

# *Résidence*

# *Les Villas du Parc*

**15 -19 rue du Général de Gaulle  
67203 OBERSCHAEFFOLSHEIM**

## **NOTICE DESCRIPTIVE**

(conforme à l'arrêté du 10 Mai 1968)

**FISCHER IMMOBILIER SAS**  
1 rue de l'Electricité  
67118 GEISPOLSHEIM

Strasbourg, le 15/01/2024

# SOMMAIRE

- 0 GENERALITES
- 1 CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE
- 2 LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS
- 3 ANNEXES PRIVATIVES
- 4 PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE
- 5 EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE
- 6 PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS

## 0 GENERALITES

### OBJET DE LA PRÉSENTE NOTICE DESCRIPTIVE

La présente notice descriptive a pour objet de définir les conditions techniques et les prestations suivant lesquelles sera construite le programme immobilier "Résidence Les Villas du Parc" 15 - 19, rue du Général de Gaulle à OBERSCHAEFFOLSHEIM 67203.

### DECOMPOSITION EN TRANCHES

Cet ensemble sera réalisé en une seule tranche de travaux.

### NOTE GENERALE

Les caractéristiques techniques de l'immeuble sont définies par la présente notice.

La construction se conformera :

- Aux normes AFNOR en vigueur
- Aux cahiers des prescriptions techniques constitués par les Documents Techniques Unifiés établis par le Centre Scientifique Technique du Bâtiment
- Aux règles de construction et de sécurité

La conformité de la construction sera soigneusement vérifiée par un bureau de contrôle agréé et mandaté d'une mission élargie.

L'opération prévoit une réduction des normes de performance énergétique de la RTE 2020 et sera conforme aux prescriptions du PLU M3 de l'Eurométropole de Strasbourg.

Il sera également prévu un approvisionnement en chaleur renouvelable à hauteur de 20 % des besoins propres.

Il est expressément prévu que, dans le cas où pendant la construction, la fourniture ou la mise en oeuvre de certains matériaux, équipements ou matériels se révélerait impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres et ce, pour un motif quelconque (exemple : retard d'approvisionnements, défauts de fabrication, difficultés d'importation), le maître d'Ouvrage pourra remplacer ces matériaux, équipements ou appareils, par d'autres de qualité au moins équivalente. Le Maître d'Ouvrage pourra également améliorer la qualité ou la présentation de tout ou partie de la construction.

Les teintes, coloris et finitions des façades, des revêtements des parties communes de l'immeuble et de ses dépendances seront choisis par l'Architecte en accord avec les instances administratives compétentes.

# 1 CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

## 11 - INFRASTRUCTURE

### 111 FOUILLES

Le terrassement sera exécuté en pleine masse pour permettre la réalisation de l'infrastructure. Les terres excédentaires non utilisées en remblais seront évacuées. Exécution des fouilles de fondations.

### 112 FONDATIONS

En béton armé adapté au sol suivant indications et calculs statiques de l'Ingénieur conseil en structure.

## 12 - MURS ET OSSATURES

### 121 MURS BETON

#### A - Murs périphériques

Les murs des soubassements périphériques seront réalisés en béton armé. Sur la face extérieure des parties de mur enterrées, il sera appliqué une peinture à base de produits bitumineux ou un procédé d'étanchéité équivalent.

#### B - Murs de refends

Les murs de refends seront réalisés en béton armé ou en maçonnerie, les poteaux seront réalisés en béton armé, leurs dimensions résultant du calcul et des méthodes constructives.

### 122 MURS DE FACADES

Les murs de façades en élévation seront réalisés principalement maçonnerie de briques en terre cuite et ponctuellement en voile de béton armé suivant nécessité structurelle, épaisseur selon réglementation et étude de structure.

Les murs recevront un système d'isolation par l'extérieur d'épaisseur définie par le bureau d'Etudes (environ 16 à 18 cm) conforme à la RE 2020. Sur la face intérieure, finition par enduit plâtre traditionnel si maçonnerie et enduit pelliculaire si voile en béton armé.

Les murs extérieurs recevront un enduit organique matricé, sur l'enveloppe extérieure.

### 123 MURS PIGNONS

Les murs pignons seront réalisés de manière identique aux murs de façade.

### 124 MURS EXTERIEURS DIVERS

Idem 122

## 125 MURS PORTEURS A L'INTERIEUR DES LOCAUX

Les murs porteurs à l'intérieur des locaux pourront être exécutés soit en béton armé, soit en maçonnerie de parpaings avec finition ciment ou plâtre.

## 126 MURS OU CLOISONS SEPARATIFS

Les murs séparatifs entre circulations d'étages et logements seront réalisés soit en béton armé soit en maçonnerie de briques avec finition par enduit ou plaques de plâtres. Les murs séparatifs entre logements seront réalisés soit en béton armé soit en maçonnerie de briques avec finition par enduit ou plaques de plâtres. L'isolation acoustique sera conforme à la réglementation en vigueur.

## 13 - PLANCHERS

### 131 PLANCHERS D'ETAGE COURANT

Les planchers d'étage courant seront constitués d'une dalle pleine en béton armé, fabriquée traditionnellement ou au moyen de prédalles. Leur épaisseur sera déterminée par l'étude de structure et ne sera pas inférieure à 20 cm.

### 132 PLAFONDS DES COMBLES

Les plafonds du dernier niveau sont réalisés avec doublage isolant intérieur en rampants conformément à la réglementation en vigueur.

### 133 PLANCHERS SUR LOCAUX COLLECTIFS

Les planchers sur locaux collectifs seront exécutés en dalle pleine en béton armé, ou prédalle, d'épaisseur suffisante pour assurer l'isolement acoustique et coupe feu requis. Ils recevront une isolation thermique suivant les prescriptions des études thermiques et acoustiques.

### 134 PLANCHERS SUR LOCAUX NON CHAUFFES OU OUVERTS

En béton armé, ou prédalle, les planchers sur locaux non chauffés recevront en sous-face des parties habitables un isolant intégré dans la dalle (TMS) dont l'épaisseur sera déterminée par l'étude thermique.

## 14 - CLOISONS

### 141 ENTRE PIECES PRINCIPALES

Réalisées en plaques de plâtre sur ossatures métalliques de type Placostyl 72/48, avec remplissage en laine de verre de 45 mm d'épaisseur.

### 142 ENTRE PIECES PRINCIPALES ET PIECES DE SERVICE

De même nature que celles entre pièces principales, des plaques hydrofuges seront employées dans les locaux humides.

La dimension ainsi que le nombre de gaines techniques ne sont pas contractuels et sont susceptible de varier en fonction des impératifs techniques.

## **15 - ESCALIERS**

Les escaliers des parties communes seront réalisés en béton armé préfabriqué ou coulé en place.

## **16 - CONDUITS DE VENTILATION**

### **161 CONDUITS DE VENTILATION MECANIQUE DES LOCAUX DE L'IMMEUBLE**

Dans les logements, des conduits métalliques galvanisés seront prévus dans des gaines techniques, maçonnées ou cloisonnées, reliés d'une part aux bouches d'extraction dans les pièces humides, et d'autre part aux ventilateurs d'extraction situés en toiture d'immeuble pour assurer une ventilation mécanique contrôlée à fonctionnement permanent.

### **162 CONDUITS D'AIR FRAIS**

L'air frais nécessaire à la ventilation mécanique sera introduit dans les pièces de vie via des bouches d'entrées d'air placées dans les menuiseries extérieures ou les coffres de volets roulants.

### **163 DESENFUMAGE DES CIRCULATIONS D'ETAGES COURANTS**

Conforme à la réglementation.

### **164 CONDUITS DE FUMEE DE CHAUFFERIE COLLECTIVE**

Sans objet.

## **17 - CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS**

### **171 CHUTES D'EAUX PLUVIALES**

Les chutes seront en zinc avec dauphins en fonte. Elles seront raccordées au réseau séparé d'eaux pluviales.

### **172 CHUTES D'EAUX USEES - EAUX VANNES**

Les chutes seront en PVC rigide ou fonte. Elles recevront les branchements d'évacuation des appareils sanitaires et seront raccordées au réseau eaux usées et eaux vannes.

### **173 CANALISATIONS EN REZ-DE-CHAUSSEE**

Les canalisations en niveau courant seront apparentes en PVC rigide fonte de diamètre calculé suivant les débits à évacuer. Elles chemineront vers le branchement au réseau extérieur.

### **174 BRANCHEMENTS AUX EGOITS**

Les eaux usées et les eaux vannes seront raccordées au réseau public. Sauf demande spécifique des services de l'assainissement.

Les eaux pluviales seront traitées en fonction des contraintes de site, conformément aux spécifications des services de l'assainissement.

## 18 - TOITURE

Elle sera de type terrasse, étanchée, isolée et végétalisée suivant les réglementations techniques et thermiques en vigueur.

Les toitures seront équipées d'un dispositif de production d'électricité renouvelable par panneaux photovoltaïques permettant de garantir un minimum de 7Wc solaires photovoltaïques par m2 de surface de plancher.

### 181 LUCARNES

Sans Objet.

### 182 SOUCHES DE CHEMINEES, VENTILATIONS ET CONDUITS DIVERS

En maçonnerie ou en tôle galvanisée, suivant les plans architecte.

## 19 - ETANCHEITE

### 191 Terrasses accessibles – le cas échéant

Étanchéité multicouche traditionnelle protégée par dalles sur plots et végétalisation suivant les plans de composition, avec isolation thermique selon prescriptions du bureau d'étude thermique.

## 2 LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

### 21 - SOLS ET PLINTHES

En cas de pose de revêtements de sols différents dans 2 pièces contiguës, un seuil d'une hauteur maximale de 1 cm pourra être admis.  
Une barre de seuil sera posée si nécessaire.

L'ensemble des pièces des logements sera pourvu de chapes flottantes avec armatures statiques sur sous-couche isolante phonique et thermique, une bande résiliente de désolidarisation est prévue en périphérie de toutes les pièces, conformément à la réglementation en vigueur.

### 211 SOLS ET PLINTHES DES ENTREES, DEGAGEMENTS ET SEJOURS - CUISINE

Les halls, entrées et séjour localisés suivant plans architecte, recevront un revêtement de sol carrelage grès cérame de format 30x30 cm - 40x40 cm – 45\*45cm – 60\*60 cm – 80\*80 cm - au choix dans la gamme TENDANCES T1 et T2 de chez FORGIARINI ou équivalent. Pose droite collée sur chape traditionnelle thermo-acoustique. Les plinthes seront assorties selon les références du fabricant.

Possibilité de réalisation d'un parquet bois en pose flottante au choix dans la gamme TENDANCES T1 et T2 de chez FORGIARINI ou équivalent en option.

## 212 SOLS ET PLINTHES DES PIECES DE SERVICE (WC, salle de bains et salle d'eau)

Dans les salles de bains, les WC et les cuisines localisés suivant plans architecte, il sera posé un carrelage 30 x 30 cm ou 40 x 40 cm – 45\*45 cm – 60\*60 cm – 80\*80 cm – au choix dans la gamme TENDANCES T1 et T2 de chez FORGIARINI ou équivalent, pose droite collée sur chape traditionnelle thermo-acoustique. Les plinthes seront assorties selon les références du fabricant.

## 213 SOLS ET PLINTHES DES CHAMBRES

Dans les chambres localisées suivant plan architecte, il sera posé un revêtement de sol parquet stratifié haute résistance, à choisir dans la gamme TENDANCES T1 et T2 de chez FORGIARINI ou équivalent.

Les plinthes seront assorties selon les références du fabricant.

Possibilité de pose d'un revêtement de sol de type carrelage dito position 211 au choix de l'acquéreur.

## 214 SOLS DES BALCONS - TERRASSES

Les sols des balcons seront en dalles sur plots ou carrelage en grès cérame ingélic ou peints selon choix du Maître d'Ouvrage.

## 22 - REVETEMENTS MURAUX

### 221 REVETEMENTS MURAUX DES PIECES DE SERVICE

Dans les salles de bains et les salles d'eau, il sera posé une faïence au choix de l'acquéreur dans la gamme TENDANCES T1 et T2 de chez FORGIARINI ou équivalent, toute hauteur sur tous les murs.

Bande listel décorative comprises (10 ml ou 10 pièces).

Cornières de finition en aluminium ou pvc au choix de l'acquéreur.

Les jupes de baignoire seront carrelées.

### 222 REVETEMENTS MURAUX DANS LES AUTRES PIECES

Il est prévu une peinture lisse au choix de l'acquéreur.

Possibilité de mise en œuvre d'un papier peint lavable ou de toile de verre dans les pièces sèches.

## 23 - PLAFONDS

### 231 PLAFONDS DES PIECES INTERIEURES

Enduit pelliculaire et application de deux couches de peinture satinée de couleur blanche ou peinture fibreuse projetée au choix de l'architecte.

### 232 SOUS FACE DES BALCONS

Les sous-faces des balcons recevront une peinture de type PLIOLITHE de teinte au choix de l'architecte.



## **24 - MENUISERIES EXTERIEURES**

### **241 MENUISERIES EXTERIEURES DE PIECES PRINCIPALES**

Les fenêtres et les portes-fenêtres seront en profilés PVC plaxées ou filmées, de teinte sombre, classement A3 E2 V2. Le nombre d'ouvrants et les parties fixes sont définis suivant plans architecte.

Profilés à 5 chambres minimum, épaisseur totale 70 mm minimum.

Choix de la couleur des fenêtres et portes-fenêtres face intérieure en option.

Les châssis seront équipés de double vitrage peu émissif avec lame d'argon, isolant thermiquement (suivant calculs thermiques) et assurant un isolement acoustique réglementaire.

Les façades seront dotées d'un facteur solaire maximal de 0.10.

Un système de manœuvre ouverture à la française et oscillant-battant est prévu sur toutes les fenêtres ou sur l'un des battants dans le cas d'ensembles à plusieurs ouvrants.

Ils seront munis de poignées anodisées ou laquées au choix de l'acquéreur.

### **242 MENUISERIES EXTERIEURES DES PIECES DE SERVICE**

Il est prévu le même équipement que pour les pièces principales.

Les ouvrants seront de type ouverture à la française et oscillo-battant dans les cuisines.

Les ouvrants seront de type oscillo-battant dans les salles de bains avec fenêtre.

Les fenêtres des salles de bains sont équipées d'un vitrage dépoli.

## **25 - FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS, PROTECTIONS SOLAIRES**

Les logements seront équipés de volets roulants y compris dans les pièces de services. Système de verrouillage incorporé dans la lame basse ou dans la manœuvre.

Lames renforcées en aluminium.

Ouverture par moteur électrique par impulsion.

## **26 - MENUISERIES INTERIEURES**

### **261 HUISSERIES**

Les huisseries des portes palières seront de type métallique avec gorges et joints isophoniques. Raccords sur murs traités par une moulure bois.

Les portes intérieures seront montées sur chambranles et contre-chambranles en bois verni.

### **262 PORTES INTERIEURES**

Les portes intérieures seront à âme pleine avec revêtement stratifié décoratif, finitions par vernis, coloris au choix de l'acquéreur dans la gamme de FISCHER IMMOBILIER équipées de poignées teinte alu naturel – modèles au choix de l'acquéreur, avec condamnation pour les salles de bains, les salles d'eau et WC, et serrure à clé sur les chambres.

Possibilité de personnalisation des portes sur mesure (incorporation de décors – motifs).

## 263 PORTES PALIERES

Les portes palières seront à âme pleine avec joints isophoniques.  
Blocs-portes paliers acoustiques sur huisserie métallique, serrure de sécurité 5 points A2P\*.

Elles seront équipées d'un œillette, avec une béquille côté intérieure et une poignée de tirage côté extérieur.

## 27 - SERRURERIE ET GARDE CORPS

### GARDE CORPS ET BARRES D'APPUI

Les garde-corps seront en lames ajourées en matériau composite ou aluminium laqué selon plans de façades.

## 28 - PEINTURES

### 281 PEINTURES EXTERIEURES

Les parties en béton non enduites ou non revêtues recevront une peinture extérieure.

### 282 PEINTURES INTERIEURES

#### *A - SUR PLAFONDS*

Enduit pelliculaire et application de deux couches de peinture couleur blanche.

#### *B - SUR MENUISERIES BOIS*

Après préparation du support, il sera appliqué deux couches de peinture glycérophtalique satinée.

#### *C - SUR CANALISATIONS, TUYAUTERIES, CHUTES, ET DIVERS*

Sur les canalisations et tuyauteries apparentes une peinture glycérophtalique satinée sera appliquée.

#### *D – SUR MURS DES CUISINES, SALLES D'EAU ET SALLES DE BAINS*

Les parties des murs non carrelés sont revêtus d'une peinture lisse au choix de l'acquéreur.

## 29 - EQUIPEMENTS INTERIEURS

### 291 EQUIPEMENTS MENAGERS

#### *A- EVACUATION DES DECHETS*

Un local de stockage des poubelles est prévu à l'extérieur dans un local accessible permettant de placer les conteneurs.

## *B- CUISINE*

Possibilité d'installation d'une cuisine équipée sur mesure en intégration – Etude et implantation réalisé par FISCHER IMMOBILIER

## 292 EQUIPEMENTS SANITAIRES ET PLOMBERIE

### *A - DISTRIBUTION D'EAU FROIDE*

Chaque logement sera alimenté à partir d'une ou plusieurs colonnes montantes en tube cuivre ou PVC, disposées dans une gaine technique.

La dérivation s'effectuera vers chaque appartement en tube cuivre PVC ou PER hydro câblé.

La distribution sera en cuivre apparent ou en PER hydro câblé encastré en dalle à l'intérieur des logements.

### *B - DISTRIBUTION D'EAU CHAUDE INDIVIDUELLE*

La distribution sera en cuivre apparent ou en PER hydro câblé encastré en dalle à l'intérieur des logements.

Production et distribution d'eau chaude par pompe à chaleur suivant calculs thermiques.

### *C - EVACUATIONS*

Les évacuations seront réalisées en tuyaux PVC, raccordées aux chutes collectives.

### *D - BRANCHEMENTS EN ATTENTE*

Deux branchements bouchonnés et crosses d'évacuation en attente seront prévus pour le lave-linge et le lave-vaisselle. Ils sont prévus dans la cuisine, mais dans certains cas, l'un d'eux sera positionné dans la salle de bains suivant plans architecte.

### *E - APPAREILS SANITAIRES*

Les salles de bains seront équipées soit d'une douche à receveur extra-plat, soit d'une douche à l'italienne, soit d'une baignoire en acrylique suivant plans. Longueur selon le plan d'architecte, avec jupe carrelée et trappe de visite.

Les WC seront suspendus, équipés de cuvettes en porcelaine ou céramique sanitaire avec réservoir double touche 3/6 litres et abattant double rigide – Type D-Code de DURAVIT ou équivalent.

Dans les salles de bains et les salles d'eau, il sera fourni un ensemble meuble en porcelaine vitrifié ou bois, coloris dans la gamme TENDANCES T1 et T2 de FORGIARINI OU EQUIVALENT.

Choix de teinte des appareils en option.

### *F - ROBINETTERIE*

La robinetterie des baignoires et douches sera de type mitigeur de type Eurosmart de GROHE ou équivalent avec douchette. Les vasques, lavabos et éviers seront équipées de robinetterie mitigeuse.

Un robinet de puisage extérieur est prévu pour chaque jardin avec dispositif de coupure intérieure.

#### *G - AUTRES EQUIPEMENTS*

Un miroir avec bandeau lumineux sera installé au-dessus de chaque vasque (indice de protection suivant réglementation en vigueur).

#### *H - COMPTAGES SUR RESEAUX EAU FROIDE ET EAU CHAUDE*

Il sera mis en place, sur les départs eau froide de chaque logement, besoins divers communs (robinets de puisage divers chaufferie-poubelles, etc...), une manchette afin de permettre la mise en place éventuelle ultérieure de compteurs en location à charge de l'acquéreur.

### 293 EQUIPEMENTS ELECTRIQUES

#### *A - TYPE DE L'INSTALLATION*

L'installation électrique sera de type encastrée dans les planchers, murs et cloisons, conforme aux normes, conforme à la NF C15-100.

#### *B - PUISSANCE A FOURNIR*

La puissance à fournir sera définie, selon le type d'appartement.

#### *C – COMPTAGES*

Conformément à la RT 2012, chaque logement disposera d'un sous-comptage au niveau du tableau électrique privatif. Ce sous-comptage permettra de comptabiliser séparément :

- Les consommations des prises (PC 16A)
- Le reste des consommations électriques (cuisson, éclairage, etc) ceci en plus du compteur principal concessionnaire.

L'information des consommations sous-comptées devra être affichée au sein du logement (volume habitable). L'affichage pourra être mutualisé avec l'information des consommations de chauffage et d'eau chaude sanitaire, par ailleurs obligatoires.

#### *D - EQUIPEMENT DE CHAQUE PIECE*

L'appareillage sera de type ARNOULD Espace de couleur blanche, ou de qualité technique équivalente, conforme à la norme NFC 15100.

Pour les logements de 2 pièces et plus l'équipement minimal selon norme NFC 15-100 en vigueur sera le suivant :

#### **Entrée ou hall**

- 1 ou plusieurs points lumineux (DCL) sur interrupteur SA, VV ou BP suivant les cas
- 1 prise de courant confort 16A (situé à proximité du WC) si S>4m².
- 1 tableau de distribution avec disjoncteurs

**Dégagement**

- 1 ou plusieurs points lumineux (DCL) sur interrupteur SA, VV ou BP suivant les cas
- 1 prise de courant confort 16A (si S<sub>></sub> à 4m<sup>2</sup>)

**Cuisine**

- 2 points lumineux (DCL) (dont 1 en applique) sur interrupteur double allumage
- 4 prises de courant 2P+T 16A à hauteur du plan de travail (ni au-dessus de l'évier, ni au-dessus des éléments de cuisson)
- 2 prises de courant 2P+T 16A à éclipse (dont 1 pour le réfrigérateur et 1 en hauteur à côté de la commande éclairage à l'entrée pour PMR)
- 1 prise de courant 2P+T 16A (hotte)
- 1 prise de courant 2P+T 20A (lave-vaisselle)
- 1 prise de courant 2P+T 20A (lave-linge) (en cas d'emplacement pour machine à laver, sinon cette prise sera installée dans la sdb)
- 1 prise de courant 2P+T 20A (four)
- 1 sortie de fil 2P+T 32A (cuisson)

**Séjour**

- 1 point lumineux (DCL) sur interrupteur SA, VV ou BP suivant les cas
- 1 prise de courant confort 16A par tranche de 4m<sup>2</sup> avec 1 maximum de 7 prises (dont 1 en hauteur à côté de la commande éclairage à l'entrée pour PMR)
- 2 prise de courant confort 16A (à proximité des équipements multimédia)
- 2 prises (RJ45) téléphone (à proximité de la prise TV)
- 1 prise TV

**Chambres**

- 1 ou plusieurs points lumineux (DCL) sur interrupteur SA, VV suivant les cas
- 3 prises de courant 16A
- 
- 1 prise (RJ45) téléphone

**Chambre PMR (Personne à mobilité réduite)**

- 1 ou plusieurs points lumineux (DCL) sur interrupteur VV
- 4 prises de courant confort 16A (dont 1 en hauteur à côté de la commande éclairage à l'entrée pour PMR)
- 1 prise (RJ45) téléphone
- 1 prise TV

**Salle de bains et Salle de douche**

- 2 points lumineux (DCL) (dont 1 en applique) sur interrupteur double allumage (suivant le cas la commande d'éclairage est située à l'extérieure de la SdB en raison des volumes de sécurité conformément à la NFC 15-100)
- 1 prise de courant confort 16A en hauteur à côté de la commande éclairage à l'entrée pour PMR
- 1 prise de courant confort 16A en hauteur à côté du lavabo, sauf impossibilité technique
- 1 prise de courant 2P+T 20A (lave-linge) (en cas d'emplacement pour machine à laver, sinon cette prise sera installée dans la cuisine)
- 1 liaison équipotentielle

**NOTA** : tout appareillage posé par l'utilisateur dans le volume de protection 2 de la baignoire, ou douche, doit être de classe II conformément à la norme NF C 15 – 100.

A l'exception du bandeau lumineux « classe II » prévu dans les salles de bains, il n'est prévu aucun luminaire. Fourniture d'une attente DCL avec marquage informatif « classe II »

pour les points lumineux situés dans les volumes de protection 2 dans les salles de bains et salles d'eau.

### **WC**

- 1 point lumineux (DCL) sur interrupteur SA
- 1 prise de courant confort 16A (en hauteur à côté de la commande éclairage à l'entrée pour PMR)

### **ZONE NUIT (dégagement devant les chambres)**

- 1 détecteur incendie de fumée

### **Terrasse ou Balcon**

Les terrasses balcons principaux de logements seront équipées d'un hublot et d'une prise 16A classée IP55.

La commande du point lumineux sera assurée par un interrupteur intérieur avec indicateur lumineux.

## 294 CHAUFFAGE - CHEMINEES - VENTILATIONS

### A – TYPE D'INSTALLATION

- Chauffage par pompe à chaleur air-eau centralisée par bâtiment suivant prescriptions du bureau d'études fluides.
- Cassette de rafraîchissement du plancher chauffant comprise.

### B - TEMPERATURES GARANTIES

- Les températures respecteront la réglementation en vigueur, soit 19° C pour une température extérieure de - 15 °C.

### C - APPAREILS DE CHAUFFAGE

- Plancher chauffant basse température, tube PER noyée dans une chape sur isolant.
- Régulation par thermostat électronique programmable installé dans la pièce principale.
- Vannes deux voies de régulation sur l'alimentation de chaque appartement
- Manchette pour compteur d'énergie sur l'alimentation de chaque appartement, pour mise en place éventuelle ultérieure de compteurs en location à charge de l'acquéreur ou du prestataire du relevé.
- Chauffage par planchers chauffants des salles de bains et salles d'eau et complément par radiateurs sèche-serviettes électrique marque ACOVA ou équivalent,

#### *D - CONDUITS DE FUMEE*

Sans objet.

#### *E - CONDUITS ET PRISES DE VENTILATION*

La ventilation des appartements s'effectuera par simple flux au moyen d'une VMC (ventilation mécanique contrôlée) à fonctionnement permanent, les bouches d'extraction hygroréglables type B à économie d'énergie seront disposées dans les pièces humides (cuisine, salle de bains, salles d'eau, WC).

#### *F - CONDUITS ET PRISE D'AIR FRAIS*

Des entrées d'air hygroréglables seront intégrées dans les menuiseries en partie haute ou dans les coffres des volets roulants des pièces sèches (séjour, chambre).

### 295 EQUIPEMENT DE TELECOMMUNICATIONS

#### *A - RADIO / TV*

Il sera prévu deux prises TV minimum dans les logements : une dans le séjour et une dans une des chambres.

#### *B - TELEPHONE*

L'adduction sera réalisée par l'opérateur local. Chaque logement sera raccordé jusqu'à la gaine technique « télécommunication » ou le local technique Opérateur.

#### *C – FIBRE OPTIQUE*

L'adduction sera réalisée par l'opérateur local. Chaque logement sera raccordé jusqu'à la gaine technique « Télécommunication » ou le local technique Opérateur.

#### *D - COMMANDE D'OUVERTURE DE LA PORTE D'ENTREE PRINCIPALE DES IMMEUBLES ET SECURITE*

Chaque appartement sera équipé d'une sonnerie de porte palière avec bouton-poussoir. Chaque logement sera équipé d'un poste intérieur vidéophone permettant la commande d'ouverture de la porte d'entrée principale à la résidence.

## **3 ANNEXES PRIVATIVES**

### **31 – GARAGES**

#### **311 MURS OU CLOISONS**

Les murs et cloisons seront en béton ou en maçonnerie de parpaings ou en bardage ajouré selon les dispositions des plans.

### 312 PLAFONDS

Les plafonds seront en béton brut de décoffrage avec degré coupe-feu réglementaire.

### 313 SOLS

Les sols seront réalisés en dallage de béton brut ou enrobés.

### 314 PORTES

Les portes de garages seront de type basculantes, manuelles, tôle de teinte blanche.

### 315 ELECTRICITE

Une prise de courant rattachée sur le tableau du logement sera installée ainsi que le câblage nécessaire pour la recharge d'un véhicule électrique.

### 316 VENTILATION NATURELLE

Un système de ventilation et d'évacuation des fumées est prévu selon la réglementation en vigueur.

## 32 – JARDINS PRIVATIFS

Les appartements en rez-de-jardin bénéficient d'un jardin privatif. Localisation selon plans architectes.

Réalisation de la mise à niveau, du régalaage de la terre végétale sur le site et de l'engazonnement.

Séparatifs de la parcelle par grillage rigide (hors zone du mur en grès) et haie végétale.

Séparatifs entre jardins par grillage rigide décoratif et haies végétales mixtes.

Un robinet de puisage extérieur est prévu pour chaque jardin avec système de coupure et purge intérieur.

## 33 – TERRASSES PRIVATIVES

Les terrasses des logements en dernier étage seront agrémentées de brise soleil, choix, coloris et design au choix de l'architecte.

## 4 PARTIES COMMUNES INTERIEURES AUX IMMEUBLES

### 41 - HALL D'ENTREE DE L'IMMEUBLE

#### 411 SOLS

Les sols seront revêtus de carrelage y compris les plinthes. Un tapis de sol intégré dans un cadre est prévu dans le sas d'entrée.



#### 412 PAROIS

Les murs recevront un revêtement décoratif conformément aux plans de décoration de l'architecte.

#### 413 PLAFONDS

Il sera prévu un faux plafond en plaque de plâtre, bois ou équivalent avec spots encastrés ou rampes lumineuses selon plans de décoration et exigences thermo-acoustiques.

#### 414 PORTES D'ACCES ET SYSTEMES DE FERMETURE

L'accès au hall de l'immeuble se fera par une porte commandée par un visiophone.

Cette porte sera en aluminium laqué avec ferme-porte, serrure à décondamnation de l'intérieur, gâche électrique avec clé extérieure en combinaison avec les appartements.

#### 415 BOITES AUX LETTRES

L'ensemble boîtes à lettres sera placé en limite de propriété (à l'entrée du site) et conforme aux normes PTT.

#### 416 CHAUFFAGE

Les halls ne seront pas chauffés.

#### 417 EQUIPEMENT ELECTRIQUE

Des spots lumineux fluorescents à ballasts électronique ou à leds seront prévus encastrés en faux plafond. Allumage par détection de présence (détection temporisée en extinction).

### **42 - CIRCULATIONS DES ETAGES**

#### 421 SOLS

Il sera posé au sol une moquette ou revêtement type TARKETT ou BALSAN ou équivalent de classement UPEC U3 P3 E1 C0 avec plinthes bois peint de 7 cm ou de type ERU ou remontées de plinthe.

#### 422 MURS

Sur les murs, il sera posé un revêtement décoratif au choix de l'architecte.

#### 423 PLAFONDS

Sur les plafonds il sera appliqué une protection de peinture fibreuse blanche de type PRAYA ou équivalent ou un revêtement absorbant acoustique, ou éventuellement posé un faux-plafond selon l'étude acoustique.

#### 424 CHAUFFAGE

Les circulations d'étage ne seront pas chauffées.

#### 425 PORTES

Les portes des circulations seront à âme pleine de degré coupe-feu conforme à la réglementation.

Les gaines techniques seront réalisées en panneaux de particules de degré coupe-feu conforme à la réglementation. La finition de ces panneaux de gaines se fera en peinture aux étages.

#### 426 EQUIPEMENTS ELECTRIQUES

Une prise de courant sera placée à tous les niveaux (en gaine technique).

L'éclairage se fera par appliques décoratives ou spots lumineux encastrés en faux plafond, fluorescentes à ballasts électroniques ou à leds suivant plan de décoration de l'architecte, commandés par détection de présence (détection temporisée en extinction).

#### 427 ASCENSEUR

Les 3 Bâtiments disposent d'un ascenseur PMR réglementaire desservant tous les niveaux.

### **43 - CIRCULATIONS DES GARAGES ET STATIONNEMENT**

#### 431 SOLS

Les circulations du rez-de-chaussée seront en dallage béton ou enrobés.

#### 432 MURS

Les murs des circulations seront en béton ou parpaings rejointoyés.

#### 433 PLAFONDS

Les plafonds seront en béton brut, avec ou sans isolant thermique en sous-face, selon la nature des locaux situés au-dessus.

#### 434 PORTES D'ACCES

Les portes d'accès des sas et des circulations seront peintes, de degré coupe-feu conformément à la législation, avec serrure de sûreté et béquillage ou barre anti-panique si nécessaire.

#### 435 EQUIPEMENTS ELECTRIQUES

L'éclairage se fera par plafonniers ou luminaires étanches fluorescents, commandé par détection de présence (détection temporisée en extinction).

#### 436 RESEAUX EAUX PLUVIALES ET EAUX VANNES

Des trappes de visite en pied de chaque colonne de chute seront installées dans le sous-sol afin de faciliter les interventions d'entretien ultérieures.

### **44 - CAGES D'ESCALIERS INTERIEURES**

Les prestations seront :

#### 441 SOLS DES PALIERS

RDC : Carrelage

Etages : Moquette ou Revêtement PVC

#### 442 MURS

RDC : peinture

Etages : peinture

#### 443 PLAFONDS

Projection peinture fibreuse de type PRAYA

#### 444 MARCHES, CONTRE MARCHES

Etages : Moquette ou Revêtement PVC

#### 445 DESENFUMAGE

Skydome asservi pour évacuation des fumées en cas d'incendie selon réglementation (pose d'un DAD).

#### 446 ECLAIRAGE

Appliques décoratives fluorescentes commandées par détection de présence (détection temporisée en extinction).

## **5 EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE**

### **51 - PORTE D'ACCES COPROPRIETE**

Sans objet.

## **52 - TELECOMMUNICATIONS**

### 521 TELEPHONE

En liaison avec les services concessionnaires, les installations seront réalisées en attente du raccordement des concessionnaires.

### 522 DISTRIBUTION TELEVISION ET RADIO

Raccordement au réseau câblé sur rue.

## **53 - ALIMENTATION EN EAU**

### 531 COMPTAGES GENERAUX

Il est prévu un comptage général et la pose de manchette permettant la pose d'un sous-comptage ultérieurement pour les points de puisage

### 532 COLONNES MONTANTES

La distribution des logements se fera par colonnes collectives, placées dans les gaines techniques palières ou gaines technique logement.

## **54 - ALIMENTATION EN ELECTRICITE**

Elle se fera en pied de colonne en rez-de-chaussée.

### 541 COMPTAGE DES SERVICES GENERAUX

Le comptage des services généraux se fera dans les gaines situées au rez-de-chaussée.

### 542 COLONNES MONTANTES

Colonnes montantes dans gaine technique conforme aux prescriptions du concessionnaire local et à la norme NFC 14-100.

### 543 BRANCHEMENTS ET COMPTAGES

Depuis les distributeurs situés dans les gaines techniques palières jusqu'aux compteurs situés dans les logements.

## **6 PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS**

### **61 - VOIRIES ET PARKINGS**

Suivant les prescriptions du permis de construire et accord des Services Techniques de la Ville et plan masse.

## 611 VOIRIE

Une couche de fondations, imprégnation et finition par une couche d'enrobé, bordures en béton délimitant les espaces verts.

## 612 PARKINGS EXTERIEURS

Ils seront réalisés en enrobés ou pavés végétalisés. Les places seront délimitées.

## 62 - CIRCULATION DES PIETONS

### 621 CHEMIN D'ACCES AUX ENTREES ET RAMPE HANDICAPES

Une couche de fondations, imprégnation et finition par une couche d'enrobé, béton balayé ou pavage, bordures en béton délimitant les espaces verts, localisation suivant plans architecte.

## 63 - ESPACES VERTS COMMUNS

### 631 PLANTATIONS, ARBRES, ARBUSTES

Plantations d'arbres, d'arbustes, haies vives et engazonnement suivant plan de masse.

## 64 - ECLAIRAGE EXTERIEUR

Eclairage extérieur périphérique par bornes lumineuses avec boule ou appliques murales selon plan masse.

Eclairage des terrasses des logements par hublots décoratifs fluorescents.

## 65 – LOCAUX ORDURES MENAGERS

Suivant plans architecte.

## 66 – LOCAUX VELOS

Suivant plans architecte.

### **Remarques générales :**

*Les cotes des plans sont approximatives et peuvent être modifiées pour les besoins de la construction ou autres.*

*Les types ou marques d'appareils, la nature des matériaux prévus à la présente notice descriptive, peuvent être modifiés en cas de cessation de fabrication, rupture de stock, ou difficultés d'approvisionnement.*

*Ils sont alors remplacés par des appareils ou matériaux de caractéristiques et de qualité équivalente, sur décision du Maître de l'Ouvrage en accord avec l'Architecte.*

*Les modifications dont la nécessité n'apparaît souvent qu'en cours de travaux, n'altèrent en aucun cas la qualité des prestations. Elles ne sont réalisées que dans l'intérêt des acquéreurs et ces derniers s'engagent à les accepter sans réserve.*

*Les teintes de peinture et de matériaux des parties communes, les essences de bois apparents, les teintes de façades, l'aménagement des abords, le choix des plantations, la décoration des parties communes en général, sont déterminés par le Maître de l'Ouvrage en accord avec l'Architecte.*