux-plafonds démontable acoustique 60*60 cm suivant étude acoustique

4.1.3 – Parois et plafonds : peinture lisse de finition d'aspect satinée ou velours

4.1.4 – Eclairage : installation de points lumineux commandés par détecteurs de présence LED ou ampoules à économie d'énergie adaptés au minuteur.

4.1.5 – Accès immeuble : pose d'un interphone visiophone en plaque de rue

4.1.6 – Pose de panneaux d'affichage vitré sous clés dans le hall

4.1.7 – Affichage du plan d'évacuation pour sécurité dans le hall

4.2 – CAGE D'ESCALIER

4.2.1 – Cage escalier principal intérieur : en bloc de béton à bancher

4.2.2 – Parois et plafonds : toile de verre + peinture lisse satinée ou velours en 2 couches

4.2.3 - Eclairage : installation de points lumineux LED ou ampoules à économie d'énergie commandés par détecteurs de présence.

5 – EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

5.1 – ASCENSEUR

5.1.1 – Restauration de l'ascenseur de charge utile de 630kg avec 1 porte desservie et 1 accès par niveau, localisé dans hall fermé.

5.2 – EVACUATION DES EAUX

5.2.1 - Eaux usées : En gravitaire par réseau enterré vers réseau public

5.2.2 - Eaux pluviales : En gravitaire par ruissellement de surface ou par réseau vers le réseau public.

5.3 – TELECOMMUNICATION

5.3.1 - Téléphone : câble multi pair principal jusqu'au local répartiteur. Desserte des gaines d'étage au rez-de-chaussée par réseau enterré ou chemin de câble. Colonne montante desservant chaque GTL logement.

5.3.2 - Antenne TV et radios : Raccordement à l'antenne collective aérienne et à l'antenne satellite.

5.3.3 - Fibre optique : distribution vers chaque logement.

5.4 – STOCKAGE DES ORDURES MENAGERES

5.4.1 – Mise en place d'un container collectif mis en place dans le local poubelle coté parking

5.5 – CONTRÔLE D'ACCES

Sans objet

5.6 – LOCAL TECHNIQUE

5.6.1 – Création d'un local technique + fibre : emplacement dans gaine palière

6 – PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS

6.1 – VOIRIE ET PARKING

6.1.1 - Voirie et parkings : mise en œuvre d'une surface en enrobé noir avec délimitation des places par peinture. Individualisation par numérotation

6.1.2 - Trottoirs et piétonnier : sans objet

6.2 - ESPACES VERTS

Espaces verts de type prairie avec plantations de quelques beaux sujets. Arbre de haute tige de hauteur 2.00 m d'espèce pin à crochets.

6.3 – ECLAIRAGE EXTERIEUR

L'ensemble de l'éclairage sera réalisé conformément au plan d'aménagement du BET VRD

6.4 – CLOTURES

Sans objet

6.5 – AMENAGEMENT DIVERS

- Pose de panneau verticaux signalétiques pour places de stationnement PMR

7 – ORGANIGRAMME DES CLES

Pour faciliter la gestion et la sécurité des accès, il sera fourni par logement :

- 3 clés de proximité type VIGIK permettant l'accès au hall d'entrée
- 3 clés spécifiques pour la porte palière
- La clé de proximité ou la clé de la porte palière permettront l'accès :
 - Au hall d'entrée et garage R-1/RDC
 - Aux celliers du R-1

Fin