

## Construction de 26 Logements et deux commerces

« Résidence BERLIOZ »

14 avenue Robert Wagner  
78140 VELIZY-VILLACOUBLAY

-----

### NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

## **GÉNÉRALITÉS**

Les caractéristiques générales de l'immeuble sont définies par la présente notice. La construction se conformera :

- aux lois et réglementations en vigueur.
- aux prescriptions des Documents Techniques Unifiés à caractère obligatoire, établis par le Centre Scientifique Technique du Bâtiment.
- aux règles de construction et de sécurité.

PARIS SEINE INVESTISSEMENT s'est engagé sur cette opération à obtenir le label « BBC EFFINERGIE ».

Le niveau de performance exigé par le label BBC (bâtiment basse consommation énergétique) fixe comme objectif une consommation maximale pour les constructions résidentielles neuves à 50kWh/m<sup>2</sup>/an, pour le chauffage, le rafraîchissement, la ventilation, l'eau chaude sanitaire, les auxiliaires de chauffage et l'éclairage, calculé selon la méthode RT 2005.

La construction sera conforme à la Nouvelle Réglementation acoustique (NRA), aux exigences thermiques liées au BBC, et à la Nouvelle réglementation handicapée.

Le dimensionnement des locaux à usage de stationnement sera conforme aux règles d'urbanisme et de sécurité, sans qu'il soit fait référence à une norme dimensionnelle.

Les dispositions constructives seront définies par des bureaux d'études spécialisés.

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

Un Dossier d'Intervention Ulérieure sur l'Ouvrage (D.I.U.O) sera réalisé par le coordonnateur sécurité et protection de la santé agréé désigné par le Maître d'Ouvrage, et sera remis à la copropriété à la livraison du bâtiment.

Il est expressément prévu que, 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 ou retards et ce, pour un motif quelconque (exemple : respect du label « Bâtiment Basse Consommation » , réglementation administrative, retards d'approvisionnements, défauts de fabrication, difficultés d'importation, impératifs techniques ou en cas d'apparition de matériel nouveau), le Maître d'Ouvrage pourra remplacer ces matériaux, équipements ou appareils, par d'autres de qualité au moins équivalente.

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

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.

Le Maître d'ouvrage pourra également améliorer la qualité ou la présentation de tout ou partie de la construction. Les marques ou nature des matériaux indiqués au présent descriptif et aux plans sont à considérer comme précisant la qualité des prestations. Elles pourraient être remplacées au choix du Maître d'ouvrage par des fournitures similaires de qualité équivalente.

L'implantation des équipements ou appareils ainsi que les retombées, soffites, et faux plafonds ne sont pas figurées, ou le sont à titre indicatif sur les plans, les canalisations ne sont pas figurées. Leurs nombres, positions, et dimensions peuvent varier en fonction des impératifs techniques. De même les dimensions des gaines techniques des logements sont susceptibles de varier en fonction des impératifs techniques.

## **LOGEMENTS**

### **Préambule**

Le projet comprend la réalisation en 1 tranche d'un immeuble comportant 26 logements et 2 commerces sur 1 niveau de sous-sol commun à usage de parkings et locaux techniques.

Les caractéristiques techniques et prestations détaillées seront définies dans la notice descriptive « NOTAIRE » conforme à l'arrêté du 10.05.1968, et qui sera annexée à l'acte de vente.

### **Fondations, structures et planchers**

Fouilles en pleine masse. Les fondations seront en béton armé suivant l'étude de sol. La structure de l'immeuble sera réalisée en béton armé et maçonnerie.

Les planchers seront en béton armé ou en éléments préfabriqués, avec chape flottante sur isolant phonique. Les épaisseurs des structures et des planchers seront déterminées par le bureau d'études de structure et validées par un bureau de contrôle.

### **Toitures**

Les toitures terrasses accessibles reçoivent une étanchéité élastomère avec panneaux isolant au-dessus des parties habitables et protection par dalles sur plots.

Les toitures terrasses jardins, ou non accessibles, reçoivent une étanchéité élastomère ou asphalte avec feutre jardin, couche drainante et substrat végétal (Sedum).

### **Façades - Menuiseries extérieures et fermetures – Serrurerie**

Les façades seront revêtues d'un enduit teintes et finitions au choix de l'architecte. Suivant les exigences du Permis de Construire, elles pourront être traitées partiellement de finitions ou de matériaux différents.

Les fenêtres et portes-fenêtres seront en PVC blanc (ou brun en attique, sur façade principale), avec double vitrage isolant. Elles seront ouvrantes à la Française, à 1, 2 ou 3 vantaux, avec ou sans partie fixe suivant les plans de l'Architecte.

Certaines menuiseries PVC seront équipées de volets coulissants bois persiennés, suivant les plans architecte.

#### **PIECES PRINCIPALES**

Les baies de toutes les pièces principales à rez-de-chaussée et en étage seront équipées, selon plans de l'Architecte, soit de volets roulants à lames PVC, avec manœuvre par manivelle, soit de volets intérieurs à galandage, soit de volets coulissants, soit de stores intérieurs sur glissière. En cas de volet roulant au RDC, ceux-ci seront munis d'un dispositif de verrouillage ou anti soulèvement.

#### **PIECES DE SERVICE**

Toutes les baies (sauf œil de bœuf et/ou baies de SDB, SDE et W-C) seront équipées de volets roulants à lames PVC avec manœuvre par manivelle. En cas de volet roulant au RDC, ceux-ci seront munis d'un dispositif de verrouillage ou anti soulèvement.

Certains petits châssis pourront être équipés de barreaux en lieu et place de volets roulants.

Suivant les plans de façades, les garde-corps et les lisses (barres d'appui), seront en métal laqué ou peint, fixés soit sur dalle, soit sur relevé béton ou en tableaux.

### **Isolation – Cloisons – Doublages**

L'isolation thermique des murs de façade sera assurée majoritairement par une isolation posée en extérieur, dont la nature et l'épaisseur seront déterminés en fonction des études thermiques et de la nature des parements de façade.

Distribution en cloisons sèches alvéolaires ou équivalent 50mm.

Doublage composé d'un isolant thermique et d'une plaque de plâtre sur certaines façades et pignons, suivant nécessité.

Isolation thermique en sous face des planchers des logements situés sur locaux non chauffés.

Les murs séparatifs entre logements seront réalisés en béton armé de 18 cm minimale d'épaisseur, et/ou maçonnerie de parpaings suivant étude de structure et exigences acoustiques intérieures.

Les murs séparatifs entre circulations communes et logements seront réalisés en béton armé de 18 cm d'épaisseur minimal et ou maçonnerie de parpaings suivant étude de structure et en parpaings. Dans le cas d'un mur séparatif entre logement et ascenseur, celui-ci sera doublé d'un complexe isolant acoustique. Tous ces murs respecteront l'isolement acoustique réglementaire.

### **Menuiseries intérieures**

Portes palières : à âme pleine équipées d'une serrure de sûreté 3 points label A2P\*, finition peinture, seuil à la suisse en bois vernis. Pommeau de tirage central, microviseur, butée de porte. Contrôle d'accès par vidéophonie.

Les portes intérieures seront alvéolaires isoplanes laquées blanches à recouvrement avec poignée et plaque en aluminium ou laiton poli.

Toutes les façades de placards suivant plans seront en panneaux mélaminés blancs 10 mm coulissantes sur rail aluminium. Les placards seront sans aménagement.

Les façades de placards <0.80 seront ouvrantes pivotantes, d'épaisseur 10 mm.

### **Revêtements muraux et plafonds**

Pièces sèches :

Les murs et les plafonds seront revêtus de peinture blanche 2 couches.

Pièces humides :

Pour les Salles de bains ou les Salles d'eau, il sera posé de la faïence murale, à hauteur de porte sur les murs portant la baignoire et/ou le receveur de douche (y compris éventuelle paillasse de baignoire, et socle du receveur de douche) ainsi que sur le mur portant le meuble vasque, selon calepinage et harmonies prédéfinies par le Maître d'ouvrage.

- de format 25\*40 de marque SALONI,
- ou de format 20\*33 de marque IRIS,

Les joints seront réalisés au ciment blanc.

Les salles de bains et les salles d'eau feront l'objet d'harmonies prédéfinies et figées.

Pour la cuisine, il sera posé 3 rangs de faïence de marque SALONI, collection EMOCION ou équivalent, coloris Blanc de format 20\*20 au dessus de l'évier selon la réglementation NF.

Les murs non revêtus de faïence et les plafonds recevront une peinture blanche.

### **Revêtement sols**

Pièces sèches :

Le séjour, l'entrée, et les dégagements attenants seront revêtus d'un parquet Chêne contrecollé épaisseur 10.8mm, pose flottante, avec parement de bois noble de 2,5 mm, essences au choix dans la gamme proposée par le maître d'ouvrage.

Les cuisines seront revêtues d'un carrelage de marque SALONI (référence ARISTEA, CEMENT, SINAI) format 30x30 cm ou équivalent avec plinthes assorties.  
Les chambres seront revêtues d'une moquette Résidentielle 3000 de BALSAN ou équivalent.  
Plinthes en sapin ou medium de 70 mm à bord droit, finition peinture blanche satinée.  
Pour les logements en rez-de-chaussée : possibilité de carrelages de marques SALONI ou MARRAZZI, en grès émaillé.

Pièces humides :

Les sols des W-C, les salles de bains, les salles d'eau seront revêtus au choix :

- d'un carrelage, format 31\*31 de chez SALONI collection LINO ou ARISTEA ou équivalent Coloris au choix dans la gamme proposée par le Maître d'ouvrage.
- Ou d'un carrelage, format 33,3\*33,3 de chez IRIS collection TEOREMA ou équivalent Coloris au choix dans la gamme proposée par le Maître d'ouvrage.

Les plinthes seront en carrelage assorti.

Les salles de bains et les salles d'eau feront l'objet d'harmonies prédéfinies et figées.

Balcons :

Les sols des balcons et loggias, ne supportant pas d'étanchéité, seront revêtus de carrelages.

Les terrasses accessibles en rez-de-jardin seront revêtues de planchers bois en lames IPE.

### **Equipements sanitaires**

Chaque appartement sera équipé d'appareils sanitaires de couleur blanche, suivant les plans.

Les baignoires seront en acier blanche 70x160 ou 70x170 cm selon plans, sans poignée avec tablier en mélaminé blanc

Les receveurs de douche seront en porcelaine à poser de 80 cm x 80 cm, (ou 70 cm x 70 cm suivant plans ; autres dimensions possibles selon plans architecte).

Les lavabos seront en porcelaine sur colonne.

Salle de bain principale : meuble vasque de couleur blanche surmontée d'un miroir et d'un bandeau lumineux CHENE-VERT ou équivalent.

Les ensembles W-C seront en porcelaine, avec abattant double et réservoir attenant, à mécanisme silencieux et économique 3 litres / 6 litres.

Cuisines : évier en inox sur meuble NEOVA avec 1 ou 2 bacs sur meuble mélaminé blanc suivant plans.

### **Robinetterie et branchement pour appareils électroménagers**

Robinetterie marque GROHE ou équivalent.

Robinetterie des salles de bains : mitigeur chromé. Douchette et flexible sur support mural pour les baignoires.

La robinetterie des cuisines et kitchenettes, sera chromée.

Branchements : des attentes dans la cuisine permettront l'alimentation et l'évacuation communes d'un lave-vaisselle et d'un lave-linge suivant plans. Le branchement du lave-linge pourra éventuellement se situer en salle de bains suivant plans.

Absence de branchements gaz en attente dans la cuisine.

### **Equipements électriques et de télécommunication**

Installation électrique encastrée, avec appareillage conforme à la norme NF C15-100.

Le séjour, les chambres et la cuisine seront équipés d'un joncteur téléphonique.

Le séjour et la chambre principale seront équipés d'une prise TV.

Antenne collective hertzienne permettant de recevoir les chaînes nationales non cryptées.

Les terrasses privatives au rez-de-chaussée, et en étages d'une surface supérieure à 12 m<sup>2</sup>, seront équipées d'une prise de courant étanche.

### **Chauffage et eau chaude sanitaire**

Chauffage électrique individuel assuré par panneaux rayonnants (dans les séjours), sèche-serviette (dans les salles de bain), et convecteurs (dans les autres pièces), pilotés par une horloge de programmation une ou deux zones. Puissances déterminées selon bilan thermique du logement et objectifs BBC.

La production d'eau chaude sanitaire se fera par ballon eau chaude sanitaire (BECS) collectifs sur pompe à chaleur.

### **Ventilation Mécanique Contrôlée Double-Flux**

L'air neuf sera amené par des bouches d'entrée d'air implantées en imposte des portes des pièces sèches. L'air vicié sera évacué par des bouches d'extraction implantées dans les pièces humides. L'installation sera du type double flux suivant les résultats de l'étude thermique.

## **PARTIES COMMUNES**

### **Hall d'entrée**

Suivant le projet de décoration établi par l'Architecte, la finition du hall d'entrée fera appel aux matériaux suivants :

- au sol carrelage 30 cm x 30 cm ou 33 x 33cm et un tapis encastré
- sur les murs, habillage par revêtement décoratif et miroir
- au plafond, un faux plafond avec un éclairage par spots ou appliques murales.
- Les boîtes aux lettres seront dans le hall d'entrée.
- Les portes d'entrée seront constituées d'ensembles en aluminium laqué à ventouses, avec vitrage feuilleté.

### **Sécurité des accès**

Première porte sur rue : contrôle d'accès de type VIGIK + digicode. La deuxième porte (dans le hall) est commandée par vidéophone relié aux appartements. Les sous-sols sont accessibles par une serrure de sûreté, sur organigramme. L'usage de l'ascenseur, depuis le sous-sol, se fait par contact à clé.

### **Circulations du rez-de-chaussée et des étages**

A rez-de-chaussée, le sol sera traité de façon identique au hall d'entrée, et il sera prévu partiellement un faux plafond acoustique, suivant nécessité.

Le sol des paliers d'étages sera revêtu d'une moquette type Signature de chez BALSAN ou équivalent, avec classement U3P3, avec plinthes peintes en sapin ou médium de 10 x 100 mm à bord droit.

Au rez-de-chaussée, les murs recevront un revêtement décoratif et en étage un revêtement vinyle ou toile de verre

L'éclairage sera assuré par des appliques décoratives.

Les plafonds recevront en finition une peinture blanche mate.

### **Escaliers, sas, et paliers**

Les sols, les marches, recevront une peinture anti-poussière.

Les murs et le noyau d'escalier seront revêtus de peinture blanche.

Les ouvrages menuisés et de serrurerie non laquée recevront une peinture satinée ou brillante.

### **Ascenseur**

L'ascenseur desservira tous les niveaux, y compris sous-sol, accessible aux personnes à mobilité réduite.

Les portes palières seront peintes aux étages et en inox brossé au rez-de-chaussée.

Les parois de la cabine recevront un revêtement stratifié et un miroir. Le revêtement de sol sera en carrelage identique à celui du hall d'entrée. L'éclairage sera de type indirect ou intégré dans le plafond.

Une liaison téléphonique permanente sera installée entre la cabine et la société de maintenance.

### **Parkings**

La porte de parking automatique du sous-sol, sera manœuvrée électriquement par une télécommande individuelle.

Les places de parking seront matérialisées par des bandes de peinture au sol, et numérotées.

L'éclairage du parking en sous-sol s'effectuera par tubes fluo, dont 1/3 en allumage fixe permanent et 2/3 commandé par détecteur ou minuterie.

### **Locaux communs**

Les locaux vélos et ordures ménagères, seront revêtus d'un sol béton avec forme de pente et siphon de sol, les murs et les plafonds seront brut.

### **Aménagements extérieurs**

L'espace vert commun sera aménagé, engazonné et planté suivant plans de l'Architecte.

Les réseaux divers seront raccordés aux réseaux publics des concessionnaires.

Les voiries et parkings extérieurs seront réalisés en enrobé ou en asphalte, les cheminements piétons seront réalisés, en béton balayé ou béton désactivé ou en stabilisé, ou suivant plan architecte.

### **Alimentation en eau**

Comptage général.

Manchettes en attente pour pose éventuelle par la copropriété de compteurs individuels (compteurs non fournis).

### **Alimentation en électricité**

Comptage des services généraux. Colonnes montantes selon prescriptions EDF avec téléreport au rez-de-chaussée.

Branchements et comptages particuliers avec compteurs électriques dans tableaux disjoncteurs.

Fait à

le :

Le vendeur :

Le Réservataire

« Lu et approuvé »