

LES JARDINS D'ILARIS
18 logements collectifs
4 impasse du Quartz
85270 SAINT-HILAIRE DE RIEZ

Construction de 18 logements collectifs, 12 maisons de ville et 5 maisons individuelles

La présente notice est dédiée aux logements collectifs

DESCRIPTIF CONFORME A L'ARRETÉ DU 10 MAI 1968

DOSSIER CLIENT

MAÎTRE D'OUVRAGE

SARL ADF AETHICA DEVELOPPEMENT FONCIER

32 rue La Noue Bras de Fer – CS 86316

44263 NANTES Cedex 2

- | | |
|---|--|
| 1 | - Caractéristiques techniques générales de l'immeuble |
| 2 | - Locaux privatifs et leurs équipements |
| 3 | - Annexes privatives |
| 4 | - Parties communes intérieures à l'immeuble |
| 5 | - Équipements généraux de l'immeuble |
| 6 | - Parties communes extérieures à l'immeuble et leurs équipements |

Fait à Nantes, le 3 juin 2024

Paraphe SARL ADF

Paraphe Acquéreurs

Préambule

L'opération LES JARDINS D'ILARIS consiste en la réalisation d'un bâtiment de 18 logements collectifs, de 12 maisons de ville, de 5 maisons individuelles et de 9 logements conventionnés située avenue de la Pelle à Porteau à Saint-Hilaire de Riez (85270).

La présente notice concerne la réalisation du bâtiment A comportant 18 logements collectifs intégrés dans un bâti en R+1, destiné à l'accession libre et comportant des stationnements aériens pour véhicules à rez-de-chaussée. Il sera situé en accès direct depuis la rue créée perpendiculairement à l'Avenue de la Pelle à Porteau et sera adressé 4 impasse du Quartz.

Une seconde typologie de logements, dénommée Maisons de Ville, concerne la construction de maisons de ville accolées (M1 à M12). Ces maisons se situent en fond de parcelle, et seront accessibles depuis la rue créée perpendiculairement à l'Avenue de la Pelle à Porteau, via un cheminement piéton extérieur. Elles possèdent également leurs stationnements pour véhicules en aérien à RDC.

Le bâtiment A et les maisons de ville constituent une seule et même copropriété.

La voirie desservant les logements appartiendra à l'Association Syndicale Libre dont la copropriété sera membre.

L'opération comporte également :

- 5 maisons individuelles (M13 à M17) situées également en fond de parcelle, accessibles depuis la voie privée et via un cheminement piéton extérieur. Elles auront à la fois un garage et un parking aérien.
- 9 logements conventionnés intégrés dans un bâti en R+1, comportant des stationnements aériens à RDC.

La construction respectera les lois et réglementations en vigueur, les normes et DTU d'application obligatoire et les règles de construction et de sécurité, en particulier la réglementation acoustique (NRA), la réglementation thermique, la norme électrique NFC 15-100 et la réglementation d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (PMR), en vigueur au jour du dépôt de la demande de permis de construire.

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

Parkings

Places de stationnements aériens réalisées en pavés enherbés avec fourreaux en attente pour possible raccordement à une borne électrique.

Caractéristiques thermiques

L'ensemble des prestations mises en œuvre sera conforme à la RE2020. Cette performance énergétique concerne l'ensemble immobilier dans son entier puisque le calcul s'opère globalement sur l'ensemble du bâtiment et non logement par logement.

L'étude thermique garantira que l'ensemble immobilier atteint une consommation conventionnelle d'énergie primaire performante exprimée en kWh par m². Le calcul standardisé prend en compte le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage et la ventilation.

D'autre part, avant de procéder à la livraison des logements, un diagnostiqueur certifié établira pour chaque logement un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE). Il s'agit d'une évaluation indiquant les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre. Le calcul standardisé prend en compte le chauffage et l'eau chaude et s'exprime en kWh d'énergie primaire par m² de surface habitable.

Paraphe SARL ADF

Paraphe Acquéreurs

Ainsi, de par ces définitions, et des divergences à la suite de la nouvelle classification DPE, il n'est pas exclu que des logements situés dans un immeuble RE2020 n'affichent pas une performance de type A dans le Diagnostic de Performance Énergétique. De plus, il est précisé que les consommations sont calculées sur la base d'un modèle de comportement (moyennes statistiques d'occupation, température de confort à 19°C, température réduite à 16°C,) qui ne saurait, en aucun cas, présager du niveau réel des consommations dépendant de l'usage de chacun.

Particularités accessibilité aux personnes à mobilité réduite (PMR)

Concernant l'accès aux éventuels balcon, loggia ou terrasse depuis l'intérieur du logement, la différence de niveau (ressaut) sera optimisée. Néanmoins des contraintes techniques diverses : isolation thermique, relevés d'étanchéité, rejingot, peuvent imposer des différences de 15, 20 voire 25 cm selon les cas. La hauteur du ressaut sera précisée sur le plan de vente.

Prestations mises en œuvre

Les marques ou natures de matériaux de la présente notice ne sont indiquées que pour en définir la nature et le niveau de qualité. Le maître d'ouvrage pourra y apporter des modifications dans le cas où pendant la construction, la fourniture ou la mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels se révéleraient impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres et ce, pour un motif quelconque (exemple : réglementation administrative, retards d'approvisionnements, défauts de fabrication, faillite d'entreprise ou de fournisseur, difficultés d'importation, évolution ou fin de gamme d'un produit, impératifs techniques,...). Toutefois, les matériaux, équipements ou appareils de remplacement seront toujours de qualité équivalente. Le maître d'ouvrage pourra également améliorer la qualité 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 différents services administratifs impliqués.

Paraphe SARL ADF

Paraphe Acquéreurs

1 - CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES DE L'IMMEUBLE

1.1 - INFRASTRUCTURE

- | | | |
|--------|-------------------------|--|
| 1.1.1. | Fouilles | Terrassements nécessaires à l'édification du bâtiment |
| 1.1.2. | Fondations | En béton armé par semelles filantes, pieux, puits ou autres, suivant rapport du géotechnicien et spécifications du bureau de contrôle. |
| 1.1.3. | Dalle basse du sous-sol | Sans objet |

1.2 - MURS ET OSSATURE

- | | | |
|--------|---|---|
| 1.2.1. | Murs niveau enterré : | |
| | 1/ Murs périphériques | Sans objet |
| | 2/ Murs de refends | Sans objet |
| 1.2.2. | Murs de façades | Maçonnerie de briques y compris allège, trumeaux avec isolation thermique intérieure suivant calculs réglementaires.
Revêtements extérieurs : enduit monocouche gratté, teinte suivant les plans de façades de l'architecte.
Des modifications pourront intervenir en cours de chantier en fonction des choix et effets de modénature que souhaitera donner l'architecte de l'opération, en concertation avec les intervenants du chantier. |
| 1.2.3. | Murs pignons | Idem 1.2.2 |
| 1.2.4. | Murs mitoyens | Néant |
| 1.2.5. | Murs extérieurs divers (loggias) | Idem 1.2.2. |
| 1.2.6. | Murs porteurs à l'intérieur des locaux (refends) | Voile en béton banché, épaisseur 16 cm minimum. |
| 1.2.7. | Murs ou cloisons séparatifs entre locaux privatifs contigus | Voile béton 18 cm minimum ou cloisons de 16 cm composées de chaque côté de plaque de plâtre double avec incorporation de laine de verre ; isolation acoustique réglementaire. |
| | entre locaux privatifs et autres locaux (escaliers, ascenseurs, halls et locaux divers) | Voile béton 16 cm minimum avec isolation thermique et acoustique réglementaire si nécessaire. |
| | entre locaux privatifs et circulations communes | Voile béton 16 cm minimum, isolation acoustique réglementaire. |

1.3 – PLANCHERS

- | | | |
|--------|---------------------------------|---|
| 1.3.1. | Planchers sur étage courant | Béton armé épaisseur type poutrelles et hourdis avec dalle de compression |
| | Plancher bas du rez-de-chaussée | Dallage en béton armé. |
| 1.3.2. | Planchers sous terrasse | Sans objet |

Paraphe SARL ADF

Paraphe Acquéreurs

- | | | |
|--------|---|--|
| 1.3.3. | Planchers sur locaux collectifs, circulations et locaux divers chauffés | Dito 1.3.1. |
| 1.3.4. | Plancher sur locaux non-chauffés ou ouverts | En béton armé avec isolation thermique projetée ou rapportée en sous-face, épaisseur selon calculs réglementaires. |

1.4 - CLOISONS DE DISTRIBUTION

- | | | |
|--------|---|---|
| 1.4.1. | Entre pièces principales | Cloisons à parements en plaque de plâtre de type Placostil 72/48 avec laine minérale de 45 mm ou mur béton selon plans. |
| 1.4.2. | Entre pièces principales et pièces de service | Dito 1.4.1.
Cas de la cloison dite « PMR » pour accessibilité PMR. Cette cloison est réalisée en plaques de plâtre, localisation suivant indications sur les plans architecte. |

1.5 – ESCALIERS DES PARTIES COMMUNES

- | | | |
|-------|--------------------|--|
| 1.5.1 | Escalier intérieur | En béton armé préfabriqués par volée ou coulés en place, finition destinée à recevoir une moquette |
|-------|--------------------|--|

1.6 - CONDUITS DE FUMÉES ET DE VENTILATION

- | | | |
|--------|--|--|
| 1.6.1. | Conduits de fumée des locaux de l'immeuble | Sans objet |
| 1.6.2. | Conduits de ventilation des locaux de l'immeuble | La ventilation est une ventilation mécanique contrôlée simple flux (VMC). L'extraction de l'air se fait grâce à un extracteur situé en en combles et des conduits en tôle spiralée positionnés dans des gaines verticales et des soffites horizontaux en plafonds en parties privatives comme en parties communes. |
| 1.6.3. | Conduits d'air frais | Sans objet |
| 1.6.4. | Conduits de fumée de chaufferie | Néant |
| 1.6.5. | Ventilation haute de chaufferie | Sans objet. |

1.7 - CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

- | | | |
|--------|----------------------------|---|
| 1.7.1. | Chutes d'eaux pluviales | En aluminium en extérieur et/ou en PVC dans les gaines intérieures des logements. |
| 1.7.2. | Chute d'eaux usées | En PVC, dans les gaines intérieures des logements. |
| 1.7.3. | Canalisations sous-dallage | En PVC. |
| 1.7.4. | Branchements aux égouts | Installation des réseaux de rejets jusqu'à l'égout, branchements compris. |

Paraphe SARL ADF

Paraphe Acquéreurs

1.8. - TOITURES

- | | | |
|--------|---|--|
| 1.8.1. | Charpente, couverture et accessoires | Charpente type fermette suivant plan de charpente
Couverture en tuiles pour le bâtiment principal
Couverture bac acier pour le local vélos
Accessoires de récupération en aluminium |
| 1.8.2. | Etanchéité et accessoires | Complexe d'étanchéité multicouche protection gravillonnée avec isolation thermique suivant calculs réglementaires |
| 1.8.3. | Souches de cheminées, ventilations et conduits divers | Conduits divers débouchant en toiture : VMC, et ventilation de chutes des eaux usées, ... |

2 - LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS ÉQUIPEMENTS

2.1 - SOLS ET PLINTHES

- | | | |
|--------|---|--|
| 2.1.1. | Sols et plinthes des pièces principales
Compris cuisines, entrées et dégagements | Au Rdc uniquement : chape désolidarisée
Revêtement de sol PVC en lé, classement U2SP3 collé.
Plinthes en bois 70 mm de hauteur peintes en blanc. |
| 2.1.2. | Sols et plinthes des pièces de service
salles d'eau et bains | Au Rdc : chape désolidarisée et carrelage grès émaillé 40x40, choix dans la gamme Standing de chez Point, plinthes assorties en carrelage, forme de pente pour permettre l'écoulement de la douche à l'italienne vers le siphon encastré
Profil de jonction dans l'emprise des huisseries des portes à chaque changement de nature de revêtements de sols, pouvant inclure un léger ressaut (< 2 cm).

Au R+1 : carrelage grès émaillé 40x40 posé sur sous couche acoustique, choix dans la gamme Standing de chez Point, plinthes assorties en carrelage
Profil de jonction dans l'emprise des huisseries des portes à chaque changement de nature de revêtements de sols, pouvant inclure un léger ressaut (< 2 cm). |
| 2.1.3. | Sols des balcons et loggias | Béton brut recouvert d'une étanchéité liquide
Afin de respecter l'accessibilité PMR, il pourra être mis en place une grille caillbotis (métallique ou en résine) devant les baies d'accès. |
| 2.1.4. | Sols des terrasses | Pavés drainants posés sur lit de sable
Afin de respecter l'accessibilité PMR, il sera mis en place une grille caillbotis (métallique ou en résine) devant les baies d'accès. |

2.2 - REVETEMENTS MURAUX

(autres que enduits peintures, papiers peints et tentures)

- | | | |
|--------|---|--|
| 2.2.1. | Revetements muraux des pièces de service
salles d'eau et bains | Carreaux de faïence format 20x40 cm environ, toute hauteur au pourtour des receveurs de douche et des baignoires, choix dans la gamme Standing de chez Point P
Aucune faïence n'est prévue dans les cuisines. |
| 2.2.2. | Revetements muraux des pièces de service
cuisine | Néant. |

Paraphe SARL ADF

Paraphe Acquéreurs

2.3 - PLAFONDS

(sauf peinture et tentures)

- | | | |
|--------|------------------------------------|---|
| 2.3.1 | Plafond des pièces intérieures | Soffites ou faux-plafonds selon les besoins de dévoiements des réseaux.
Faux-plafond horizontal du premier étage sous toiture réalisé en plaques de Placoplatre, isolation suivant les calculs réglementaires.
Faux-plafond du Rdc sous plancher béton en plaques de Placoplatre, |
| 2.3.2. | Plafond des séchoirs à l'air libre | Sans objet. |
| 2.3.3. | Plafond des loggias | Sans objet. |
| 2.3.4. | Sous-face des balcons | Peinture sur béton, coloris au choix de l'architecte |

2.4 - MENUISERIES EXTÉRIEURES

- | | | |
|--------|---|---|
| 2.4.1. | Pièces principales | Les baies vitrées sont en double vitrage avec un cadre en PVC blanc. Selon les plans, elles comportent des parties ouvrantes (ouverture à la française, coulissantes) et éventuellement des parties fixes vitrées. Les baies répondent aux caractéristiques acoustiques et thermiques en vigueur. |
| 2.4.2. | Pièces de services
Cuisine, Salle d'eau et de bain | dit 2.4.1 selon plans |

2.5 - FERMETURES EXTÉRIEURES ET OCCULTATION PROTECTION ANTISOLAIRE

- | | | |
|--------|---|---|
| 2.5.1. | Pièces principales | Coffre volet en PVC saillant avec isolation thermique intégrée et tablier roulant en lames PVC, manœuvre par commande électrique pour les fenêtres et portes-fenêtres, blocage automatique en fin de course.
Pour les baies de largeur supérieure à 1,80m, les lames du tablier seront en aluminium. |
| 2.5.2. | Pièces de services
Cuisine, Salle d'eau et de bain | Dito 2.5.1 sauf salles de bains et d'eau prévues sans volets roulants. |

2.6 - MENUISERIES INTÉRIEURES

- | | | |
|--------|-------------------------|--|
| 2.6.1. | Huisseries et bâtis | Huisseries bois. |
| 2.6.2. | Portes intérieures | Portes isoplanes alvéolaires
Condamnation par pêne dormant à clef sur chambres, à boutons sur salle de bains, d'eau et WC. Bec de cane seul pour les autres pièces. |
| 2.6.3. | Impostes et menuiseries | Néant. |
| 2.6.4. | Portes palières | Portes à âme pleine avec parements stratifiés <ul style="list-style-type: none">- Affaiblissement acoustique : 39 dB- Serrure trois points, A2P1*- Cylindre A2P1* + 3 clés + carte de propriété. |

Paraphe SARL ADF

Paraphe Acquéreurs

2.6.5.	Portes de placards	Selon les plans, portes coulissantes ou ouverture à la française, mélaminées blanc 10 mm dans encadrement laqué. Les portes de largeur < 0,90 m ouvriront à la française.
2.6.5bis	Portes d'ETEL (espace technique électrique du logement)	Bac ETEL encastré avec porte métallique ouvrant sur la hauteur du tableau électrique
2.6.6.	Portes de locaux de rangement	Sans objet.
2.6.7.	Moulures et habillages	Sans objet.
2.6.8.	Escaliers intérieurs des duplex	Sans objet.

2.7 - SERRURERIE ET GARDE CORPS

2.7.1.	Garde-corps et barres d'appui	En acier galvanisé brut avec remplissage par barreaudage bois
2.7.2.	Grille de protection des baies	Néant.
2.7.3.	Ouvrages divers (pare-vue)	Sans objet – séparatifs des terrasses par maçonnerie enduite, localisation suivant plans

2.8 - PEINTURES, PAPIERS, TENTURES

2.8.1.	Peintures extérieures et vernis :	
	1/ sur menuiseries	Néant.
	2/ sur fermetures et protections	Néant.
	3/ sur serrurerie	Néant
	4a/ sur murs des loggias/balcons	Enduit monocouche de façade
	4b/ sur plafonds des loggias/balcons	Les sous-faces des balcons sont en béton brut peint
2.8.2.	Peintures intérieures :	
	1/ sur menuiseries	Impression et 2 couches de satinée blanche
	2/ sur murs	Impression et 2 couches de peinture mate blanche type Atlas Extreme de JEFECO ou équivalent.
	3/ sur plafonds	Impression et 2 couches de peinture mate blanche type Atlas Extreme de JEFECO ou équivalent.
	4/ sur canalisations, tuyauterie, chutes	Accrochage et 2 couches de peinture satinée blanche.
2.8.3.	Papiers peints :	Sans objet.

Paraphe SARL ADF

Paraphe Acquéreurs

2.9 - ÉQUIPEMENTS INTÉRIEURS

2.9.1. Equipements ménagers :

1/ Cuisine/kitchenette

Attentes eau froide, eau chaude en cuivre ou polyéthylène réticulé (PER) et évacuation en tuyau PVC pour les eaux usées.

La fourniture et la pose d'un évier inox, d'une robinetterie mitigeuse à disque céramique et d'un meuble sous-évier en mélaminé blanc est proposé en option.

2/ Evacuation des déchets

Néant.

3/ Armoire sèche-linge

Néant.

2.9.2. Equipements sanitaires et plomberie

Installation conforme aux normes et réglementation techniques en vigueur avec incorporation des canalisations en dalle depuis la gaine jusqu'au logement et passage en apparent sur les murs dans les pièces humides.

Canalisations verticales encastrées dans les gaines techniques.

1/ Distribution d'eau froide

En tube cuivre ou polyéthylène réticulé (PER) apparents. Robinet d'arrêt et emplacement pour compteur individuel (géré par la compagnie concessionnaire ou le syndic de l'immeuble et posé à la charge de chaque propriétaire) pour chaque appartement dans la gaine technique.

2/ Production, distribution et comptage d'eau chaude sanitaire collective

Néant.

3/ Production et distribution d'eau chaude sanitaire individuelle

Production d'eau chaude sanitaire par un chauffe-eau thermodynamique individuel monobloc sur air extrait type T.Flow de chez ALDES, capacité suivant taille du logement (implantation suivant plan).

Distribution en tubes cuivre ou polyéthylène réticulé (PER).

4/ Evacuations

En tuyaux PVC horizontaux apparents depuis les équipements jusqu'aux gaines techniques communes verticales passant dans le logement.

5/ Distribution gaz

Néant.

6/ Branchements en attente

2 attentes pour lave-linge et lave-vaisselle localisées selon plan de vente : en cuisine, SdB, SdE.

7/ Appareils sanitaires

Selon plans : baignoire acrylique ou receveur de douche rapporté en céramique ou acrylique blanc équipé d'une robinetterie mitigeuse avec douchette.

Les Sde du Rdc sont équipées en base d'une douche à l'italienne, voir art 2.1.2

Ensemble WC en porcelaine blanche, posé au sol avec réservoir attenant à double action 3/6 litres, abattant double.

Ensemble meuble vasque PRIMARO de chez SANIJURA de 46 cm de profondeur, largeur suivant le plan de vente composé d'un plan en céramique blanche, d'une robinetterie mitigeuse à cartouche à disques céramique Bauedge de chez GROHE ou équivalent, d'un meuble à 2 tiroirs en mélaminé, 3 coloris au choix.

Paraphe SARL ADF

Paraphe Acquéreurs

8/ Accessoires divers

Miroir et applique lumineuse au-dessus de la vasque dans les salles de bains et salles d'eau.
Pare-douche vitré avec profils métalliques pour les receveurs de douche du R+1
Pare-douche vitré en option pour les douches à l'italienne du Rdc

2.9.3. Equipements électriques ;

1/ Type d'installation

Encastrée sous fourreaux dans les planchers, murs et cloisons.
Tableau électrique dans gaine électrique spécifique.

2/ Puissance à desservir

Puissance calculée selon la typologie du logement.

3/ Equipement de chaque pièce

Equipements électriques conformes à la norme NFC 15-100. Les prises électriques et les interrupteurs seront placés à des hauteurs adaptées, selon la réglementation. Les points lumineux seront équipés de DCL avec fiche douille.

Détails de l'équipement électrique des logements (conforme à la norme NF C 15-100)	
Séjour	- 5 prises de courant réparties en périphérie de la pièce - 1 point d'éclairage
Cuisine	- 2 prises de courant spécialisées 16A pour le four, la machine à laver - 1 alimentation spécialisée 32A pour les plaques de cuisson - 6 prises de courant non spécialisées 16A (1PMR à 1,20m, 4PC plan de travail à 1,20m et 1 pour réfrigérateur) - 1 prise hotte et 1 prise micro-ondes - 1 point d'éclairage en applique - 1 point d'éclairage
Coin cuisine (<4m²)	- 2 prises de courant spécialisées 16A pour le four, la machine à laver - 1 alimentation spécialisée 32A pour les plaques de cuisson - 4 prises de courant non spécialisées 16A (1PMR à 1,20m, 2PC plan de travail à 1,20m et 1 pour réfrigérateur) - 1 prise hotte et 1 prise micro-ondes - 1 point d'éclairage en applique - 1 point d'éclairage
Chambres	- 3 prises de courant 16A - 1 point d'éclairage
Salle d'eau	- 1 prise de courant 16A - 1 point d'éclairage en plafond et un point d'éclairage en applique (bandeau lumineux au-dessus du miroir)
Entrée / Dégagement, pièce > 4m²	- 1 prise de courant 16A - 1 point d'éclairage
WC séparés (selon plans)	- 1 prise de courant pour le sanitaire PMR - 1 point d'éclairage en plafond en simple allumage
Balcon ou terrasse	Sans objet

4/ Sonnerie de porte palière

Sonnerie avec bouton poussoir porte étiquette et carillon intégré au tableau électrique du logement.

Paraphe SARL ADF

Paraphe Acquéreurs

2.9.4. Chauffage	<p>Electrique individuel par émetteurs avec thermostat numérique de type :</p> <ul style="list-style-type: none"> - radiateur à chaleur douce avec corps de chauffe en fonte de type Nirvana Neo d'ATLANTIC ou équivalent, de couleur blanche pour l'ensemble du logement à l'exception des salles de bains et salle d'eau - sèche serviettes blanc DORIS d'ATLANTIC ou équivalent pour les salles de bains et salle d'eau. <p>Un programmeur de chauffage électrique de type PACK ZENECO de THERMOR ou équivalent (placé dans le séjour ou l'entrée) permet une gestion hebdomadaire des températures de l'ensemble des émetteurs.</p>
2.9.5. Ventilation des logements	<p>La ventilation est collective de type VMC (ventilation mécanique contrôlée) simple flux hygroréglable, grâce à un (ou des) groupe(s) situé(s) en combles et des réseaux de gaines distribuant l'ensemble des logements (cf art 1.6.2 et 5.5)..</p> <p>Des bouches d'extraction hygroréglables sont disposées dans les pièces humides (cuisine, salle de bain, salle d'eau et WC) et permettent d'évacuer l'air vicié.</p> <p>En pièces principales (séjours et chambres), des entrées d'air frais s'effectuent par des grilles hygroréglables encastrées soit en partie haute des menuiseries extérieures, soit dans les coffres de volets roulants des pièces équipées.</p>
2.9.6. Equipement intérieur des placards et pièces de rangement	<p>1/ Placards des entrées</p> <p>Aménagement en mélaminé blanc.</p> <p>Pour les placards de longueur supérieure à 120cm : tablette haute à 170cm, 3 étagères de 60cm de large, barre de penderie sur le reste.</p> <p>Pour les placards de longueur comprise entre 80 et 120 cm : tablette haute à 170cm, 3 étagères sur la moitié, barre de penderie sur l'autre moitié.</p> <p>Pour les placards de longueur inférieure à 80 cm : tablette haute à 180cm, barre de penderie sur le reste.</p> <p>2/ Placards des chambres</p> <p>Localisation suivant plans</p> <p>Aménagement en mélaminé blanc.</p> <p>Pour les placards de longueur supérieure à 120 cm : tablette haute à 170 cm, 3 étagères de 60 cm de large, barre de penderie sur le reste.</p> <p>Pour les placards de longueur inférieure à 120cm : tablette haute à 170 cm, 3 étagères sur la moitié, barre de penderie sur l'autre moitié.</p> <p>3/ Pièces de rangement</p> <p>Néant.</p>
2.9.7. Equipements de télécommunications	<p>1/ Tableau de communication</p> <p>Ce tableau permet le lien entre les réseaux (réseau hertzien, fibre optique et les prises décrites ci-après.</p> <p>2/ Prises de communications (télévision, téléphone, internet)</p> <p>2 prises RJ45 en séjour et 1 prise RJ45 dans chaque chambre. Chaque prise est câblée en étoile depuis le tableau de communication.</p>

Paraphe SARL ADF

Paraphe Acquéreurs

3/ Interphonie entrée d'immeuble

Report des appels depuis la platine de rue sur le téléphone personnel du résident (mobile ou fixe du logement ; possibilité de programmation de 2 numéros). Depuis son téléphone, l'occupant pourra déclencher l'ouverture de la 1ère porte du hall d'entrée.

Le système fonctionne grâce à un kit GSM et une carte SIM nécessitant un abonnement. Celui-ci a été pris en charge pour les 15 premières années par le promoteur.

2.9.8. Autres équipements

Détecteur de fumée dans tous les logements.

3 - ANNEXES PRIVATIVES

3.1 - CAVES

3.1.1.	Murs ou cloisons	Sans objet.
3.1.2.	Plafonds	Sans objet.
3.1.3.	Sols	Sans objet.
3.1.4.	Portes d'accès	Sans objet.
3.1.5.	Ventilation naturelle	Sans objet.
3.1.6.	Equipement électrique	Sans objet.

3.2 – BOX ET PARKINGS COUVERTS

3.2.1.	Murs ou cloisons	Sans objet.
3.2.2.	Plafonds	Sans objet.
3.2.3.	Sols	Sans objet.
3.2.4.	Portes d'accès (box uniquement)	Sans objet.
3.2.5.	Ventilation naturelle	Sans objet.
3.2.6.	Equipement électrique	Sans objet.

3.3 – PARKINGS EXTÉRIEURS

3.3.1.	Sols	Pavés engazonnés et fond de place enherbé suivant plan de masse.
3.3.2.	Délimitation au sol	Par bande de peinture aux angles et chasse roue en fond de place
3.3.3.	Système de repérage	Peinture.
3.3.4.	Système condamnant l'accès	Néant
3.3.5.	Eclairage extérieur	Par mâts ou bornes électriques pilotés par un interrupteur crépusculaire

Paraphe SARL ADF

Paraphe Acquéreurs

3.4 – ESPACES VERTS à jouissance exclusive

3.4.1.	Plantations, arbres, arbustes	Selon plans : haies séparatives de lots
3.4.2.	Engazonnement	Engazonnement des espaces verts.
3.4.3.	Clôtures	En limite de lot : par clôture grillagée plastifiée, hauteur 100cm, portillon selon plans de vente.
3.4.4.	Arrosage	Sans objet

4 – PARTIES COMMUNES INTÉRIEURES A L'IMMEUBLE

4.1 - HALL D'ENTRÉE DE L'IMMEUBLE

4.1.1.	Sols	Carrelage décoratif en grès cérame selon plan de décoration de l'architecte, avec plinthes assorties en périphérie. Tapis essuie-pieds posé au sol ou encastré, selon projet architecte.
4.1.2.	Parois	Peinture, habillage décoratif et miroir selon plan de décoration de l'architecte.
4.1.3.	Plafonds	Faux-plafonds en plaques de plâtre avec finition peinture selon plan de décoration de l'architecte.
4.1.4.	Eléments de décorations	Selon plan de décoration de l'architecte.
4.1.5.	Porte d'accès, fermeture, appel des occupants	Portes vitrées en aluminium ou acier laqué. La porte extérieure est équipée d'une ventouse électromagnétique avec lecteur de badge de type VIGIK et l'ouverture est commandée par visiophone ou depuis le téléphone personnel des résidents.
4.1.6.	Boîtes aux lettres	Ensemble de boîtes aux lettres anti-vandalisme aux normes de la Poste. Caisson et cade en acier laqué. Portes individuelles en acier, serrure de sûreté fournie avec deux clés et porte-étiquette clipsé.
4.1.7.	Chauffage	Néant.
4.1.8.	Equipement électrique	Eclairage par luminaires en applique et/ou spots selon plans de l'architecte, allumage par détecteurs de présence.

4.2 – CIRCULATIONS ET COULOIRS EN REZ-DE-CHAUSSEE ET ÉTAGE

4.2.1.	Sols	RDC : carrelage identique au hall d'entrée Étage : moquette U3P3 avec plinthes en bois peint.
4.2.2.	Murs	Peinture selon plan de décoration de l'architecte
4.2.3.	Plafonds	Peinture ou mise en œuvre d'un faux-plafond acoustique sur ossature.
4.2.4.	Portes d'accès	Sans objet
4.2.5.	Equipement électrique	Appliques murales ou spots, allumage par détecteurs de présence, prise de courant par niveau placée en gaine technique.

Paraphe SARL ADF

Paraphe Acquéreurs

4.3 - CIRCULATION EN SOUS-SOL ou PARKING

4.3.1.	Sols	Sans objet
4.3.2.	Murs	Sans objet.
4.3.3.	Plafonds	Sans objet
4.3.4.	Portes d'accès	Sans objet
4.3.5.	Rampes d'accès pour véhicules	Sans objet
4.3.6.	Equipement électrique	Sans objet
4.3.7.	Equipement divers en sous-sol	Sans objet

4.4 - CAGE D'ESCALIERS

4.4.1.	Sols des paliers	Moquette identique à celle de la circulation 'étage
4.4.2.	Murs	Peinture teinte blanche
4.4.3.	Plafonds	Idem 4.4.2.
4.4.4.	Escaliers, marches, contre-marches	Moquette U3P3 teinte selon plan de décoration de l'architecte
4.4.5.	Eclairage	Hublots posés en applique ou plafonniers asservis à une temporisation, allumage par détecteurs de présence.

4.5 - LOCAUX COMMUNS

4.5.1.	Garage à vélos extérieur ouvert	Murs en agglomérés bruts. Sol en béton brut ou enrobé Système de rangement individuel.
4.5.2.	Buanderie collective	Sans objet.
4.5.3.	Séchoir collectif	Sans objet.
4.5.4.	Locaux de rangement et d'entretien	Sans objet.
4.5.5.	Locaux sanitaires	Sans objet.

4.6 – LOCAUX SOCIAUX

4.6.1.	Salle de bricolage	Sans objet.
4.6.2.	Salle de jeux et de réunions	Sans objet.

4.7 – LOCAUX TECHNIQUES

4.7.1.	Local de réception des ordures ménagères	Murs en béton revêtus de carrelage 20x20cm sur 1,40m de haut. Sol carrelage grès cérame 20x20cm. Siphon de sol et robinet de puisage. Porte métallique, cylindre sur organigramme. Prises d'air frais en façade et ventilation mécanique Hublot étanche en applique, commande sur détecteur.
--------	--	---

Paraphe SARL ADF

Paraphe Acquéreurs

4.7.1bis.	Local encombrants	Sans objet
4.7.2.	Chaudière	Néant
4.7.3.	Sous-station de chauffage	Néant
4.7.4.	Local des surpresseurs	Néant
4.7.5.	Local transformateur électrique	A l'entrée de la propriété, local transformateur préfabriqué mis à disposition d'ENEDIS selon convention.
4.7.6.	Local machinerie d'ascenseur	Sans objet
4.7.7	Local ventilation mécanique	En combles
4.7.8.	Local opérateur	Sol, murs et plafond en béton brut Porte métallique
<u>4.8 - CONCIERGERIE</u>		Néant.

5 - ÉQUIPEMENTS GÉNÉRAUX DE L'IMMEUBLE

<u>5.1 – ASCENSEUR</u>		Sans objet
<u>5.2 – CHAUFFAGE – EAU CHAUDE</u>		
5.1.2.	Équipement thermique de chauffage 1/ Production de chaleur 2/ Régulation automatique 3/ Pompes et brûleurs 4/ Accessoires 5/ Colonnes montantes	Sans objet (cf 2.9.2 et 2.9.4 production individuelle pour l'ECS et le chauffage).
5.2.2.	Service d'eau chaude 1/ Production d'eau chaude 2/ Réservoir 3/ Pompes et brûleurs 4/ Comptage général 5/ Colonnes montantes	Sans objet (cf 2.9.2 et 2.9.4 production individuelle pour l'ECS et le chauffage).
<u>5.3 – TÉLÉCOMMUNICATIONS</u>		
5.3.1.	Téléphone	Depuis la chambre de tirage située sur le domaine public jusqu'au local technique opérateur situé au RDC. Depuis ce local, les logements sont alimentés par les colonnes montantes palières en fibre optique.
5.3.2.	Antenne télévision et radio	Installation collective TNT en partie haute du bâtiment.

5.4 - RÉCEPTION/STOCKAGE ET ÉVACUATION DES ORDURES MÉNAGÈRES

Réception dans un local poubelle (cf. 4.7.1.) par dépôt direct dans les receveurs.

Paraphe SARL ADF

Paraphe Acquéreurs

5.5 - VENTILATION MÉCANIQUE

Extracteurs situés en combles.

5.6 - ALIMENTATION EN EAU

- | | | |
|--------|--------------------------------------|---|
| 5.6.1. | Comptages généraux | Un compteur général pour le bâtiment est situé dans un citerneau à l'entrée de la résidence.
Les logements sont raccordés par un réseau aérien et cheminent en gaine sur les paliers des étages. |
| 5.6.2. | Surpresseurs, réducteurs de pression | Sans objet |
| 5.6.3. | Colonnes montantes | Colonne montante située en gaine palière |
| 5.6.4. | Branchements particuliers | En gaines techniques dans les parties communes, clapet anti-retour, vanne de coupure et manchettes PVC en attente pour pose ultérieure de compteurs individuels (non compris, à la charge de la copropriété). |

5.7 - ALIMENTATION EN GAZ

- | | | |
|--------|--|------------|
| 5.7.1. | Colonnes montantes | Sans objet |
| 5.7.2. | Branchements et comptages particuliers | Sans objet |
| 5.7.3. | Comptage de services généraux | Sans objet |

5.8 - ALIMENTATION EN ÉLECTRICITÉ

L'alimentation se fait depuis le coffret de coupure ENEDIS intégré en façade

- | | | |
|--------|--------------------------------------|---|
| 5.8.1. | Comptage des services généraux | Le comptage des services généraux est installé dans les gaines palières. Ce compteur alimente : éclairage extérieur du bâtiment uniquement et parties communes, VMC |
| 5.8.2. | Colonnes montantes | Colonnes montantes dans les gaines palières |
| 5.8.3. | Branchements et comptage particulier | Câbles depuis les gaines jusqu'aux comptages installés dans les logements. Les compteurs individuels des logements LINKY sont fournis par ENEDIS et installés sur les tableaux d'abonnés. |

6 - PARTIES COMMUNES EXTÉRIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS ÉQUIPEMENTS

6.1 - VOIRIES

- | | | |
|--------|--------------------|------------------|
| 6.1.1. | Voirie d'accès | Voirie en enrobé |
| 6.1.2. | Trottoirs | Sans objet |
| 6.1.3. | Parkings visiteurs | Sans objet |

6.2 - CIRCULATION DES PIÉTONS

- | | | |
|--------|-----------------------------|---------------------------------|
| 6.2.1. | Chemins d'accès aux entrées | Aménagement en enrobé grenaillé |
| 6.2.2. | Chemins piétonniers | Aménagement en enrobé grenaillé |

Paraphe SARL ADF

Paraphe Acquéreurs

6.3 - ESPACES VERTS

- | | | |
|--------|-------------------------------|--|
| 6.3.1. | Plantations, arbres, arbustes | Suivant plans du concepteur. |
| 6.3.2. | Engazonnement | Engazonnement des espaces verts communs. |
| 6.3.3. | Arrosage | Néant |

6.4 – AIRES DE JEUX ET ÉQUIPEMENTS SPORTIFS

- | | | |
|--------|-------------|-------------|
| 6.4.1. | Sols | Sans objet. |
| 6.4.2. | Equipements | Sans objet. |

6.5 – ÉCLAIRAGE EXTÉRIEUR

- | | | |
|--------|--|--|
| 6.5.1. | Signalisation de l'entrée de l'immeuble | Par spots ou appliques ou bornes lumineuses ou candélabres. |
| 6.5.2. | Eclairage des voiries, espaces verts, jeux | Eclairage par bornes ou candélabres selon plan de VRD
Déclenchement par minuterie et sonde crépusculaire. |

6.6 - CLOTURES

- | | | |
|--------|------------------------------|--|
| 6.6.1. | Sur rue | Clôture ganivelle bois ht 1.20 m en séparatif entre jardins et voie de circulation principale |
| 6.6.2. | Avec les propriétés voisines | Clôture grillagée ht 1.00m en séparatifs de jardins, avec haie végétale sur l'une ou l'autre des propriétés. |

6.7 - RÉSEAUX DIVERS

- | | | |
|--------|---|---|
| 6.7.1. | Eau | Canalisations avec vanne d'isolement, té de purge et clapet anti-retour |
| 6.7.2. | Gaz | Sans objet |
| 6.7.3. | Électricité (poste de transformation extérieur) | Terrain mis à disposition d'ENEDIS à l'entrée de la propriété pour construction d'un transformateur selon les conventions signées avec ENEDIS |
| 6.7.4. | Extincteurs | Sans objet |
| 6.7.5. | Egouts | Raccordements aux réseaux publics
Note : pour les eaux de pluie, voir précisions article 6.7.9 |
| 6.7.6. | Epuration des eaux | Sans objet |
| 6.7.7. | Télécommunications | Fibre et télévision par câble sous fourreaux enterrés, selon prescription de l'opérateur. |
| 6.7.8. | Drainage du terrain | Néant |

Paraphe SARL ADF

Paraphe Acquéreurs

- 6.7.9. Evacuation des eaux de pluie et de ruissellement sur le terrain, espaces verts, chemins, aires, cours et jeux
- Afin de réguler le débit de rejet dans le réseau de la ville, un volume tampon de rétention enterré a été prévu avec la mise en place d'une surverse. L'ensemble a été calculé par une étude hydraulique.
- En extérieur, les eaux de pluies sont collectées sur les parties imperméabilisées par tuyaux enterrés et grilles avaloirs.

NOTA : Les mentions "ou" du présent descriptif restent à la décision du Maître d'Ouvrage.

Signature du Maître d'Ouvrage
Pour la SARL ADF AETHICA DEVELOPPEMENT FONCIER

Signature du ou des acquéreurs

(paraphes sur les autres pages)

Paraphe SARL ADF

Paraphe Acquéreurs