

LES TERRASSES D'ARAGO

85100 Les Sables d'Olonne



NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

I – CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

II – LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

III – ANNEXES PRIVATIVES

IV – PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE

IV – EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

1.1 INFRASTRUCTURE

1.1.1 Fouilles

- Les terrassements comprendront les déblais, remblais, excavations, mouvements de terre et les plates formes nécessaires à l'exécution du projet. Ces travaux répondront aux exigences des règles de l'art et ainsi qu'aux normes NF en vigueur.

1.1.2 Fondations

- Le mode de fondations sera défini en fonction des hypothèses de sol fournis par le bureau d'étude structure et suivant étude géotechnique réalisé par un géotechnicien agréé. L'étude du bureau structure établira le type de fondations et les sections des ouvrages de fondations nécessaires.
- L'ensemble des hypothèses de sols et des études de fondations seront vérifiées par le bureau de contrôle.

1.2 MURS ET OSSATURES

1.2.1 Murs et façades

- Voiles en béton banché ou en maçonnerie d'agglomérés ou de briques de terre cuite, compris ossatures béton armé nécessaires aux divers ouvrages, ou mur à ossature bois, l'ensemble suivant études réalisées par le bureau d'études structure.
- Finition en façades par un enduit extérieur de type R.P.E (revêtement plastique épais) ou enduit monocouche teinté dans la masse ou par une peinture sur enduit selon localisations et plans ; teintes et calepinage au choix de l'architecte.
- Cloisons de doublage constituées soit d'une plaque de plâtre et d'un isolant spécial (polyuréthane, polystyrène ou laine de verre suivant les cas) ou d'une plaque de plâtre sur ossature métallique galvanisé et d'un isolant en laine de verre. Isolation thermique conforme à la réglementation en vigueur et d'épaisseur suivant préconisations du bureau d'études thermiques.

1.2.2 Murs pignons

- Conception identique aux façades.

1.2.3 Murs mitoyens

Sans objet

1.2.4 Murs porteurs à l'intérieur des locaux (refends)

- Voiles en béton banché, suivant études réalisées par le bureau d'étude structure.
- Surfaçage des parois à l'enduit pelliculaire pour recevoir une peinture

1.2.5 Murs séparatifs

- Entre logements :
Voiles en béton banché, ou cloisons de séparation type SAD suivant études réalisées par le bureau d'études structure et respect de le NRA.
Surfaçage des parois à l'enduit pelliculaire pour recevoir une peinture
- Entre logements et circulations communes :
Voiles en béton banché, ou cloisons de séparation type SAD suivant études réalisées par le bureau d'études structure et respect de le NRA.
Doublage acoustique par un complexe en plaque de plâtre et laine minérale épaisseur suivant normes en vigueur et en respect de la NRA (suivant cas).
Surfaçage des parois à l'enduit pelliculaire pour recevoir une peinture

1.3 PLANCHERS

1.3.1 Plancher bas Rdc

- Dalle en béton armé sur terre plein ou dalle portée selon études de l'ingénieur béton.

1.3.2 Plancher sur étage courant

- en béton armé coulé sur place (ou non), avec coffrage soigné et armatures ou prédalles, épaisseur suivant études de l'ingénieur béton.
- isolation phonique assurée par la masse de béton, plus un matériau résilient et une chape flottante suivant normes acoustiques en vigueur. Isolation pour plancher chauffant sous chape selon niveau.

1.3.3 Plancher sur locaux collectifs

- conception identique aux planchers d'étage courant.
- faux-plafonds et revêtements décoratifs dans le hall d'entrée et dans les circulations communes aux étages.

1.3.4 Planchers sur locaux non chauffés ou ouverts (garages, local vélo, local ménage, local technique etc...)

- conception identique aux planchers d'étage courant sauf suivant cas, réalisation d'un surfaçage en sous face.
- isolation thermique et coupe feu en sous-face, d'une épaisseur suivant la réglementation thermique et règles de sécurité incendie en vigueur.

1.3.5 Planchers sous toitures terrasses

- plancher dalle pleine, prédalle ou préfabriqué, d'une épaisseur selon études de l'ingénieur BA.
- étanchéité de type bicouche en bitume élastomère (suivant localisation), avec suivant cas, une isolation selon études thermiques du BET Fluides, compris relevés périphériques : finition de type dalles sur plots.

1.3.6 Planchers des balcons

- en béton armé coulé en place ou préfabriqué selon étude de l'ingénieur béton.

1.4 CLOISONS DE DISTRIBUTION

1.4.1 Entre pièces principales

- cloisons composées de plaques de plâtre sur ossature métallique avec remplissage en laine de verre, d'épaisseur 72 mm. (suivant plans)
- des cloisons de distribution de 100 mm d'épaisseur pourront être mises en œuvre suivant les contraintes d'équipements et d'agencement des pièces afin de renforcer l'affaiblissement acoustique (suivant les plans).

1.4.2 Entre pièces principales et pièces humides

- de conception identique aux pièces principales avec plaques « marine » type hydro dans les salles d'eau et salles de bains.

1.5 CONDUITS DE VENTILATION

1.5.1 Conduits de ventilation des locaux de l'immeuble

- système de ventilation mécanique contrôlée avec un extracteur collectif de type hygro B positionné en comble technique.
- les réseaux aérauliques chemineront en comble technique puis en gaine technique verticale..
- les raccordements entre les conduits verticaux et les bouches d'extraction seront principalement réalisés directement sur la conduite verticale sur la face extérieure de la gaine technique. Dans le cas contraire ils seront assurés par des conduits horizontaux habillés par des soffites ou des faux plafonds.
- entrées d'air neuf dans les menuiseries ou coffres de volets roulants en façade selon études de l'ingénieur fluides.

1.5.2 Conduits d'air frais

Sans objet

1.6 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

1.6.1 Chutes d'eaux pluviales

- en PVC série EP de classe M1, posées dans les gaines techniques verticales intérieures et en zinc pour l'évacuation des EP en extérieur.

-

1.6.2 Chutes d'eaux usées

- en PVC série EU de classe M1 posées dans les gaines techniques verticales avec enveloppe laine minérale pour respect des règles acoustiques. Ces chutes peuvent faire l'objet de dévoiements horizontaux en plafond de certaines pièces avec encoffrement dans des soffites ou des faux plafonds en plaque de plâtre.

1.7 **TOITURES**

1.7.1 Charpente, couverture et accessoires

- charpente en bois traditionnelle, selon études techniques. Tous les bois mis en œuvre seront traités à l'aide d'un produit de traitement agréé C.T.B.F.
- couvertures en tuile, conforme aux normes en vigueur et l'ensemble étant réalisé conformément au DTU 40.22 et aux prescriptions des fabricants.
- châssis en toiture pour accès à la toiture.
- châssis en toiture pour désenfumage de la cage d'escaliers.
- accessoires : chatières de ventilation, gouttières en zinc pour la récupération des eaux pluviales, crochets de sécurités, etc...

1.7.2 Étanchéité et accessoires

- terrasse avec étanchéité multicouche et isolation thermique suivant études thermiques selon le cas, suivant plans architecte.

II – LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

2.1 **SOLS ET PLINTHES**

2.1.1 Sols et plinthes des chambres et placards attenants

- parquet contrecollé (selon choix proposés par la promotion), pose flottante sur sous-couche conforme à la réglementation en vigueur et plinthes en bois peintes.

2.1.2 Sols et plinthes des pièces de jour, entrées, dégagements, celliers et placards attenants

- carrelage suivant choix de la promotion, classement UPEC U3P3 ou équivalent ; sur chape flottante et plinthes en bois peintes.

2.1.3 Sols des bains, douches, wc

- carrelage, classement UPEC U3P3 ou équivalent (suivant choix proposés par la promotion), assorti à la faïence, sur chape flottante.

2.1.4 Sol des balcons et terrasses

- complexe d'étanchéité avec dalles sur plots

2.2 **REVETEMENTS MURAUX**

2.2.1 Revêtements bains et douches

- en faïence (suivant choix proposés par la promotion), toute hauteur sur 2 ou 3 murs.

2.2.2 Revêtements cuisine

- sans objet.

2.3 **PLAFONDS**

2.3.1 Plafonds des pièces intérieures

- plafond plaque de plâtre dernier niveau.
- ragréage des sous face planchers béton ou enduisage des supports selon le cas avant peinture.
- coffre soffite selon le cas.
- finition peinture mate.

2.4 MENUISERIES EXTERIEURES

2.4.1 Menuiseries extérieures des pièces principales

- menuiseries extérieures suivant plans de l'architecte, en aluminium thermolaqué label qualicoat marine de teinte au choix de l'architecte.
- ouvrant coulissant ou ouvrant à la française à 1 ou 2 vantaux suivant plans architecte.
- double vitrage à isolation thermique renforcée d'épaisseur appropriée aux différents volumes et selon les études thermiques, réglementation acoustique et réglementation de sécurité.

2.4.2 Menuiseries extérieures des pièces de service

- idem 2.4.1

2.5 FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS

2.5.1 Pièces principales (séjour et chambres)

- volets roulants avec tablier en aluminium ou PVC à commandes électriques ; avec commandes individuelles et centralisation. Volets roulants intégré aux menuiseries dans un coffre PVC ou de type traditionnelle dans un coffre menuisé avec une finition peinture.

2.6 MENUISERIES INTERIEURES

2.6.1 Huisseries et bâtis à recouvrement

- en bois massif traité de section appropriée, peints.

2.6.2 Portes intérieures

- portes à panneaux structurés, peintes avec quincaillerie adapté aux différentes pièces et charnières invisibles.

2.6.3 Portes palières

- portes palières stables isophoniques, pare-flamme ½ heure, anti-effraction niveau 1, avec 2 faces stratifiées, serrure haute sécurité avec fermeture 3 points, clé non reproductible sur organigramme
- bâtis de portes palières : huisserie bois et seuil à la suisse en bois exotique.

2.6.4 Portes de placards

- portes coulissantes ou ouvrant à la française suivant largeur avec vantaux en fibres de bois revêtus deux faces en décors mélaminés et/ou en bois peint (selon choix proposé par la promotion).
- aménagements de placards : penderie et étagères selon le cas.

2.7 SERRURERIE ET GARDE-CORPS

2.7.1 Garde-corps et barres d'appuis

- suivant réglementation, métallique thermolaqué bénéficiant d'un label qualicoat qualité marine ou fonte, de teinte RAL au choix de l'architecte et détails selon programme architectural.

2.7.2 Balcons

- suivant réglementation, métallique thermolaqué bénéficiant d'un label qualicoat qualité marine ou fonte, de teinte RAL au choix de l'architecte, teinte et détails selon programme architectural.

2.8 PEINTURES

2.8.1 Peintures extérieures et vernis

2.8.1.1 Sur menuiseries:

- sans objet menuiseries en aluminium

2.8.1.2 Sur fermetures et protections :

- sans objet volets roulants en PVC ou aluminium thermolaqué en usine

2.8.1.3 Sur serrurerie :

- sans objet garde-corps en aluminium thermolaqué en usine

2.8.1.4 Sur murs, sous-face et rives de balcons :

- sur murs extérieurs, application d'une peinture ou un revêtement dito ci-dessus
- sous-face et rives des balcons, application d'une peinture qualité extérieure

2.8.2 Peintures intérieures

2.8.2.1 Sur menuiseries :

- une couche d'impression et peinture de finition satinée ou demi-brillant.

2.8.2.2 Sur murs :

- préparation des supports, une couche d'impression et couche de finition d'aspect mate velouté dans les pièces sèches et satinée dans les pièces humides.

2.8.2.3 Sur plafonds :

- préparation des supports, une couche d'impression et couche de finition d'aspect mate.

2.8.2.4 Sur canalisations, tuyauteries, chutes, éléments de chauffage et divers :

- préparation des supports, deux couches de peinture.

2.9 EQUIPEMENTS INTERIEURS

2.9.1 Equipements de cuisine comprenant

- Forfait cuisine compris 5 000 € TTC

2.9.2 Distribution d'eau froide et chaude

- en tube cuivre de section appropriée pour la distribution en apparent
- en tube PER sous gaine cintro pour la distribution en encastré.

2.9.3 Production d'eau chaude individuelle

- assuré par chaudière murale gaz à condensation et micro-accumulation ou chauffe eau dynamique électrique (A VOIR SUIVANT LES PRESCRIPTIONS DU BET FLUIDES)

2.9.4 Evacuations

- tuyauteries en PVC de type « chutunic ».

2.9.5 Appareils sanitaires et robinetterie

- évier à poser sur meuble sanitaire équipé d'une robinetterie mitigeuse
- receveur de douche équipé d'une robinetterie mitigeuse thermostatique avec pomme de douche, flexible et barre de douche, suivant plan et modèle choisi par la promotion.
- paroi de douche suivant plan et modèle choisi la promotion. Nota : Les parois de douche seront proposées en travaux modificatifs acquéreurs.
- vasque blanche posée sur meuble équipé d'un mitigeur, miroir collé suivant plan et modèle choisi par la promotion (meuble sanitaire à la charge du lot menuiseries intérieures).
- cuvette suspendue avec bâti-support intégré en cloisons, mécanisme de chasse double, abattant.
- lave-mains droit équipé d'un mitigeur suivant plan et modèle choisi par la promotion.

2.9.6 Equipements électriques

- type d'installation : tableaux d'appartements équipés d'un disjoncteur différentiel et divisionnaire
- équipement de chaque pièce : installation conforme aux normes NF 15-100
- appareillage de type Celiane ou similaire
- sonnerie de porte palière, porte-étiquette pour chaque logement
- extérieur : 1 hublot sur terrasses balcons

2.9.7 Chauffage

- chauffage gaz, chaudière à condensation avec production d'eau chaude, émission par plancher chauffant basse température selon étude BET fluides ou chauffage électrique (A VOIR SUIVANT LES PRESCRIPTIONS DU BET FLUIDES)
- salle d'eau : 1 radiateur sèche-serviettes électrique
- thermostat de régulation générale de chauffage suivant configuration.

2.9.8 Conduits et prises de ventilation

- bouche d'extraction hygroréglable dans salle d'eau, wc et cuisine, suivant étude ingénieur spécialisé
- raccordement aux conduits verticaux par gaines flexibles incombustibles.

2.9.9 Conduit et prise d'air frais

- bouches d'entrée d'air hygroréglable acoustiques de marque ALDES ou équivalent selon bureau d'études.

2.9.10 Equipements de télécommunication

TV

- prises TV dans séjour dans la chambre principale
- antennes collectives distribuant les chaînes de la TNT.

Téléphone

- 1 prise dans le séjour, 1 prise dans chaque chambre

III – ANNEXES PRIVATIVES

3.1 GARAGES

- sol en béton surfacé.
- portail basculant métallique à manœuvre électrique
- parois intérieures en maçonnerie parfaitement rejointoyée ou béton banché.
- plafond en isolation thermique apparente sous plancher, selon le cas.
- équipement électrique comprenant : TD pour l'alimentation éclairage. Raccordement des alimentations depuis les logements (A VOIR SUIVANT LES PRESCRIPTIONS DU BET FLUIDES)

IV – PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE

4.1 HALL D'ENTRÉE PRINCIPALE ET CIRCULATIONS DE DESSERTE DES LOCAUX COMMUNS DU RDC

4.1.1 Sol

- revêtement en carrelage, selon choix de la promotion, plinthes assorties, tapis encastré dans le hall d'entrée.

4.1.2 Parois

- Revêtement décoratif, suivant choix de la promotion.

4.1.3 Plafonds

- faux plafonds acoustique et décoratif, suivant choix de la promotion.

4.1.4 Eléments de décoration

- Elément de décoration : habillage d'une paroi du hall en carrelage de grande dimension, suivant choix de la promotion.
- miroir.

4.1.5 Porte d'accès et système de fermeture, appel des occupants de l'immeuble

- en aluminium renforcé thermolaqué, avec vitrage feuilleté de sécurité
- fermeture et condamnation par ventouse électromagnétique
- portier audio et vidéo relié à chaque logement
- ouverture par clé sur organigramme ou système VIGIK selon choix de la promotion

4.1.6 Boîtes aux lettres et paquets

- ensemble de boîtes aux lettres avec clé, agréé par la Poste et conforme à la réglementation d'accessibilité des PMR et assorti avec la décoration du hall.

4.1.7 Tableau d'affichage

- panneau d'affichage avec porte assorti avec la décoration du hall.

4.1.8 Chauffage

Sans objet

4.1.9 Equipement électrique

- points lumineux commandés par détecteur de présence,
- 1 PC 10/16 A + T étanche dans la gaine technique des services généraux.
- plafond lumineux dans le hall

4.2 CIRCULATIONS DESSERVANT LES ETAGES

4.2.1 Sols

- moquette suivant choix de la promotion et de l'architecte, plinthe bois peinte en périphérie.

4.2.2 Murs

- revêtement décoratif, suivant choix de la promotion et de l'architecte.

4.2.3 Plafonds

- faux plafonds acoustique et décoratif, suivant choix de la promotion et de l'architecte.

4.2.4 Eléments de décoration

Sans objet

4.2.5 Chauffage

Sans objet

4.2.6 Portes

- porte et bâtis en bois finition peinture
- façades des gaines techniques en médium avec bâtis en bois massifs, finition peinture suivant choix de la promotion et de l'architecte.

4.2.7 Equipement électrique

- points lumineux commandés par détecteur de présence,
- 1 PC 10/16 A + T étanche dans la gaine technique des services généraux.

4.3 CAGES D'ESCALIERS

4.3.1 Sols des paliers

- moquette suivant choix de la promotion et de l'architecte, plinthe bois peinte en périphérie.

4.3.2 Murs

- peinture.

4.3.3 Plafonds

- peinture, suivant choix de la promotion et de l'architecte.

4.3.4 Escaliers (marches-contremarches), limons, plinthes, garde-corps, sous-face

- moquette, sur les marches et contremarches, suivant choix de la promotion et de l'architecte, profils de nez de marches antidérapants, plinthes bois peinte le long des escaliers
- main-courante de chaque côté de l'escalier et garde-corps métallique au dernier niveau, suivant choix de la promotion et de l'architecte
- sous face des escaliers en peinture suivant choix de la promotion
- sujétions conforme à la réglementation pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (dalles podotactiles en parties hautes, contraste visuel des premières et dernières marches, etc...)

4.3.5 Chauffage, désenfumage

- Chauffage :
Sans objet.
- Désenfumage :
Désenfumage par châssis en toiture.

4.3.6 Eclairage

- Points lumineux en applique commandés par détecteur de présence,

4.4 LOCAUX COMMUNS

4.4.1 Local 2 roues

- sol en béton surfacé ou carrelage grès cérame avec plinthes assorties et siphon de sol
- mur béton ou agglomérés, finition peinture.
- plafond isolation thermique.
- hublot en plafond avec inter temporisé.
- bloc porte aluminium thermolaqué.
- ouverture par clé sur organigramme.

4.4.2 Local ménage

- sol en béton surfacé ou carrelage grès cérame avec plinthes assorties et siphon de sol
- mur béton ou agglomérés, finition peinture.
- point lumineux avec inter temporisé
- timbre office + robinet mélangeuse EFS et ECS

4.5 LOCAUX TECHNIQUES

4.7.1 Local poubelles

- Sol : carrelage grès cérame de dimensions 20 x 20 avec plinthes assorties et siphon de sol.
- Murs : finition peinture au choix de la promotion
- Plafond : isolation thermique.
- Porte d'accès : porte extérieure pleine en aluminium thermolaqué, ouverture par clé sur organigramme.
- Ventilation naturel avec grilles en façade
- Equipement électrique : points lumineux en applique commandés avec inter temporisé.
- Point d'eau : robinet de puisage avec raccord au nez (possibilité de raccorder un tuyau d'arrosage).

4.7.2 Local technique

- Sol : carrelage grès cérame de dimensions 20 x 20 avec plinthes assorties et siphon de sol.
- Murs : finition peinture au choix de la promotion
- Plafond : isolation thermique.
- Equipement électrique : points lumineux en applique commandés avec inter temporisé.

4.7.3 Local machinerie ascenseur

Sans objet : machinerie embarqué avec l'appareil

4.7.4 Local ventilation mécanique

- Groupe d'extraction mécanique située en combles du bâtiment comprenant une trappe d'accès depuis le plafond du dernier niveau.

V – EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

5.1 ASCENSEUR

- Appareils 630 kgs, 8 personnes, vitesse 1m/s
- Niveaux desservis : du rez de chaussée au R+3
- Portes de cabine en inox brossé, de type coulissantes à ouverture latérale.
- Portes palières en inox brossé
- Commande collective sélective à la descente.
- Equipements intérieur : parois de cabines habillées de panneaux stratifiés ou métalliques, décoration intérieure au choix de la promotion et de l'architecte, miroir, barre d'appuis, faux plafond avec éclairage intégré, sol carrelé idem hall.
- alarme par téléphone intérieur relié au centre de dépannage de l'installateur
- accessible aux handicapés

5.2 RESEAUX DIVERS

- eau : ouvrages de branchement sur réseau municipal
- électricité : ouvrages de branchement sur réseau public
- gaz : ouvrages de branchement sur réseau public
- télécommunication : fourreaux réserve en attente de raccordement sur réseau
- égouts : ouvrages de raccordement sur réseau municipal
- eaux pluviales : grille fonte ou avaloirs et regard béton, raccordement sur réseau.

Nota : non compris la pose des compteurs individuels (abonnement) aux services concédés.

5.3 AMENAGEMENTS EXTERIEURS

5.3.1 Voirie et stationnements

- sans objet.

5.3.2 Espaces verts

- sans objet.