

gaïa



Notice descriptive sommaire

Logements libres

Réalisation de 52 logements,

Label E+C-, niveau E3C1

Macro-lot n°4, AUZEVILLE

Belin
promotion

A. NOTE GENERALE

Les caractéristiques techniques de l'immeuble ainsi que les prestations proposées sont définies par la présente notice.

La construction sera conforme :

- Aux lois et réglementations en vigueur à la date de dépôt du permis de construire
- Aux prescriptions des Documents Techniques Unifiés à caractère obligatoire, établis par le Centre Scientifique Technique du Bâtiment
- Aux règles de construction et de sécurité
- A la réglementation acoustique
- A la réglementation thermique, **niveau E3C1 du label E+C-**. **Le niveau d'énergie E3 correspond à une consommation en énergie du bâtiment inférieure de 20% environ par rapport à la RE2020.**
- A la réglementation relative à l'accessibilité des personnes handicapées

La conformité technique de la construction sera, tout au long de sa mise en œuvre, vérifiée par un bureau de contrôle agréé.

Les noms des marques et des références sont indiqués pour définir le niveau de prestation et de qualité du programme. Les différentes possibilités de choix de coloris et/ou d'équipements de votre logement seront réalisées dans les gammes proposées par le Maître d'Ouvrage.

Le Maître d'Ouvrage se réserve la possibilité de remplacer les matériaux, équipements ou appareils décrits dans la présente notice dans le cas où pendant la construction, leur fourniture ou leur mise en œuvre se révélerait impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres (retard d'approvisionnement, défaut de fabrication, ...).

Les matériaux, équipements ou appareils de remplacement seront toujours de qualité équivalente.

De même, il est précisé que les côtes et les surfaces mentionnées sur les plans sont indiquées sous réserves des tolérances de construction, telles que définies dans l'acte de vente.

Les teintes, coloris, finitions des façades, les choix relatifs aux terrasses et balcons, les revêtements des parties communes de l'immeuble et de ses dépendances seront choisis par l'Architecte en accord avec les différents services administratifs impliqués.

B. LE BÂTIMENT

Gros œuvre

Les terrassements généraux seront réalisés pour mise à niveau de la plate-forme du bâtiment conformément à l'étude du bureau d'étude VRD et l'exigence des prérequis du permis de construire.

Les fondations seront réalisées suivant les préconisations du bureau d'étude structure et du géotechnicien. Elles pourront être superficielles de type semelles filante, isolées ou par pieux en fonction de la nature du sol et de l'étude géotechnique.

Le dallage du sous-sol sera réalisé en béton armé, laissé brut.

Le type plancher du Rdc sera réalisé en béton armé suivant les préconisations du bureau d'étude structure.

Les étages courants seront fabriqués traditionnellement ou au moyen de prédalles et dalles de compression en béton armé. Leur épaisseur sera déterminée par le calcul du bureau d'étude structure et vérifiée, comme tous les autres éléments techniques constituant le bâtiment, par un bureau de contrôle.

Les façades seront constituées de béton banché ou maçonneries de briques alvéolaires ou parpaings de ciment.

La structure intérieure en superstructure sera constituée par des refends en béton banché (murs séparatifs intérieurs) et/ou des poteaux en béton armé.

La structure de l'opération sera dimensionnée par les bureaux d'études techniques et notamment par les calculs du bureau d'étude thermique afin d'atteindre les performances du niveau E3C1 du label E+C-.

Les volées d'escaliers des circulations communes seront de type coulé en place ou en béton armé préfabriqué en usine y compris toutes sujétions de réservations et de calages.

Toiture • étanchéité

La toiture sera constituée d'une dalle béton protégée par une étanchéité comprenant un pare-vapeur, un isolant thermique permettant les respects du niveau E3C1 du label E+C- et un complexe bi-couche élastomère auto-protégé ou avec protection par gravillons.

Revêtements de façades

Les façades maçonneries recevront un enduit projeté de type gratté fin et pour partie un revêtement décoratif de parement de terre cuite suivant les plans et coloris retenu par l'Architecte.

Les sous-faces des balcons recevront une peinture, teinte suivant choix de l'Architecte.

Menuiseries extérieures • garde-corps • serrurerie

Les menuiseries extérieures seront en PVC et pour les séjours des T5 libres en aluminium, teinte selon choix de l'Architecte. Elles répondront également aux normes thermiques du niveau E3C1 du label E+C- avec double vitrage isolant et rupteurs de ponts thermiques.

Les ouvertures seront à la française à un ou deux vantaux, avec ou sans partie fixe et vitrage opalescent en allège (selon plans) ou coulissantes suivant plans.

Les volets roulants seront en lames en PVC ou en aluminium selon leurs dimensions et de couleur identique aux menuiseries. Les menuiseries des salles de bain et ou salle d'eau ainsi que les WC seront dépourvues de volet roulant.

Les manœuvres seront électriques à boutons poussoirs et possibilité de pilotage par domotique pour l'ensemble des logements libres.

Les halls d'entrée des bâtiments A et B seront fermés en façade par un ensemble menuisé en aluminium laqué et vitré selon les normes de sécurité et la réglementation thermique en vigueur.

Les garde-corps des balcons seront constitués d'éléments de serrurerie vitrés ou en maçonnerie avec enduit suivant plans et détails Architecte.

Séparatifs/pare-vue des loggias ou terrasses le cas échéant en serrurerie.

C. LES PARTIES PRIVATIVES

Cloisons • doublage • plafonds • isolation

Si impératif technique, les cloisons séparatives (non porteuses) entre 2 logements ou séparatives entre logements et parties communes pourront être de type « SAD » ou équivalent (doubles structures métalliques indépendantes, isolation phonique et parements plâtre), de performances acoustiques en conformité avec les normes et règlements en vigueur.

Les cloisons de distribution des appartements seront de type alvéolaire d'épaisseur 50 mm avec parement plaque de plâtre ou équivalent.

Le doublage intérieur des murs extérieurs (ITI) se fera par un complexe isolant de type polystyrène collé ou fixé, selon les normes et règlements en vigueur afin d'atteindre les performances du niveau E3C1 du label E+C-.

Menuiseries intérieures

Les portes palières seront à âme pleine bois, huisserie métallique, serrure à 3 points de fermeture, anti-dégondable, équipées de microviseurs et de seuils à la suisse (isolation phonique et thermique selon réglementation).

Le béquillage sera en aluminium anodisé, les clés des portes palières seront sécurisées par carte de propriété.

Les portes de communication intérieures aux logements seront à âme alvéolaire, avec huisseries métallique, à parement rainuré et laqué d'usine.

Les façades de placards seront coulissantes ou ouvrantes « à la Française », dimension suivant plans.

Portes à panneaux coulissants (longueur > 80 cm) ou ouvrants à la française (longueur < 80 cm) suivant les plans, de couleur blanche, finition structurée, d'une épaisseur de 10 mm, finition Graphic Plus de chez SIFISA ou équivalent.

- Si placard > 100 cm : ils seront équipés d'une tablette chapelière avec jambage, d'une tringle porte manteaux sur 2/3 environ de la longueur, et de 3 étagères sur 1/3 environ de la longueur sur joue verticale suivant dimensions.
- Si placard < 100 cm : ils seront équipés de 2 tablettes chapelières sur taquets et d'une tringle porte manteaux.

Électricité

L'installation électrique des logements sera réalisée selon les normes et règlements en vigueur (NFC 15 - 100).

En complément, les balcons seront équipés d'un point lumineux en applique et d'une prise de courant étanche.

De plus, un détecteur autonome avertisseur de fumée sera positionné au plafond du logement dans la pièce adéquate.

L'appareillage sera de marque ARNOULD série ESPACE ou équivalent.

Les points lumineux seront livrés avec dispositif de connexion pour luminaire, aucune ampoule ni lampe n'étant fournie.

1. Entrée

- 1 prise de courant
- 1 point lumineux en plafond commandé en va-et-vient ou en simple allumage suivant configuration
- 1 tableau électrique placé dans la gaine technique normalisée

2. Séjour

- 1 point d'éclairage, commandé en va-et-vient ou en simple allumage suivant configuration
- 1 prise pour 4 m² de surface avec un minimum de 5 prises
- 1 prise de téléphone type RJ 45
- 1 prise TV type RJ 45

3. Cuisine

- 1 point lumineux en plafond, commandé par 1 interrupteur simple allumage
- 1 douille DCL en applique commandée en simple allumage pour les cuisines non équipées,
- 1 prise de courant pour le réfrigérateur
- 1 prise de courant spécialisée pour le lave-vaisselle (selon plans)
- 1 prise de courant spécialisée pour le lave-linge (selon plans)
- 1 prise pour four micro-ondes
- 1 prise 32A spécialisée avec boîte de raccordement pour la plaque de cuisson
- 1 prise pour la hotte aspirante
- 2 prises confort sur le plan de travail pour les T1 et T2, 4 à partir du T3

4. Dégagement

- 1 point lumineux en plafond, commandé en va-et-vient ou en simple allumage suivant configuration
- 1 prise de courant

5. Salle de bains et salle d'eau

- 2 points lumineux (1 point en plafond et bandeau lumineux avec spots en applique, au-dessus du lavabo), chacun commandé en simple allumage
- 1 prise de courant

6. WC

- 1 point lumineux en plafond commandé en simple allumage

7. Chambre principale

- 1 point lumineux en plafond central commandé en va et vient
- 3 prises de courant
- 1 prise télévision TV type RJ 45
- 1 prise de téléphone type RJ45

8. Autres chambres

- 1 point lumineux en plafond central commandé en va et vient
- 3 prises de courant
- 1 prise de téléphone type RJ45

9. Balcons / Loggias / Terrasses

- 1 prise étanche 16 A + T
- 1 point lumineux en applique avec hublot commandé en simple allumage

10. Celliers extérieurs

- 1 prise étanche 16 A + T

Domotique connectée

Pour l'ensemble des logements, un système de domotique pilotable à distance par votre smartphone ou tablette permettra la gestion des volets roulants électriques et du chauffage.

Chauffage et production d'eau chaude

Pour les T2, T3 et T4,

Le chauffage ainsi que la production d'eau chaude des T2, T3 et T4 seront assurés par une chaudière individuelle à condensation.

Les radiateurs seront en acier laqués blanc dans chaque pièce de vie et d'un sèche serviette dans la salle de bain.

L'ensemble de ces équipements de chauffage et productions d'eau chaude sera conforme à l'étude thermique.

Pour les T5

Le chauffage dans les séjours et la chambre principale sera assuré par un système thermodynamique non réversible de type pompe à chaleur avec unité extérieure.

Pour les autres chambres, selon l'étude thermique, il sera assuré par le système thermodynamique ou par des radiateurs électriques panneaux rayonnants.

La salle d'eau sera chauffée à l'aide d'un sèche serviette électrique laqués blanc.

La production d'eau chaude sanitaire sera assurée par un chauffe-eau électrique de 300l ou chauffe-eau thermodynamique selon l'étude thermique.

Sanitaire • plomberie

La robinetterie et les équipements sanitaires seront de norme française (NF).

1. Salles de bains • Salles d'eau

Les salles de bains et les salles d'eau seront équipées (selon plans) :

- Soit d'une douche constituée d'un bac en acrylique ou en porcelaine vitrifié blanc, d'un mitigeur, d'une douchette, d'une barre de douche selon plans, ainsi que d'un pare-douche.
- Soit d'une baignoire post-formée en acrylique ou acier, d'un mitigeur avec inverseur bain-douche, d'une douchette, d'une barre de douche,
- Un meuble vasque simple ou double selon plan constitué d'un plan vasque en stratifié bois ou en résine, d'un rangement inférieur et d'un miroir avec applique ou bandeau lumineux, complétera l'équipement des salles de bains et salles d'eau. Les vasques seront en céramique ou moulées dans le plan en résine de teinte blanche.

2. WC

Les cuvette WC seront en porcelaine vitrifiée de couleur blanche et munies d'un mécanisme silencieux, chasse à double débit (3/6 litres). La cuvette sera posée au sol pour les T2, T3 et T4, WC suspendus pour els T5.

3. Autres

Dans les celliers intérieurs (selon plans, si machine à laver positionnée), un point d'eau (évacuation EU et alimentation AEP) permettra l'installation d'un lave-linge.

Équipement des cuisines

1. Pour l'ensemble des logements T2

Les cuisines seront équipées des éléments suivants selon configurations des plans :

- Aménagement bas :
 - 1 plan de travail stratifié post formé hydrofuge, dimensions selon plans
 - 1 évier inox 18/10e 1 cuve et 1 égouttoir
 - 1 meuble bas 1 porte, sous évier, largeur 60cm, avec plinthe assortie, 1 étagère intérieure,
 - 1 emplacement pour machine à laver sous le plan de travail, au droit de l'égouttoir de l'évier selon plan,
 - 1 emplacement pour réfrigérateur sous le plan de travail, au droit de la plaque de cuisson.
- Aménagement haut :
 - 1 meuble haut sur hotte largeur 60cm, hauteur 40cm avec 1 porte, à l'aplomb de la plaque de cuisson,
 - 1 niche pour four électrique surmontée d'un meuble haut, à l'aplomb de l'évier, ou compensé par meuble bas de rangement si fenêtre au niveau de l'évier
 - 1 meuble haut de 60cm, hauteur 70cm avec 1 porte, à l'aplomb de l'égouttoir de l'évier, ou compensé par meuble bas ou haut de rangement déplacé si fenêtre au niveau de l'évier
 - Crédence en faïence 20x40 cm minimum sur une hauteur de 60 cm le long du plan de travail
- Electroménager :
 - 1 réfrigérateur Tabletop de classe A, capacité 100 litres minimum,
 - 1 plaque de cuisson électrique vitrocéramique avec 2 postes,
 - 1 hotte aspirante à recyclage, comprenant filtre charbon, puissance adaptée à la configuration du logement.

2. Pour l'ensemble des logements T3

Les cuisines seront équipées des éléments suivants selon configurations des plans :

- Aménagement bas :
 - 1 plan de travail stratifié post-formé hydrofuge, dimensions selon plans
 - 1 évier inox 18/10e 1 cuve et 1 égouttoir
 - 1 meuble bas 1 porte, sous évier, largeur 60cm, avec plinthe assortie, 1 étagère intérieure,
 - 1 emplacement pour machine à laver sous le plan de travail, au droit de l'égouttoir de l'évier selon plans de vente.
 - 1 meuble four selon plans de vente
- Aménagement haut :
 - 1 meuble haut sur hotte largeur 60cm, hauteur 40cm avec 1 porte, à l'aplomb de la plaque de cuisson,
 - 1 niche pour four électrique surmontée d'un meuble haut, à l'aplomb de l'évier, ou compensé par meuble bas de rangement si fenêtre au niveau de l'évier
 - 1 meuble haut de 60cm, hauteur 70cm environ avec 1 porte, à l'aplomb de l'égouttoir de l'évier, ou compensé par meuble bas ou haut de rangement déplacé si fenêtre au niveau de l'évier

- Crédence en faïence 20x40 cm minimum sur une hauteur de 60 cm le long du plan de travail
- Electroménager :
 - 1 plaque de cuisson électrique vitrocéramique avec 4 postes,
 - 1 hotte aspirante à recyclage, comprenant filtre charbon, puissance adaptée à la configuration du logement.

3. Pour l'ensemble des logements T4 et T5

Les logements T4 et T5 ne sont pas dotés de cuisines aménagées ni de crédences. Il est prévu la mise en place d'un meuble évier de 120 cm simple bac en mélaminé et cuve inox avec égouttoir.

Ventilation mécanique contrôlée

La ventilation de chaque logement sera assurée, conformément aux normes et règlements en vigueur, par une Ventilation Mécanique Contrôlée collective. Son type et son dimensionnement seront déterminés par les calculs du bureau d'étude thermique afin d'atteindre les performances du niveau E3C1 du label E+C-.

Les grilles d'entrée d'air neuf sont positionnées dans les pièces sèches et celles d'extraction dans les pièces humides (cuisine, SDB, WC).

Téléphone • télévision • vidéophone

1. Téléphone

Une prise téléphonique (de type RJ45 = prise réseau compatible informatique et téléphonie) sera posée dans le séjour/cuisine et dans chaque chambre de chaque appartement.

2. Télévision

Un système hertzien classique (antenne râteau collective) permettra de recevoir les chaînes de la télévision numérique terrestre (TNT) (hors abonnement).

Un réseau de prises RJ45 sera posé dans le séjour/cuisine et dans les chambres principales.

3. Vidéophone

Le contrôle d'accès à la résidence se fera par une platine vidéophone sur système GSM (solution sans fil sur réseau téléphonique mobile ou fixe) et système de badges de type magnétique (VIGIK ou équivalent) livrés au nombre de 2 pour les appartements de types 2, au nombre de 3 pour les appartements de type 3, 4 pour les appartements de type 4 et 5 pour les appartements de type 5.

Ce contrôle d'accès aux appartements se fera depuis la porte d'entrée extérieure du hall.

Revêtements de décoration des sols, murs et plafonds

1. Dans les appartements T2

Carrelages :

Les carrelages utilisés seront en grès cérame émaillé 45x45, avec plinthes assorties dans l'ensemble des pièces des logements, pose sur isolation phonique de type ASSOUR, chape ou similaire.

Choix de l'harmonie prédéfinie par l'Architecte.

Faïences : salles de bains et les salles d'eau

Un revêtement mural en faïence collée de grandes dimensions (d'environ 20x40) sera posé comme suit et selon les plans :

- sur toute hauteur à la périphérie de la douche ou la baignoire,
- sur la hauteur des tabliers de baignoire,

Les miroirs et bandeaux lumineux seront directement fixés aux cloisons.

Choix de l'harmonie prédéfinie par l'Architecte.

Peintures :

Sur l'ensemble des plafonds sera appliqué deux couches de peinture blanche finition mate.

Sur l'ensemble des murs ne recevant pas de faïence sera appliquée deux couches de peinture blanche finition velours.

Sur les loggias :

Les sols des loggias privatives seront habillés par un platelage bois en lames de pin autoclave classe IV.

2. Dans les appartements T3, T4

Carrelages :

Les carrelages utilisés seront en grès cérame émaillé 45*45 cm minimum, avec plinthes assorties dans l'ensemble des pièces des logements (hormis chambres), pose sur isolation phonique de type ASSOUR, chape ou similaire.

Choix de l'harmonie prédéfinie par l'Architecte.

Sols stratifiés

Pour les chambres, revêtement stratifié au sol de 8mm d'épaisseur de type TRENDLINE GROOVY PRO de BERRY ALLOC ou équivalent avec plinthes blanches.

Faïences : salles de bains et les salles d'eau

Un revêtement mural en faïence collée de grandes dimensions (d'environ 20x40) sera posé comme suit et selon les plans :

- sur toute la hauteur à la périphérie de la douche ou la baignoire,
- sur la hauteur des tabliers de baignoire,

Les miroirs et bandeaux lumineux seront directement fixés aux cloisons.

Choix de l'harmonie prédéfinie par l'Architecte.

Peintures :

Sur l'ensemble des plafonds sera appliqué deux couches de peinture blanche finition mate.

Sur l'ensemble des murs ne recevant pas de faïence sera appliquée deux couches de peinture blanche finition velours.

Sur les loggias :

Les sols des loggias privatives seront habillés par un platelage bois en lames de pin autoclave classe IV.

3. Dans les appartements T5

Carrelages :

Les carrelages utilisés seront en grès cérame émaillé 60*60 cm, avec plinthes assorties dans l'ensemble des pièces des logements (hormis chambres), pose sur isolation phonique de type ASSOUR, chape ou similaire.

Choix de l'harmonie prédéfinie par l'Architecte.

Sols stratifiés

Pour les chambres, revêtement stratifié au sol de 8mm d'épaisseur de type TRENDLINE GROOVY PRO de BERRY ALLOC ou équivalent avec plinthes blanches.

Faïences : salles de bains et les salles d'eau

Un revêtement mural en faïence collée de grandes dimensions (d'environ 20x40) sera posé comme suit et selon les plans :

- sur toute la hauteur à la périphérie de la douche ou la baignoire,
- sur la hauteur des tabliers de baignoire,

Les miroirs et bandeaux lumineux seront directement fixés aux cloisons.

Choix de l'harmonie prédéfinie par l'Architecte.

Peintures :

Sur l'ensemble des plafonds sera appliqué deux couches de peinture blanche finition mate.

Sur l'ensemble des murs ne recevant pas de faïence sera appliquée deux couches de peinture blanche finition velours.

Sur les terrasses :

Les sols des terrasses privatives des T5 seront habillés par un revêtement en dalles béton ou grès cérame sur plots.

D. LES PARTIES COMMUNES

Revêtements sols & murs

Les revêtements des sols, des murs et des plafonds du hall à Rez-de-chaussée et des circulations intérieures seront conçus par l'Architecte.

L'acoustique des circulations communes intérieures sera traitée par des faux plafonds ou des revêtements muraux adaptés en partie (si besoin) suivant les calculs phoniques. Les plafonds ne recevant pas de faux-plafonds recevront une peinture lisse blanche.

Le sol des circulations sera revêtu de carrelage grès émaillé U3P3 suivant projet de décoration établi par l'Architecte.

Les cages d'escalier intérieures seront traitées en carrelage dans les étages ainsi que les paliers des différents niveaux. Les contrastes de couleur répondront notamment aux normes PMR. Les murs et sous-faces seront traités en peinture lisse.

Électricité

L'appareillage des circulations et des escaliers des parties communes sera commandé par détecteurs de présence.

Une prise de courant sera prévue à chaque étage dans une gaine technique pour permettre l'entretien courant.

Ascenseur

Un ascenseur électrique de dernière génération à variation de fréquence avec machinerie embarquée sera installé pour l'accès aux niveaux des bâtiments A et B. La cabine sera décorée de panneaux stratifiés ou acier ou inox et d'un miroir selon le choix de l'Architecte.

Les portes seront peintes aux étages dans l'harmonie de la décoration des circulations et en inox brossé au rez-de-chaussée. Le sol de la cabine sera en céramique.

Parkings

Le stationnement des véhicules se fera en sous-sol par des places de parking numérotées et attribuées de façon prédéfinie, selon plans.

L'accès principal au sous-sol sera fermé par portail motorisé et télécommandé (1 télécommande sera fournie par place de stationnement).

L'éclairage de l'ensemble de ces lots sera branché sur les parties communes, limité par une minuterie et commandé par détecteurs de présence selon les normes PMR.

LOCAUX ANNEXES

Locaux vélos :

Le stationnement des deux roues se fera au sous-sol dans des locaux spécifiques.

L'accès au local vélos s'effectuera par vigik.

Les murs et sols seront laissés bruts et éclairage par appareillage de type étanche néon sur détecteur de présence.

Local encombrants :

L'accès au local encombrants s'effectuera par vigik.

Les murs et sols seront laissés bruts et éclairage par appareillage de type étanche néon sur détecteur de présence.

Locaux ordures ménagères :

L'accès au local ordures ménagères s'effectuera par vigik.

Les murs seront revêtus de faïence blanche sur une hauteur de 1.30m et les sols revêtus d'un carrelage. Un siphon sera également intégré au sol.

L'éclairage sera assuré par un appareillage de type étanche néon sur détecteur de présence.

Aménagements extérieurs • vrd

Un jardin commun composé d'arbres de hautes tiges, d'arbuste, de haie et gazon arborera la résidence. Un système d'arrosage automatique sera installé sur ces parties communes pour les haies et les arbres.

Les accès et cheminements seront traités en béton désactivé ou balayé ou platelage bois ou dalles sur plots.

Pour assurer la qualité du projet paysager l'entretien sera assuré par la copropriété pour les parties communes.

L'ensemble de la résidence sera clôturé par de la serrurerie métallique et des grillages en panneaux rigide.

Note

Le Maître d'Ouvrage se réserve la possibilité d'apporter des modifications à ce descriptif étant entendu que les prestations modifiées ne seront en aucun cas inférieures aux prestations énoncées dans ce descriptif.

Les produits indiqués sous le nom de leurs fabricants peuvent être remplacés par des marques concurrentes de qualité égale ou supérieure.

gaïa



La Signature Belin

Résidence sécurisée,
Élégance des halls d'entrée,
Salles de bains aménagées,
Cuisines aménagées pour les T2 et T3,
Volets roulants électriques
Domotique pour l'ensemble des logements
Revêtement stratifié dans les chambres des T3, T4 et T5
Pompes à chaleur, carrelage 60*60 pour les T5
Larges loggias et terrasses
Celliers équipés de prise électrique pour l'ensemble des logements
Jardin paysager