

LA CANOPEE SOPHIA ANTIPOLIS

ENSEMBLE IMMOBILIER A USAGE DE LOGEMENTS ET DE BUREAUX

300 Route des Crêtes 06560 VALBONNE



NOTICE DESCRIPTIVE LOGEMENTS LIBRES

Bâtiments C, D, E, F, G et H

24 Mai 2024

Conforme à l'arrêté du 10 mai 1968
Article R 261-13 du Code de la Construction et de l'Habitat

MAITRE D'OUVRAGE



ARCHITECTE

CAPELIER
ARCHITECTE
ASSOCIÉS

BUREAU D'ETUDES

Projex
INGÉNIERIE

La présente description générale des logements a pour objet de définir les caractéristiques architecturales et techniques du projet, dans le respect de la réglementation et des normes en vigueur.

Elle constitue un projet de descriptif technique sommaire, susceptible d'être modifié en fonction de l'avancement des études de conception, notamment des études de sol et des échanges entre les différents conseils techniques, ainsi que des autorisations d'urbanisme.

SOMMAIRE

1- PRESENTATION DES PARTIES COMMUNES LOGEMENTS : PROGRAMME, RÉGLEMENTATION APPLICABLE ET GENERALITES	PAGE 3
2- PRESENTATION DES PARTIES COMMUNES LOGEMENTS LIBRES	PAGE 7
3- PRESENTATION DES PARTIES PRIVATIVES LOGEMENTS LIBRES	PAGE 18

1 PROGRAMME, RÉGLEMENTATION APPLICABLE ET GENERALITES

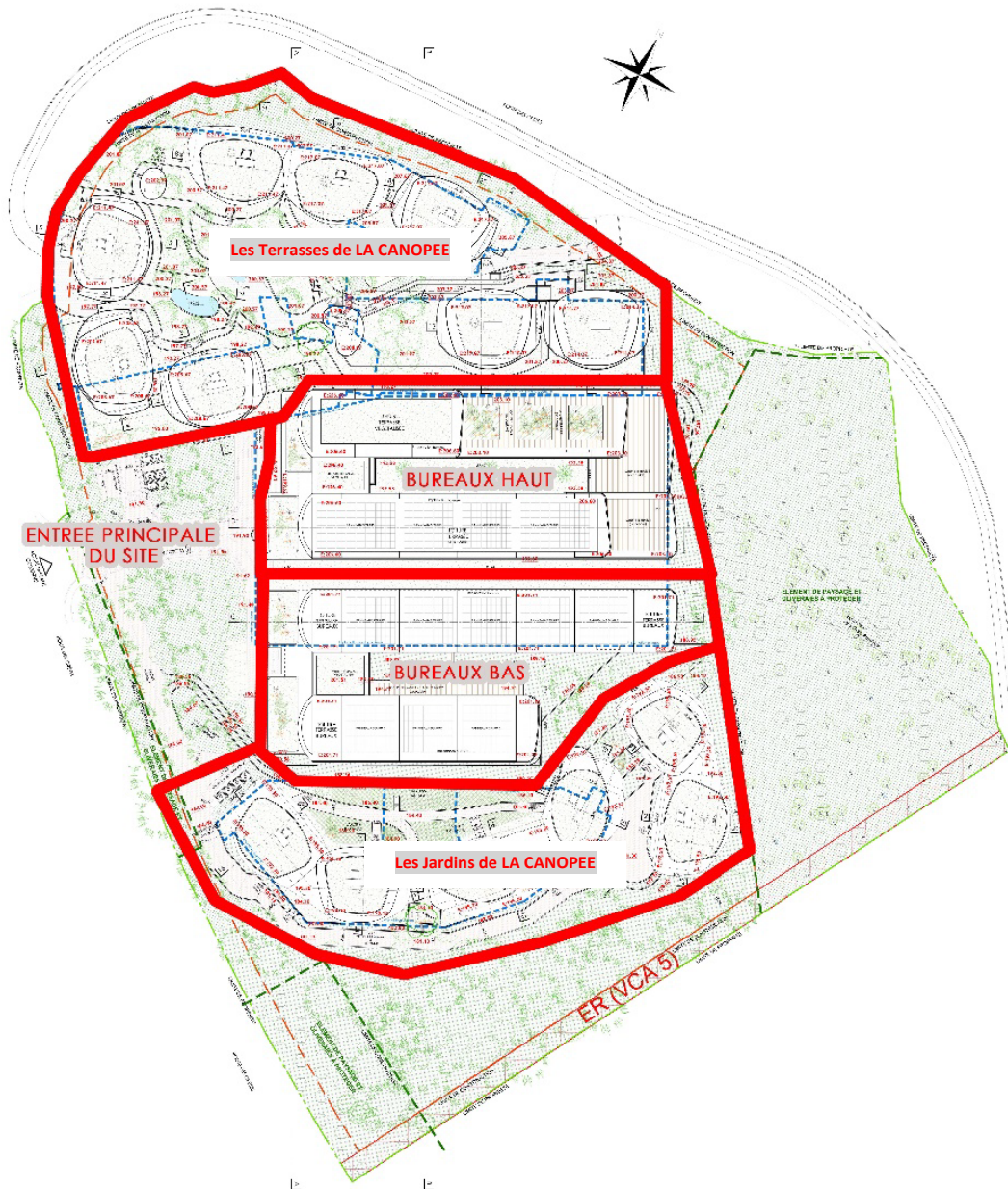
1.1 LE PROGRAMME

Généralités

Le présent document correspond à la description de l'ensemble immobilier situé à Sophia Antipolis, sur la commune de Valbonne.

Le projet consiste à la construction d'un complexe immobilier sur la commune de Valbonne. Il comprend :

- En partie haute du terrain, création de 119 logements et leurs parkings associés : **Les Terrasses de LA CANOPEE**
- En partie centrale, création de bureaux au milieu et leurs parkings associés : LA CANOPEE business center
 - Immeuble 1 (dit Bureaux Haut) : immeuble de bureaux en R+3 sur parking
 - Immeuble 2 (dit Bureaux Bas) : immeuble de bureaux en R+2 sur parking partiel
- En partie basse du terrain, création de 93 logements sociaux et leurs parkings associés : Les Jardins de LA CANOPEE



L'ensemble immobilier, comprend donc, entre autres, 14 plots de logements, qui sont répartis sur la parcelle comme suit :

✓ **Zone Logements Locatifs Intermédiaires : 2 bâtiments de logements A et B**

Bâtiments	Niveaux	Surface de plancher
Amandier	RDC à R+3	791,62 m ²
Bougainvillier	RDC à R+3	791,62 m ²

✓ **Zone Logements Libres : 6 bâtiments de logements C à H**

Bâtiments	Niveaux	Surface de plancher
Caroubier	RDC à R+3	791,62 m ²
Dahlia	RDC à R+3	877,37 m ²
Eucalyptus	RDC à R+3	877,37 m ²
Figuier	RDC à R+3	791,62 m ²
Genévrier	Rez-de-Jardin à R+4 en duplex	1 001,97 m ²
Hibiscus	Rez-de-Jardin à R+3 en duplex	947,03 m ²

✓ **Zone Logements Sociaux : 6 bâtiments de logements de I à N**

Bâtiments	Niveaux	Surface de plancher
I	RDC à R+3	882,96 m ²
J	RDC à R+4 en duplex	1 011,19 m ²
K	RDC à R+3	1 204,00 m ²
L	RDC à R+3	782,88 m ²
M	RDC à R+4 en duplex	759,08 m ²
N	Rez-de-Jardin à R+3	998,23 m ²

1.2 LES EXTERIEURS DU PROGRAMME

Généralités

Parce que le projet est situé à un emplacement stratégique qui peut être assimilé à un carrefour de liaison des différentes activités de la zone (transports en communs, commerces, bureaux, habitations...) et afin de préserver

un maximum de perméabilité, la périphérie de la propriété sera partiellement clôturée. Des clôtures grillagées ou des garde-corps métalliques seront implantés aux niveaux des terrasses en rez-de-jardin des habitations afin de créer une séparation des lots privatifs.

La voie centrale permettra d'accéder aux immeubles de bureaux et aux parkings enterrés des bureaux et des logements prévus en partie Nord. La voie existante en direction du Sud sera également conservée et donnera accès aux bâtiments situés sur la partie basse ainsi qu'aux parkings enterrés prévus sur cette zone.

Une barrière avec télécommandes et boucle magnétique enterrée seront disposées à l'entrée du site pour contrôler l'accès et protéger les riverains.

Les accès existants au Nord-Est et Nord-Ouest de la parcelle seront conservés et équipés de portails (fermetures selon prescriptions du SDIS) uniquement pour l'accès des secours et de défense incendie, ainsi que de portillons sur contrôle d'accès pour les déplacements doux (piétons/cycles).

L'accès unique, existant, aux véhicules depuis la route des Crêtes en limite Ouest sera conservé et adapté au flux du projet avec la création d'une piste interne cycles/piétons

Les cheminements piétons seront ouverts à tous et seront un gain de temps et de distance à parcourir pour les usagers actuels et futurs de la piste cyclable existante sur la périphérie de la propriété.

En accord avec les collectivités locales, une liaison douce piétonne est prévue avec la gare multimodale de Garbejaire qui répondra aux besoins du public. Cette liaison sera permise par un cheminement forestier naturel existant sur la partie Est de la parcelle, dans l'espace boisé et par les cheminements internes de l'ensemble immobilier.

Les raccordements aux réseaux et voiries existantes seront réalisés conformément aux prescriptions de la CASA. Le projet prévoit la réalisation de bassins de rétention d'eau pluviale enterrés et également une gestion des eaux pluviales en noue paysagère.

Les abords du bâtiment seront aménagés selon le plan architecte et le plan paysager en accord avec les aménagements existants et préconisations de la CASA et selon les autorisations d'urbanisme, dont l'arrêté du PC.

Création de piétonniers avec des cheminements en pavés engazonnés et/ou béton drainant suivant localisation sur plan masse et exigences d'imperméabilisation.

Voiries avec revêtements de type enrobé (voies de circulation).

1.2.1 PARTI-PRIS PAYSAGER

Le projet paysager vise à intégrer les futurs bâtiments dans la pinède de Sophia Antipolis, en apportant un caractère esthétique aux espaces de vie permettant de réhabiliter une friche immobilière.

Deux niveaux extérieurs sont créés afin que le projet s'implante dans la topographie existante. Des cheminements permettent de relier les bâtiments de chaque niveau.

Dans la zone logements libres, on retrouve une place centrale où un bassin de nage, à disposition des logements de cette zone, apporte de la fraîcheur.

Une zone réservée et dédiée aux jardins partagés permettra de créer du lien social entre les occupants du site, dans la zone logements sociaux.

La pinède est étirée sur la parcelle et s'insère entre les bâtiments.

Au centre du projet, entre les bâtiments, une végétation typique des jardins provençaux se déploie le long des cheminements et des espaces de vie.

Les toitures des bâtiments d'habitation sont végétalisées afin de renforcer cette intégration paysagère.

Intégré à son paysage, connecté au réseau de mobilités douces et porteurs de plus-values écologiques, ce projet en lieu et place d'une friche immobilière permettra de renforcer l'image novatrice qu'incarne la commune de Valbonne Sophia Antipolis.

Un rapport d'expertise a été effectué durant le mois de juillet 2021 par l'Office National des Forêts afin de vérifier l'état phytosanitaire du Patrimoine Arboré. Ce rapport préconise l'abattage de certains végétaux jugés dangereux mais aussi la mise en place de dispositif de maintien de la stabilité pour certains et un suivi spécifique pour d'autres.

La palette végétale complémentaire développée sera de type méditerranéen afin d'être économe en eau et en opération d'entretien. Ces végétaux adaptés aux conditions du milieu apporteront une plus-value écologique.

Une partie des jardins est située sur des dalles enterrées. Les épaisseurs de terre ont été étudiées en fonction du type et de la nature des plantations en surface. (Selon plan masse PC)

L'entretien consiste à l'épandage d'engrais 3 fois par an, aux labours d'hiver et de printemps compris enfouissement de fumure au pied de chaque plante, aux binages réguliers, aux tailles des arbres, arbustes et vivaces aux époques appropriées.

1.2.2 ACCÈS PIÉTONS

Chaque immeuble dispose d'un accès indépendant pour les piétons :

- Depuis les espaces extérieurs communs.
- Depuis les différents parcs de stationnement en sous-sol

1.2.3 ACCÈS PARKING

1.2.3.1 ZONE LOGEMENTS LIBRES

Pour les logements libres, il y a :

- 1 accès principal véhicules, qui dessert 2 ensembles par 2 rampes d'accès : zone parking ouest (a) et zone parking est (b)
- 1 accès piétonniers principal depuis l'espace extérieur commun
- Chaque bâtiment a un accès direct sur l'un des sous-sols de parking.

1.2.3.2 ZONE LOGEMENTS SOCIAUX

Pour les logements sociaux, il y a :

- 1 accès principal véhicules
- 3 accès piétonniers aux parkings depuis les espaces extérieurs communs.
- Les bâtiments I, J, K et L, ont un accès direct au parking depuis leurs parties communes.

1.3 RÉGLEMENTATION APPLICABLE

Les bâtiments sont à usage de logements, le programme sera conforme aux normes (la réglementation acoustique, la norme électrique NFC 15-100, la réglementation d'accessibilité des bâtiments d'habitation, la réglementation de sécurité contre l'incendie des bâtiments d'habitation et la réglementation thermique en vigueur).

Concernant les énergies, l'ensemble des logements fera l'objet d'une certification Bâtiment Énergie Environnement (BEE+) intégrant des performances RT2012 -20% (soit une amélioration/réduction de 20% de la consommation énergétique en rapport à la réglementation opposable RT2012)

La performance globale de ces bâtiments sera traitée selon 4 cibles s'appuyant sur les principaux piliers de l'économie circulaire :

- Cible 1 : l'éco-conception du bâtiment et le management du projet
- Cible 2 : le bâtiment dans son environnement
- Cible 3 : la sobriété énergie, carbone et matériaux

- Cible 4 : les usages et la qualité de vie

1.4 CLASSEMENT

Les bâtiments d'habitation sont classés en habitation collective de 2ème famille.
Les halls des cages d'escaliers sont accessibles depuis les niveaux d'accès des pompiers.

2 PRESENTATION DES PARTIES COMMUNES – LOGEMENTS LIBRES

2.1 STRUCTURE

2.1.1 Infrastructure

2.1.1.1 FOUILLES

Terrassement en pleine masse avec évacuation ou stockage des terres extraites selon besoins, mis en place d'une station de valorisation et réutilisation des matériaux du site.

Terrassements généraux : préparation du terrain, nivellement et plateforme, intégrant des zones en phasage pour certains soutènements.

2.1.1.2 FONDATIONS

Les immeubles de logements seront fondés sur le bon sol. Les fondations seront réalisées conformément aux prescriptions de l'étude géotechnique et seront principalement des fondations superficielles filantes. Concernant la zone bâtie sur des existants, un diagnostic structurel préalable a été établi, des renforts de la structure et des reprises en sous-œuvre sont prévus et dont leur définition a reçu l'accord du bureau de contrôle.

2.1.2 Murs et ossature

Conformément aux normes EUROCODES, les épaisseurs des éléments de structure seront déterminées par le bureau d'études d'exécution de structure et validées par le bureau de contrôle.

2.1.2.1 MURS DE SOUS-SOL

En béton armé, épaisseur et finition intérieure suivant plans et préconisation des Bureaux d'étude ou réutilisation des murs existants. Concernant les volumes existants conservés (sous-sols niveaux R1a et R2a), un diagnostic structurel préalable a été établi, des renforts de la structure et des reprises sont prévus et dont leur définition a reçu l'accord du bureau de contrôle.

Les murs béton existants sont protégés par enduit bitumineux et un delta MS. Les nouveaux murs seront également équipés de ces mêmes protections.

Les murs périphériques seront également équipés d'un système drainant extérieur gravitairement raccordé aux EP et d'une cunette de récupération des eaux d'infiltration sur la partie intérieure renvoyant ces eaux vers un matelas drainant.

2.1.2.2 MURS DE FAÇADES

Côté extérieur en béton armé avec isolation par l'intérieur. Épaisseurs et caractéristiques selon les études thermique, acoustique et structure.

Parements de façade de type enduit monocouche conforme aux plans architecturaux de façade.

Certaines parties de façades ne reçoivent pas d'enduit, et sont laissées en béton brut lasuré (sous face des balcons ou loggias)

2.1.2.3 MURS PIGNONS

En béton armé avec isolation par l'intérieur. Épaisseurs et caractéristiques selon les études thermique, acoustique, et structure.

Parement extérieur de type enduit monocouche.

2.1.2.4 MURS MITOYENS

En béton armé avec isolation par l'intérieur. Épaisseurs et caractéristiques selon les études thermique, acoustique, et structure.

2.1.2.5 MURS EXTERIEURS DIVERS (LOGGIAS, COURSIVES)

En béton armé ou en brique, enduit monocouche.

2.1.2.6 MURS PORTEURS A L'INTERIEUR DES LOCAUX (REFENDS) - POTEAUX

En béton armé.

2.1.2.7 MURS SEPARATIFS

Entre locaux privatifs contigus et/ou parties communes :

En béton armé (dans certains cas et seulement si l'étude d'exécution et le respect de l'EUROCODE ne permet pas la réalisation de Murs Béton, ils pourraient être remplacés par une cloison type SAD renforcée anti-vandalisme)

Entre locaux privatifs et autres locaux (escaliers, ascenseurs, hall et locaux divers) :

En béton armé avec isolant phonique (suivant l'étude acoustique).

2.1.3 Planchers**2.1.3.1 PLANCHERS SUR ETAGE COURANT**

Dalles en béton armé avec chape flottante sur résilient isophonique en fonction de l'étude structure et performance acoustique + avis CT.

2.1.3.2 PLANCHERS SOUS TERRASSE OU BALCON

En étage : sous terrasse dalle béton armé selon études de structure + isolation thermique le cas échéant selon étude thermique.

Balcons et loggias : réalisés en béton armé

2.1.3.3 PLANCHERS SUR LOCAUX COLLECTIFS, TECHNIQUES, ENTREES, CIRCULATIONS ET LOCAUX DIVERS CHAUFFES

Dalle béton armé, selon études de structure et acoustique,

2.1.3.4 PLANCHERS SUR LOCAUX NON CHAUFFES OU OUVERTS

Dalles en béton armé avec en plafond partiellement du flocage d'épaisseur conforme à étude thermique et sécurité incendie (sous les espaces chauffés) ou réutilisation des dalles existantes en béton armé. Concernant les volumes existants conservés (sous-sols niveaux R1a et R2a), un diagnostic structurel préalable a été établi, des renforts de la structure et des reprises sont prévus et dont leur définition a reçu l'accord du bureau de contrôle.

2.1.3.5 PLANCHER BAS DU REZ-DE-CHAUSSEE

Voirie parking et places de parking : dalle en béton armé

2.1.4 Escaliers**2.1.4.1 ESCALIERS**

En béton armé préfabriqué ou coulé en place

2.1.4.2 ESCALIERS DE SECOURS

En béton armé préfabriqué ou coulé en place, selon plan

2.1.4.3 CHARGES D'EXPLOITATION

✓ Logements	150 daN / m ²
✓ Halls d'entrée et escaliers	250 daN / m ²
✓ Balcons	350 daN / m ²
✓ Parties accessibles pour entretien	100 daN / m ²
✓ Parkings	250 daN / m ²

2.1.5 CONDUITS DE FUMEE ET DE VENTILATION

2.1.5.1 CONDUITS DE FUMEE DES LOCAUX DE L'IMMEUBLE

2.1.5.2 CONDUITS DE VENTILATION DES LOCAUX DE L'IMMEUBLE

Ventilation mécanique contrôlée de type hygro B (selon études thermique et acoustique) des pièces humides de chaque logement

2.1.5.3 DESENFUMAGE, SECURITE INCENDIE ET ÉCLAIRAGE DE SECURITE

Les logements sont classés habitations collectives de 2ème famille.

Les escaliers des niveaux inférieurs et supérieurs ne seront pas en communication.

Les cages d'escaliers en dessous du RDC seront protégées et équipées de colonnes sèches

Les cages d'escalier des niveaux inférieurs et supérieurs seront désenfumées

Les circulations feront moins de 10 m de long, en dessous du RDC (pas de désenfumage)

Les halls des cages d'escalier sont accessibles depuis les niveaux d'accès des pompiers.

Les niveaux de parkings privés sont classés habitation, ils accueillent des places de stationnement pour véhicules légers et des emplacements pour véhicules à deux roues.

Le désenfumage des parkings sera réalisé de façon mécanique, les sorties seront situées à plus de 8 m de tout ouvrant.

Le système de désenfumage des circulations verticales des bâtiments sera conforme à la réglementation. Les lignes de détections seront du type à déclencheur manuel au droit de chaque porte d'escalier et du type à détecteurs automatiques de fumée tous les 10 m dans les circulations.

Le système de désenfumage des cages d'escaliers sera réalisé par des exutoires de désenfumage avec commande pneumatique.

Les plans et consignes de sécurité ainsi que des extincteurs seront positionnés dans le bâtiment conformément à la réglementation.

Il sera mis en place un éclairage de sécurité du type BAEH (bloc autonome pour habitation).

2.1.6 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

2.1.6.1 CHUTES D'EAUX PLUVIALES

La collecte des eaux pluviales sera assurée selon études du BET fluides.

Le passage des descentes EP (Eau Pluvial) de la toiture est prévue sur les terrasses.

Au niveau des aires de stationnement, si nécessaire, descentes en fonte ou avec protection sur les descentes EP.

2.1.6.2 CHUTES D'EAUX USEES

Chutes en PVC dans gaines intérieures aux logements

2.1.6.3 CANALISATIONS EN REZ-DE-CHAUSSEE

Conduit en PVC.

2.1.6.4 BRANCHEMENTS AUX EGOUTS

L'ensemble du projet de construction sera raccordé gravitairement sur le collecteur public d'eaux usées existant et traversant en longeant la propriété, parallèlement à la route des CRÊTES (diamètre 300mm).

Les prescriptions techniques de la CASA et d'Hydropolis seront respectées.

Un regard de visite sera créé à chaque changement de direction, de pente et à chaque branchement. Les tampons seront du type normalisé.

Un regard de visite équipé d'un siphon disconnecteur devra être installé par bâtiment.

Toutes les aires de stationnement en sous-sol seront équipées d'un système de récupération des effluents pollués avant rejet.

2.1.7 TOITURES

2.1.7.1 CHARPENTE, COUVERTURE ET ACCESSOIRES

Désenfumage des cages d'escalier par châssis situé en partie haute suivant réglementation incendie.

2.1.7.2 ÉTANCHEITE ET ACCESSOIRES

L'ensemble des toitures sera traité par étanchéité multicouche avec isolation selon étude thermique.

Protection par aménagement végétalisé (80 cm de terre + plantations) selon plans.

L'ensemble des terrasses sera traité selon localisation :

Pour les parties privatives :

- Une étanchéité avec ou sans isolation (suivant besoins et conforme à l'étude thermique) protégée par un revêtement par dalles sur plots 60x60cm, type grès cérame.

Pour les parties collectives :

- Une étanchéité avec ou sans isolation (suivant besoins et conforme à l'étude thermique) protégée par protection lourde type gravillons ou dallage en béton filtrant

L'évacuation des EP est prévue en toiture et sur les terrasses.

2.1.7.3 SOUCHES DE CHEMINEES, VENTILATIONS ET CONDUITS DIVERS

Émergences des conduits VMC, EU, EV, EP

Dés Béton étanchés (cf. DTU)

2.1.7.4 MENUISERIES EXTÉRIEURES

Les menuiseries sont composées comme suit :

- ✓ Menuiseries Aluminium monobloc à rupteurs de pont thermique.
- ✓ Classement AEV selon normes
- ✓ Vitrages : Tous les châssis sont équipés de double vitrage isolant suivant étude thermique et acoustique.
- ✓ Couleur selon choix de l'architecte et selon permis
- ✓ Performances thermiques et acoustiques selon études réglementaires.

2.1.7.4.1 MENUISERIES EXTERIEURES DES PIECES PRINCIPALES

Menuiseries aluminium ouvrant à la française ou fixes et coulissantes sur les séjours, vitrage isolant selon étude thermique,

Dimensions selon plans architecte.

Ferrage par crémonne encastrée et garnitures alu dans la gamme du fabricant.

2.1.7.4.2 MENUISERIES EXTERIEURES DES PIECES DE SERVICES

Menuiseries aluminium ouvrant à la française ou fixes et coulissantes sur les séjours, vitrage isolant selon étude thermique,
Dimensions selon plans architecte.

2.1.8 FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS PROTECTION ANTISOLAIRE

2.1.8.1 PIECES PRINCIPALES

Volets roulants aluminium à commande électrique radio-télécommandé. Centralisation par une commande générale placée à l'entrée de l'appartement.

2.1.8.2 PIECES DE SERVICE

Pour les salles de bains équipées d'une fenêtre, vitrage opalescent.

2.1.8.3 BRISE-SOLEILS – BRISE-VUES

Il est prévu une simple animation des façades avec des bandeaux verticaux selon plans.

2.2 PARTIES COMMUNES A L'IMMEUBLE

2.2.1 HALL D'ENTREE DE L'IMMEUBLE

2.2.1.1 SOLS

Suivant un projet décoratif établi par l'architecte ou un décorateur, mise en place d'un carrelage en grès Cérame plinthes assorties de grande dimension à définir (Classement UPEC suivant la réglementation), intégrant un tapis de sol intégré et assorti à la décoration.

2.2.1.2 PAROIS

Suivant un projet décoratif établi par l'architecte ou un décorateur, mise en place d'un revêtement peinture lisse et autres habillages décoratifs à définir.

2.2.1.3 PLAFONDS

Suivant un projet décoratif établi par l'architecte ou un décorateur, mise en place de faux Plafond décoratifs et acoustiques de type REGYTONE ou équivalent intégré dans un calepinage étudié. Ces faux-plafonds seront en plaque de plâtre et peinture acrylique mat sur ossature métallique.

2.2.1.4 PORTES D'ACCES ET SYSTEME DE FERMETURE, APPEL DES OCCUPANTS DE L'IMMEUBLE

Suivant un projet décoratif établi par l'architecte ou un décorateur, mise en place d'un ensemble en acier thermolaqué ou Aluminium, fermeture par ventouses électromagnétiques.

Platines de rue prévues à proximité de la porte d'accès au sous-sol, de la porte de hall et du portillon extérieur piétons. Les commandes du portail d'entrée de la résidence et du portail d'accès au parking sous-sol s'effectueront par le système INTRATONE et digicode (ou équivalent).

2.2.1.5 BOITES AUX LETTRES

Suivant un projet décoratif établi par l'architecte ou un décorateur, mise en place d'ensemble de boites aux lettres de dimensions suivant normes situé dans le hall ou à l'extérieur suivant préconisations de La Poste.

2.2.1.6 ÉQUIPEMENT ELECTRIQUE

Suivant un projet décoratif établi par l'architecte ou un décorateur, éclairage par spots type LED intégrés aux faux plafonds commandés par détecteurs de présence.

2.2.2 CIRCULATIONS HORIZONTALES DES ETAGES

2.2.2.1 SOLS

Suivant un projet décoratif établi par l'architecte ou un décorateur, mise en place d'un carrelage en grès Cérame plinthes assorties de grande dimension à définir (Classement UPEC suivant la réglementation), intégrant un tapis de sol intégré et assorti à la décoration.

2.2.2.2 MURS

Suivant un projet décoratif établi par l'architecte ou un décorateur, mise en place d'un revêtement peinture lisse et autres habillages décoratifs à définir.

2.2.2.3 PLAFONDS

Suivant un projet décoratif établi par l'architecte ou un décorateur, mise en place de faux Plafond décoratifs et acoustiques de type REGYTONE ou équivalent intégré dans un calepinage étudié. Ces faux-plafonds seront en plaque de plâtre et peinture acrylique mat sur ossature métallique.

2.2.2.4 PORTES

Suivant un projet décoratif établi par l'architecte ou un décorateur, intégration de porte de distribution des parties communes à âme pleine finition peinture ou stratifiée et habillage des cadres.
Porte de gaines techniques en bois médium peint.

2.2.2.5 ÉQUIPEMENT ELECTRIQUE

Suivant un projet décoratif établi par l'architecte ou un décorateur, éclairage par spots type LED intégrés aux faux plafonds commandés par détecteurs de présence.

2.2.3 CIRCULATIONS VERTICALES - ESCALIERS DE SECOURS

2.2.3.1 SOLS

Escaliers béton avec peinture de sol anti-poussière
Marquage et signalétique PMR conforme à la réglementation.

2.2.3.2 MURS

Revêtement peinture gouttelette, grain fin, projetée blanche.
Mains courantes des escaliers intérieurs en acier à peindre.

2.2.3.3 PLAFONDS

Revêtement peinture gouttelette, grain fin, projetée blanche

2.2.3.4 ÉQUIPEMENT ELECTRIQUE

Hublots en applique, commandés par détecteurs de présence

2.2.4 CIRCULATIONS DU PARKING SOUS-SOL

2.2.4.1 SOLS

Béton brut finition hélicoptère

2.2.4.2 MURS

Béton brut, partiellement traité par des peintures décoratives suivant plans de décorations sur les circulations

2.2.4.3 PLAFONDS

Béton finition brut ou isolé non peint selon étude thermique

2.2.4.4 PORTES D'ACCES

Depuis l'extérieur : Métallique, barre anti panique dans le sens sortant
SAS : porte bois coupe-feu sur ferme porte à peindre

2.2.4.5 RAMPES D'ACCES POUR VEHICULES

Béton brut

2.2.4.6 ÉQUIPEMENT ELECTRIQUE

Éclairage basse consommation, déclenchement par détecteur de présence.

2.2.5 PARKINGS SOUS SOL

2.2.5.1 SOLS

Béton brut finition hélicoptère.

Délimitation des emplacements par bande de peinture, logo PMR sur les emplacements réservés et numérotation des places par peinture.

2.2.5.2 MURS

Béton non peint

2.2.5.3 PLAFONDS

Béton finition brut ou isolé non peint selon étude thermique

2.2.5.4 PORTES D'ACCES

2.2.5.4.1 ACCES VEHICULES :

Porte automatique basculante ou coulissante

Commande d'accès par bip compatible système INTRATONE – 1 par stationnement

2.2.5.4.2 ACCES PIETONS

Porte métallique à peindre

2.2.5.4.3 VENTILATION DES SOUS-SOLS

Ventilation selon réglementation

2.2.5.5 ÉQUIPEMENT ELECTRIQUE

Éclairage selon réglementation en vigueur

2.2.6 LOCAUX COMMUNS

2.2.6.1 LOCAL VELOS

Point lumineux en plafond commandé par détection.

Sol en béton finition brute

Mur béton enduit lissé peint

Plafond béton peint (sauf en cas de présence d'isolation thermique)

Si accessible depuis l'intérieur : Porte bois CF à peindre équipée d'un ferme-porte.

20 vélos électriques avec bornes de recharge seront mis à disposition des copropriétaires des TERRASSES de la CANOPEE

2.2.7 LOCAUX TECHNIQUES

2.2.7.1 RECEPTION DES ORDURES MENAGERES

Position selon plan.

Gestion collective par bacs enterrés selon prescription concessionnaire

2.2.7.2 LOCAL TRANSFORMATEUR EDF

Local transformateur accessible depuis le domaine public si nécessaire

2.3 EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

2.3.1.1 ÉLECTRICITE (COURANT FORTS-COURANT FAIBLES) COMMUNS

2.3.1.1.1 ENEDIS

Des coffrets de coupure seront mis en place. Depuis ces coffrets, une liaison sera créée jusqu'au pied de chaque colonne ENEDIS.

2.3.1.1.2 TELECOM

Liaison Cuivre et/ou Fibre Optique selon directives concessionnaire.

2.3.1.1.3 SERVICES GENERAUX

Services généraux seront alimentés depuis le TGBT (*Tableau Général Basse Tension*), permettant d'alimenter les ascenseurs, le tableau de désenfumage, les moteurs de désenfumage, les portail et portillon, les systèmes de réception et de distribution TV...

2.3.1.2 APPAREILLAGE ET APPAREIL D'ÉCLAIRAGE

Les appareils d'éclairage seront à source Led.

Les commandes d'éclairage seront des détecteurs de présence adaptés au type de locaux.

2.3.1.3 ÉCLAIRAGE DE SECURITE

L'éclairage de sécurité sera du type BAEH dans les circulations

Dans le parking, il sera mis en place des Bloc bas et haut.

2.3.1.4 ÉCLAIRAGE EXTERIEUR

L'éclairage extérieur sera prévu et sera composé de candélabre, et/ou, de borne et/ou, de hublot en façade. La commande sera réalisée par horloge et interrupteur crépusculaire. Conforme à la réglementation selon les zones considérées

2.3.1.5 DISTRIBUTION TELECOM

Raccordement au réseau selon cahier des charges France Télécom / Orange
Il sera prévu une distribution pré-cablée en Fibre optique depuis la gaine télécom jusqu'à la GTL (Gaine Technique Logement).

2.3.1.6 DISTRIBUTION TV

Il sera prévu une réception TV, par une antenne collective hertzienne pour réception des chaînes TNT. Distribution vers les GTL depuis les gaines techniques Télécom.

2.3.2 ASCENSEURS

Selon plan, les ascenseurs desserviront chaque niveau des bâtiments de logement.
Les ascenseurs à machinerie embarquée conforme réglementation handicapée.
Les portes palières seront peintes ou INOX à tous les étages, les parois de la cabine recevront un revêtement stratifié et un miroir.
Une liaison téléphonique GSM permanente sera installée entre la cabine et la société de maintenance.

2.3.3 RECEPTION, STOCKAGE ET EVACUATION DES ORDURES MENAGERES

Containers enterrés localisés selon le plan masse du projet.

2.3.4 ALIMENTATION EN EAU

2.3.4.1 COMPTAGES GENERAUX

Niche compteur générale d'eau à proximité de l'entrée de la résidence. Sous abonnement concessionnaire ou sous-comptage selon prescriptions de ce dernier.
Un sous-comptage commun espaces verts

2.3.4.2 COLONNES MONTANTES

Colonnes en PVC pression dans chaque cage d'escalier

2.3.4.3 BRANCHEMENTS PARTICULIERS

Les logements seront alimentés en eau depuis les gaines palières. A chaque niveau, une dérivation pour chaque logement avec vanne « avant compteur » et manchette permettant l'installation ultérieure d'un compteur individuel.

2.3.4.4 RESEAU INCENDIE

Bornes alimentées par la compagnie des eaux si nécessaire. Conformément au permis de construire accordé et aux attendus des services de secours.

2.3.5 ALIMENTATION EN ELECTRICITE

2.3.5.1 COMPTAGES DES SERVICES GENERAUX

Dans gaines EDF au rez-de-chaussée des bâtiments,
Un comptage des communs de chaque bâtiment, intérieurs et extérieurs : éclairage, VMC, ascenseurs, ... Placé dans une gaine technique palière.
Un comptage spécifique pour les communs de la copropriété : éclairage parking, portail sous-sol, éclairage espaces communs extérieurs, ...

2.3.5.2 COLONNES MONTANTES

Colonnes dimensionnées selon bilan de puissance dans chaque cage d'escalier

2.3.5.3 BRANCHEMENTS ET COMPTAGES PARTICULIERS

Dérivation vers chaque logement selon norme C 15100
Comptages individuels placés dans les gaines techniques logements

2.4 PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS

2.4.1 VOIRIE ET PARKINGS

2.4.1.1 VOIRIE D'ACCES

En enrobé, ou ever-green ou béton drainant, suivant plan de masse accordé au permis de construire

2.4.1.2 PORTAIL AUTOMATIQUE EXTERIEUR

Portail principal de l'ensemble immobilier, métallique finition thermolaquée, commandé par télécommande bi-technologie relié au système d'interphonie.

2.4.1.3 PORTILLON PIETON

Portillon métallique finition thermolaqué.

2.4.2 CIRCULATION DES PIETONS

2.4.2.1 CHEMINS D'ACCES AUX ENTREES, EMMARCHEMENTS, RAMPES, COURS

Cheminements en enrobé ou stabilisé ou béton drainant, suivant plan de masse accordé au permis de construire.

2.4.3 ESPACES VERTS

2.4.3.1 PLANTATIONS D'ARBRES, ARBUSTES, FLEURS

Selon plan espaces verts et permis de construire

2.4.3.2 ENGAZONNEMENT

Engazonnement ou végétaux méditerranéens selon plan espaces verts et permis de construire

2.4.3.3 ARROSAGE

Type goutte à goutte sur arbres et arbustes selon plan espaces verts

1 compteur en sous-comptage pour le circuit d'arrosage des espaces communs extérieurs.

1 compteur en sous-comptage par bâtiment pour le circuit d'arrosage des toitures terrasses végétalisées.

2.4.3.4 PISCINE

Emplacement et dimensions selon plan de masse projet (environ 55 m²).

Profondeur hors tout 150cm. Hauteur ligne d'eau 145 cm.

2.4.3.5 CHEMINS DE PROMENADE

Selon plan espaces verts

2.4.4 ECLAIRAGE EXTERIEUR

2.4.4.1 SIGNALISATION DE L'ENTREE DE L'IMMEUBLE

Luminaires commandés en applique ou encastrés sur horloge crépusculaire et/ou par détecteur de présence selon réglementation

2.4.4.2 ÉCLAIRAGE DES VOIRIES, ESPACES VERTS ET AUTRES

Luminaires commandés type bornes ou candélabres ou encastrés (suivant les cas) sur horloge crépusculaire et/ou par détecteur de présence selon réglementation

2.4.5 LES CLOTURES

2.4.5.1 POUR LES LOGEMENTS EN REZ-DE-JARDIN SELON PLANS

Le cas échéant, clôtures à maille rigide ou simple torsion de 1,20m de hauteur, selon plan

2.4.6 RESEAUX DIVERS

2.4.6.1 ÉLECTRICITE (POSTE DE TRANSFORMATION EXTERIEUR)

Câbles EDF en tranchée entre transformateur et les bâtiments

2.4.6.2 ÉGOUTS

Canalisation PVC en tranchée entre bâtiments et raccordement au réseau extérieur.
Relevage des eaux usées par double pompe électriques (si nécessaire).

2.4.6.3 TELECOMMUNICATIONS

Fourreau normalisé en tranchée entre bâtiments et le réseau extérieur

2.4.6.4 ÉVACUATION DES EAUX DE PLUIES ET DE RUISSELLEMENT SUR TERRAIN, ESPACES VERTS, CHEMINS

Conforme à la note hydraulique du permis de construire.

3 PRESENTATION DES PARTIES PRIVATIVES

3.1 CLOISONS DE DISTRIBUTION

3.1.1 CLOISONS

Les cloisons de distribution intérieures seront du type placostyl, avec un traitement pour un affaiblissement acoustique suivant l'étude acoustique et une résistance au feu répondant aux exigences de réglementation incendie.

Les cloisons donnant sur des pièces humides auront un parement hydrofuge.

3.1.2 DOUBLAGES

Le doublage thermo-acoustique des murs périphériques se fera par l'intérieur, suivant les études thermiques.

3.1.3 FAUX-PLAFONDS

Dans les appartements, ponctuellement, localisation selon plans, des faux-plafonds techniques pourront être prévus dans les logements, plafonds en plaque de plâtre BA13 sur ossature métallique.

3.2 MENUISERIES INTÉRIEURES

3.2.1 HUISSERIES ET BATIS

Huisseries bois laquée usine pour les portes de distribution et métal intégrant les besoins pour une serrure 3 points A2P* pour les portes palières.

3.2.2 PORTES INTERIEURES

Portes de distribution intérieures des logements : bloc-porte à âme alvéolaire, finition laquée d'usine blanc, avec béquille en INOX. Y compris butoir de porte. Dimension selon plans de l'architecte.

3.2.3 PORTES PALIERES

Porte palière du logement sur les circulations : à âme pleine, acoustiques, vantail bois. Parement stratifié (suivant le plan de décoration établi pour les parties communes) compris cadre couvre joints en habillage. Seuil aluminium brut et joint isophonique.

Serrure 3 points A2P*. Porte avec résistance au feu 1/2h conforme à la réglementation incendie.

Microviseur. Quincaillerie inox, béquille double sur plaques aluminium. Butoir aluminium et caoutchouc.

3.2.4 PLACARDS

Les façades des placards seront réalisées avec des portes coulissantes ou ouvrantes, selon dimensions et plans, à ossature en acier laqué. Compris aménagements en mélaminés blanc (largeur meuble > 1,1 m : 1 colonne avec des étagères et une étagère + une barre de penderie sur le volume restant)

Emplacement et dimension selon plan (Rappel : afin de respecter la réglementation PMR (Personnes à Mobilité Réduite), certains placards ne seront pas réalisés/équipes (représentés en pointillés sur les plans de vente).

3.2.5 PORTES TECHNIQUES

Les façades des placards des tableaux électriques seront de type GTL bac à encastrer avec porte métallique

3.3 REVETEMENT DE SOL

3.3.1 SOLS ET PLINTHES DES PIÈCES PRINCIPALES

Carrelage en grès cérame 45x45 (respectant le Classement UPEC) posé sur chape acoustique avec plinthes assorties à choisir par le client sur une gamme complète à présenter.

3.3.2 SOLS DES BALCONS, LOGGIAS ET TERRASSES PRIVATIVES

Dalles carrelage grès cérame sur plot 60x60 cm

3.4 REVÊTEMENTS MURAUX

3.4.1 REVÊTEMENTS MURAUX DES PIÈCES HUMIDES

Dans les salles de bains et/ou Salle d'eau des logements, faïence :

- En périphérie de la SdB et/ou de la salle d'eau, à hauteur d'huissierie, mise en place de faïence simples ou décoratives en gré de grande dimension environ 45x25 cm à choisir par le client sur une gamme complète à présenter
- Concernant les baignoires, les tabliers seront également traités avec la même faïence et équipés d'une trappe de visite au droit du siphon.

Dans les cuisines : sans objet

3.5 PEINTURES

3.5.1 PEINTURES EXTERIEURES

3.5.1.1 Sur serrurerie

Brossage et application de peinture anti-corrosion ou laquée d'usine, teinte au choix de l'Architecte.

3.5.1.2 Sur enduits, ou autres murs et plafonds des loggias, sous-face et rives des balcons

Sous face des balcons et loggias, en béton finition soignée et lasuré

3.5.2 PEINTURES INTERIEURES

3.5.2.1 Sur menuiseries bois

Peinture acrylique satinée (teinte blanche)

3.5.2.2 Sur murs

Peinture lisse acrylique blanche finition satinée.

3.5.2.3 Sur plafonds

Peinture lisse acrylique blanche finition satinée.

3.5.2.4 Sur canalisations, tuyauteries, chutes et divers

Peinture glycérophtalique satinée.

3.6 SERRURERIE

3.6.1 GARDE-CORPS ET BARRES D'APPUI

Garde-corps métalliques ou béton des balcons et loggias selon plans de façade, coloris au choix de l'architecte :

Garde-corps à barreaudage finition thermolaquée.

3.6.2 SEPARATIFS DE BALCONS

Cadre thermolaqué avec un remplissage tôle métallique ajouré ou non et/ou un remplissage en verre opalisant selon prescriptions architecte.

3.6.3 GRILLES ET PROTECTIONS DE BAIES

Le cas échéant, il sera prévu des barres d'appui de fenêtre en aluminium.

3.7 ELECTRICITE DANS LE LOGEMENT

3.7.1 TYPE D'INSTALLATION

Totalement encastrée gamme LEGRAND ou équivalent et conforme à la norme NF C 15 100, ses additifs et aux dispositions de la réglementation handicapée.

Comptage individuel posé par le promoteur

Comptage énergie : selon réglementation.

3.7.2 PUISSANCE A DESSERVIR

3 à 9 KW selon bilan de puissance.

La Gaine Technique de Logement (GTL) sera réalisée avec bac d'encastrement et portes métalliques adaptées – localisation selon plan. Mise en place du tableau d'abonné avec compteur à puissance limitée (tarif bleu) et mise en place du coffret de communication.

3.7.3 ÉQUIPEMENT DE CHAQUE PIECE

Douille DCL pour ampoule de type E27

Réalisation de l'ensemble des prestations et des travaux de manière conforme à la norme NF C 15-100 en vigueur et ses additifs.

3.7.3.1 Séjour :

- 1 prise de courant II + T 16A par tranche de 4m² réparties.
- 1 prise TV installée à proximité de la prise de communication et d'un prise II + T 16A.
- 1 prise de communication type RJ45 installée à proximité de la prise de télévision et d'une prise II + T 16A.
- 1 DCL en plafond, ou 2 selon plan

3.7.3.2 Cuisine :

- 2 blocs de deux prises de courant II + T 16A installés au-dessus du plan de travail.
- 1 prise de courant II + T 16A pour réfrigérateur
- 1 prise de courant II + T 16A pour PMR, installée à proximité directe de l'interrupteur.
- 1 boîtier terminal II + T 32A pour les plaques électriques.
- 1 prise de courant II + T 20A sur circuit spécialisé pour le lave-linge. (Ou dans une autre pièce selon plan)
- 1 prise de courant II + T 20A sur circuit spécialisé pour le lave-vaisselle.
- 1 prise de courant II + T 16A sur circuit spécialisé pour le four.
- 1 applique au-dessus du plan de travail (DCL en applique).
- 1 alimentation hotte filtrante
- 1 DCL en plafond.

3.7.3.3 Salle de bains – salle d'eau :

- 1 prise de courant II + T 16A pour PMR, placée à proximité directe de l'interrupteur ou de l'entrée (installée hors volume II).

- 1 DCL en plafond.
- 1 réglette au-dessus du lavabo
- 1 Alimentation spécifique Radiateur électrique (Sèche serviette)

3.7.3.4 WC :

- 1 prise de courant II + T 16A pour PMR, placée à proximité directe de l'interrupteur
- 1 DCL en plafond.

3.7.3.5 Chambre principale :

- 3 prises de courant II + T 16A réparties en périphérie.
- 1 prise de courant II + T 16A pour PMR, installée à proximité directe de l'interrupteur.
- 1 prise TV installée à proximité prise de courant II + T 16A.
- 1 prise de communication RJ45 installée à proximité d'une prise de courant II + T 16A.
- 1 DCL en plafond.

3.7.3.6 Chambres secondaires :

- 3 prises de courant II + T 16A répartis en périphérie.
- 1 prise de courant II + T 16A pour PMR, installée à proximité directe de l'interrupteur.
- 1 prise de communication RJ45 installée à proximité d'une prise de courant II + T 16A.
- 1 DCL en plafond.

3.7.3.7 Hall, dégagement ou local fermé :

- 1 prise de courant II + T 16A pour ces locaux ayant une surface supérieure à 4 m².
- 1 DCL en plafond.
- 1 DAAF (Détecteur Automatique Avertisseur de Fumées) en plafond.
- 1 BP sonnette sur le palier

3.7.3.8 Balcon / Terrasse :

- 1 hublot commandé par un interrupteur intérieur.
- 1 prise de courant II + T 16A étanche sur balcon ou terrasse.

3.8 CHAUFFAGE – VENTILATION – PLOMBERIE SANITAIRE

3.8.1 CHAUFFAGE

Le chauffage et le rafraîchissement des séjours sera réalisé par l'intermédiaire de mono-split, composé d'une unité intérieure murale de couleur blanche et d'une unité extérieure fixée sur les terrasses privatives.

Le chauffage des autres pièces sera réalisé par l'intermédiaire de panneaux rayonnants électriques.

Le chauffage des salles de bain sera réalisé par des sèche-serviettes électriques.

3.8.2 VENTILATION

3.8.2.1 Type d'installation

Installation de VMC collective simple flux hygroréglable.

3.8.2.2 Équipements

- Des bouches d'extraction hygroréglables dans les pièces humides.
- Des bouches d'entrée d'air hygroréglables acoustiques en menuiseries des séjours et des chambres.

- Les portes des pièces principales et des salles de bains seront détalonnées en partie basse.

3.8.3 PLOMBERIE SANITAIRE

3.8.3.1 Alimentation eau potable

Depuis le comptage concessionnaire en limite de propriété, il sera prévu la mise en œuvre d'un réseau de distribution jusqu'au local technique ECS.

Depuis une panoplie eau froide un départ alimentera les logements via les gaines palières.

Les logements seront alimentés en eau depuis les gaines palières où se situera l'emplacement (manchette en attente) pour le comptage individuel (Compteur non fourni à la livraison).

3.8.3.2 Production Eau Chaude Sanitaire

La production d'ECS (Eau Chaud Sanitaire) sera assurée de manière individuelle par des ballons ECS thermodynamiques sur air extrait.

Le ballon ECS pourra être installé en mural ou sur trépied

Le ballon ECS s'intègre dans un placard avec une niche de dimensions minimales, selon plans.

Caractéristiques générales : Capacité d'environ 100L ou 200L, selon typologie de logement

3.8.3.3 Distribution et réseaux

Les installations de plomberie comporteront principalement :

- Alimentation du logement en eau froide.
- Distributions intérieures, au logement, en Eau Froide et en Eau Chaude Sanitaire.
- Distribution de type pieuvre avec nourrice sous évier ou dans emplacement placards.
- Réseaux d'évacuation internes au bâtiment et aux logements en tube PVC.

3.8.3.4 Appareils sanitaires

Les logements seront équipés d'appareils sanitaires portant le marquage NF. Tous les appareils sanitaires sont de couleur blanche.

Les appareils sanitaires auront les caractéristiques suivantes :

- WC : cuvette suspendue en porcelaine avec abattant double blanc rigide et réservoir attenant, à mécanisme silencieux 3 / 6 litres et muni d'un déclenchement par bouton poussoir.
- Ensemble salle de bain avec meuble vasque posé sur pieds, 2 tiroirs :
 - Plan vasque en céramique, équipée d'une bonde à clapet,
 - Meuble de toilette sur pieds avec 2 tiroirs.
 - Miroir et bandeau lumineux en partie haute.
 - Robinetterie mitigeurs pour lavabo
- Lave-mains :
 - Lave-mains en céramique avec robinetterie mitigeurs.
- Douche :
 - Receveur de douche en céramique, suivant réglementation de l'accessibilité, dimensions selon plans.
 - Robinetterie mitigeurs murale, équipée d'une colonne de douche avec pommeau et douchette avec flexible et barre support murale.

- Baignoire :
 - Baignoire en acrylique de couleur blanche, de largeur 0,70 m et de longueur 1,70 m,
 - Robinetterie mitigeurs sur plage bain/douche équipée d'une douchette avec flexible et barre murale de douche.
- Attentes cuisines et machines :
 - Attentes sur vannes Eau Froide et Eau Chaude Sanitaire + attente Eaux Usées pour raccordement équipements de cuisine.
 - Attentes Eau Froide avec robinet pour prise machine + attente Eaux Usées siphonnée pour raccordement machines (MLL + MLV – emplacement selon plan)
- Robinet de puisage :
 - Mise en place d'un robinet de puisage sur les terrasses, et balcons si surface > 12 m², des logements.
- Cuisine :
 - Sans objet. Cf Article précédent « Attentes cuisines et machines »