

Ensemble Immobilier logements

# CASA NUOVA

20 - 22 avenue du Drapeau 21000 Dijon

Construction de logements & Locaux Professionnels

# NOTICE DESCRIPTIVE

Sommaire Contractuelle

Réalisé par

SCCV CASA NUOVA  
20 avenue du Drapeau  
21000 DIJON

Fait à Dijon le 1<sup>er</sup> Février 2014  
Signature

## Sommaire

### **Généralités**

#### **Description générale du programme**

Caractéristiques générales des immeubles

Gros œuvre, maçonnerie

Charpente couverture, étanchéité

Gardes corps extérieurs, serrurerie

#### **Parties privatives, logements**

Menuiseries extérieures, fermetures

Menuiseries intérieures

Doublages, cloisons de distribution intérieures aux logements

Chapes, revêtements de sols et plinthes

Revêtements muraux et plafonds

Plomberie sanitaires

Équipement électriques et courants faibles

Chauffage, ventilation

#### **Annexes privatives**

Caves

Stationnements en sous-sol

#### **Parties communes**

Niveau sous-sol

Halls d'entrée

Enseignes, brises soleils.

Dégagements d'étage

Télévision et téléphone

Cages d'escaliers

Menuiseries intérieures

Ascenseurs

Local conteneurs à déchets.

#### **Avertissement**

Modifications lors de la réalisation du projet

Travaux modificatifs Preneurs

Livraison des appartements

Accès au chantier

## **Généralités**

Les immeubles seront réalisés suivant les normes de construction en vigueur notamment le DTU 14 en ce qui concerne les infrastructures.

## **Description générale du programme**

Le projet a pour objectif la réalisation d'un complexe comprenant un niveau de stationnements souterrain.

Les habitations, se répartissent jusqu'à 7 niveaux.

Un ensemble de logements et commerces répartis sur 2 bâtiments. Le nombre de logement peut varier en fonction de la distribution et des regroupements de type de logements possibles. Répartition actuelle :

- \* Bâtiment A = 25 logements
- \* Bâtiment B = 25 logements
- \* Bâtiment C = 27 logements
- \* Bâtiments A & B rez de chaussée = commerce.

1 cave est attribuée à partir du T3.

Chaque bâtiment est desservi par un ascenseur du niveau -1 caves et stationnements au dernier niveau logements.

A chaque bâtiment, un escalier dessert tous les niveaux, du -1 au dernier étage.

Place de parkings extérieurs.

Les bâtiments seront conformes à la réglementation thermique RT 2005 niveau de Label BBC.

## **Caractéristiques générales des immeubles**

### **Gros Œuvre**

#### **Fouilles**

Fouilles en plaine masse, dans terrains de toute nature, pour installation du niveau sous-sol et sans dallage drainant.

Fouilles en puits et en tranchées, pour recevoir les massifs et semelles de fondations et les tranchées drainantes.

#### **Fondations**

Par semelle filante et massifs béton armé, déterminés par le bureau d'étude de structure suivant étude de sols.

#### **Murs périphériques du sous-sol**

Murs périphériques au sous-sol, réalisés en béton banché ou agglomérés de ciment.

L'épaisseur et les armatures seront déterminées par le bureau d'études structure.

#### **Poutres et poteaux**

Réalisés en béton armé coffrés, coulés en place ou préfabriqués dimensionnés suivant étude béton.

### **Murs de façades des niveaux habitables**

Parties courantes, allèges et trumeaux, réalisés en voiles béton armé banchés, ou en agglos creux de ciments en remplissage, épaisseur déterminé par le bureau d'étude structure.

Revêtements extérieurs par enduit mince sur complexe isolant, sur les voiles béton armé et monocouches finitions grésé, sur maçonneries de remplissages d'agglos.

Peintures plyolithe sur certains ouvrages.

Les murs de façade seront doublés intérieurement par un doublage isolant composé de plaques des plâtres et isolants, conformes aux règles techniques en date du permis de construire, et suivant calcul des déperditions de l'ingénieur thermicien, basés sur la norme RT2005 BBC.

### **Murs pignons mitoyen Nord**

Dito article précédent.

### **Murs Intérieurs et de refend**

Réalisés en béton armé banché, dimensionnés en fonction des efforts transmis, livrés bruts de décoffrage.

Les murs de refend mitoyens avec les cages d'ascenseurs comporteront un complexe d'isolation phonique conforme aux normes acoustiques en date du permis de construire.

### **Dallage au niveau -1**

Dallage brute en béton armé, établit sur une forme sous dallage avec réseau d'épuisement des eaux et collecte des eaux résiduelles, et pompes de relevages.

### **Planchers**

Réalisés soit en dalle BA pleines coffrées, soit en dalle BA pleine avec pré dalles.

Les épaisseurs de plancher seront déterminées suivant les études du bureau structure.

### **Planchers sous terrasses**

Dalle haute des derniers niveaux, recevant une toiture terrasse, réalisée en dalle BA pleines coffrées, soit en dalle BA pleines avec pré dalles

Les épaisseurs de plancher seront déterminées suivant les études du bureau structure et répondent aux surcharges permanentes 100kg/m<sup>2</sup> du complexe étanchéité sur isolant et protection lourde circulables ou non circulables.

### **Planchers balcons, terrasses circulables**

Réalisés soit en dalle BA pleines coffrées, soit en dalle BA pleines avec prédalles et modénatures architecturales suivant plan de calepinage de l'architecte.

Les épaisseurs de planchers seront déterminées suivant les études du bureau structure.

### **Cloisons séparatives en sous-sol**

Réalisées en agglomérés creux de ciment de 0,05 à 0,10 d'épaisseur hourdés au mortier de ciment, suivant repérage aux plans, livrées brutes.

## **Escaliers**

Escaliers en béton armé, marches et contremarches balancées, à noyau central, préfabriqués ou coulés en place, équipés de mains courantes. Livrés bruts de béton.

## **Conduits de ventilation des logements**

Pour ventilation mécanique contrôlée de type hygroéglables, gaines verticales collectives et traînasses, réalisés en tôle galvanisé spiralés.

Entrées d'air par bouches hygroéglables acoustiques posés dans les menuiseries extérieures ou murs de façades ; reprises par bouches hygroéglables, dans les locaux humides : salle d'eau, wc, cuisines.

Groupes d'extraction à base consommation d'énergie en galeries technique / combles sur silentbloc avec pièges à son. Charpente, couvertures, étanchéités.

## **Charpente couverture sur immeubles de logements Bât. B**

Charpente fermettes bois industrialisées et poutres lamellé-collé avec bracons métalliques.

Isolation par matelas de laine de verre reposant sur plafonds placo suspendus. Epaisseur suivant calcul de l'ingénieur thermicien.

Pour recevoir une couverture métallique ou tuiles, teinte conforme au choix de l'architecte et aux prescriptions du permis de construire.

Gouttières pendantes et descentes d'eau pluviales, en zinc.

## **Etanchéité terrasses non circulables**

Etanchéité multicouches auto protégées avec ou sans isolant thermique (suivant position) en toiture terrasse sur dalle béton, sans forme de pentes.

## **Terrasses circulables étanchées**

Terrasses avec étanchéités multicouches, avec ou sans isolant (suivant position) dalles ciment sur plots ou terre végétale.

## **Balcons et loggias non étanchés**

Suivant position du plan, finition béton brut.

## **Gardes corps extérieurs, serrurerie**

Suivant dessin de l'architecte, soit en serrurerie réalisé en acier laqué au four ou serrurerie peinte, soit en béton moulé avec complément de gardes corps en serrurerie, réalisé en acier laqué au four ou/et matériaux de synthèse.

Suivant position du plan, les séparatifs de coursives, balcons, loggias, terrasses sont réalisés en métallerie pleine laquée au four ou vitrage feuilleté.

Les mains courantes et gardes corps d'escaliers sont en serrurerie peinte ou en acier laqué au four.

## **Parties privatives, logements**

### **Menuiseries extérieures, fermetures**

Suivant position et types de logement, repérés aux plans :

Ensembles menuisés PVC composés d'une porte fenêtre ouvrant à la française et d'un châssis fixe sur allège fixe.

Portes-fenêtres ouvrant à la française.

Fenêtres ouvrant à la française ou/et oscillo-battants (suivant dimensions)

Vitrage isolant suivant l'étude thermique du BET et selon l'orientation.

Fermeture par volets roulants PVC télécommande électrique.

Caissons de volets roulants isolants intégrés aux blocs menuisés avec incorporation de grille d'entrée d'air pour VMC.

### **Menuiseries intérieures**

#### **Portes de communication**

Portes intérieures de communication post formées à peindre. Garnitures rive blocs en finition laiton. Bec de canne simple dans les cuisines séjours, avec condamnation dans WC et pièces d'eau ; par penne demi tour avec clé dans les chambres.

#### **Portes palières des logements**

A âme isolantes cadre bois ou métal, serrure de sûreté trois points (en combinaison avec portes d'accès au sous-sol, au local conteneur, accès caves, et local vélos) avec tenons anti-dégondage, seuil à la suisse, joints périphériques d'étanchéité à l'air, judas optiques, poignées béquilles, finitions laiton.

#### **Portes et équipements de placards**

Suivant position du plan, un placard penderie soit dans l'entrée soit dans le dégagement sera aménagé :

##### **Penderie de largeur inférieure ou égale à 1m :**

Portes de placards ouvrant sur pivots à la française, toute hauteur de type SOGAL ou similaire, teinte blanche.

##### **Penderie de largeur supérieure à 1 m :**

Portes de placards coulissantes toute hauteur de type SOGAL ou similaire, teinte blanche.

Cette penderie sera équipée d'une étagère en mélaminé blanc posée sur tasseaux, avec tringle penderie en métal chromé.

#### **Portes des placards pour tableaux électriques**

Portes de placards ouvrant sur pivots à la française, toute hauteur de type SOGAL ou similaire.

### **Doublage, cloisons de distribution intérieures aux logements**

Enduit GS ou habillage en plaque de plâtre sur les murs de façades des locaux à chaque niveau.

Doublage intérieur acoustique pour les parois intérieures en béton sur gaines d'ascenseur.

### **Cloisons de distribution**

Cloisons distributions réalisées en cloisons alvéolaires de type Placopan épais. 5 cm.

### **Gaines techniques de ventilation et de chutes**

Gaines technique dans la hauteur d'étage, réalisées de deux cloisons alvéolaires de type Placopan épaisseur 5 cm, conformément aux règles acoustiques.

### **Plafonds suspendus**

Pour tous les logements du dernier étage, sous charpente bois, le plafond du logement sera constitué de plafonds suspendus de type Placostyl coupe feu 1 heure, avec matelas d'isolation thermique en combles.

### **Chapes, revêtements de sols et plinthes**

#### **Chapes**

Sur l'ensemble des pièces de tous les logements, réalisation d'une chape flottante sur isolation phonique et thermique, suivant étude thermique.

#### **Revêtements des pièces sol carrelages**

Dans les entrées, séjours, dégagements, cuisines, kitchenettes, salles de bains, WC, cabinets de toilettes dressings et placards, attenants à ces pièces, carrelages grés émaillés, 30x30 pose droite, classement U3P2E3, posé collé sur chape flottante décrite cis avant. Couleur suivant échantillonnage dans gamme retenue par le Maître d'Ouvrage, joints gris.

Plinthes en grés émaillé 8x30 de même nature, en périphérie de toutes les pièces carrelées et placards attenants.

#### **Revêtements des pièces sol stratifié**

Dans les chambres et placards attenants, revêtement stratifié décoratif, classement classe 32.

Plinthes stratifiées de même nature, en périphérie des pièces. Barre de seuil entre changement de revêtement de sols.

### **Sols des terrasses, coursives loggias et balcons**

Les surfaces étanchées recevront une protection lourde réalisée par dalles ciment 50x50, teintées dans la masse, posées sur plots.

Les surfaces non étanchées, seront livrées en ciment naturel.

### **Revêtement muraux et plafonds**

#### **Faïences**

Étanchéités périphériques aux douches et baignoires, avant pose faïence.

Faïences, émaillées 15x15 ou 20x25.

Couleur suivant échantillonnage dans gamme retenue par le Maître d'Ouvrage. Pose collée joints blancs.

Salle de bains, salle de douche entièrement faïencées hauteur plafond.

ATTENTION : Pas de faïence prévue dans cuisine.

#### **Plafonds**

Plafonds de toutes les pièces de tous les appartements :

Sur dalle béton, enduit pelliculaire et peintures glycérophtalique mat spécial plafond, sur préparation lisse.

Sur plafonds placostyl, ratissage des joints et bandes et peintures glycérophtalique sur préparation lisse.

#### **Revêtement mural pièces sèches**

Sur parois béton, ratissage à l'enduit GS, préparation du support impression et fourniture et pose de papier peint lavable.

Couleur suivant échantillonnage dans collection retenue par le Maître d'Ouvrage.

#### **Revêtement mural pièces humides**

Dans cuisines, salles de bain, cabinets de toilette et WC, sur parois béton, ratissage à l'enduit GS, préparation du support impression, fourniture et pose de papier peint vinyle lessivable.

Couleur suivant échantillonnage dans collection retenue par le Maître d'Ouvrage.

#### **Sur menuiseries intérieures**

Sur cadres dormants métalliques ou bois et portes de communication pré peintes, préparation du support et application d'une peinture glycérophtalique de deux couches. Teinte blanche.



## **Plomberie sanitaire**

### **Canalisation d'alimentation eau froide et eau chaude**

Distribution en eau froide de chaque logement à partir des gaines techniques d'étage. Distributions intérieures des logements, par canalisations sous fourreaux en tubes PER, disposées en dalle BA.

### **Eau chaude sanitaire des logements**

Ballon préparateur ECS Collectif.

### **Evacuation des eaux usées**

Evacuations des eaux usées en gaines techniques et antennes traînasses de vidange apparentes, réalisées en PVC série assainissement avec Tes de tringlages.

### **Equipements T1bis**

Ensemble kitchenette deux plaques électriques, meuble sous évier et réfrigérateur TOP sous plan de travail. Equipé d'une robinetterie avec mitigeur labellisé NF, en métal chromé avec col de cygne orientable, siphon.

### **Equipements T2 – T3 – T4 –**

Meuble évier, à deux cuves, un égouttoir, sur meuble stratifié blanc 2 ou 3 portes. Dimensions 120x60. Equipé d'une robinetterie avec mitigeur labellisée NF, en métal chromé avec col de cygne orientales, d'un siphon équipé pour recevoir la vidange de machine à laver et robinet d'eau froide sortie deux becs pour alimentation machine à laver, disposé sous évier.

**Nota Bene : Il ne sera consenti aucune moins value pour la suppression de prestation sur l'équipement sanitaire des cuisines, même en cas d'installation par l'acquéreur d'une cuisine aménagée.**

### **Equipement des salles de bains**

Equipement des appartements T1bis et T2 (suivant normes handicapé)

Un receveur de douche en céramique blanche 80x80 ou receveur carrelé suivant cas, robinetteries avec mitigeurs mécaniques, labellisée NF, en métal chromé et flexibles douchettes. Bonde siphon chromé.

Plan de toilette avec vasque incorporée blanche, avec miroir et bandeau lumineux, dans la gamme prévue par le Maître d'Ouvrage.

Robinetterie avec mitigeurs mécaniques, labellisée NF, en métal chromé et vidage automatique, siphon, suivant position du plan, équipement machine à laver le linge comprenant prise sur siphon et alimentation d'eau froide.

### **Equipement des appartements T2 (suivant plan) – T3 – T4 – :**

Baignoire acrylique 170x70 de teinte blanche.

Robinetterie avec mitigeurs mécaniques, labellisée NF, en métal chromé et vidage automatique avec inverseurs et flexibles douchettes sur baignoires à gorge.

Plan de toilette avec vasque incorporée blanche, avec miroir et bandeau lumineux, dans la gamme prévue par le Maître d'Ouvrage.

Robinetterie avec mitigeurs mécaniques, labellisée NF, en métal chromé et vidage automatique, siphon.

Suivant position du plan, équipement machines à laver le linge comprenant prise sur siphon et alimentation d'eau froide.

## **WC**

WC en grès de porcelaine vitrifié de couleur blanche, abattant double blanc automatique, mécanisme effet de chasse à double commande, 3litres / 6litres

## **Équipement électriques et courants faibles**

Équipement des logements suivant la norme C15-100

## **Chauffage - Ventilation**

Chauffage collectif sur le réseau de chaleur du Grand Dijon.

Suivant étude thermique, sur l'ensemble des logements.

Echangeur sur chauffage urbain.

Plancher chauffant dans les appartements sauf dans les salles de bains.

Les salles de bains seront équipées d'un radiateur sèche-serviette alimenté par le réseau du plancher chauffant sur une base spécifique issue du collecteur.

Une sous-station permettra de communiquer la chaleur à un réseau secondaire alimentant les appartements.

## **Annexes privatives**

### **Caves à partir du T3**

Cloisonnement des caves en agglomérés creux. Hourdés au mortier de ciment, laissés bruts, portes de caves pleine avec serrure un point et canon européen en combinaison avec la porte palière du logement.

Les sols, plafonds sont livrés béton brut.

Les portes de sas d'accès aux caves comportent un ferme port automatique et une serrure de sûreté à canon européen en combinaison avec la porte palière du logement.

L'éclairage de l'intérieur de caves est assuré dans chaque cave par un hublot commandé sur minuterie, regroupant plusieurs caves. Le circuit lumière des caves sera alimenté par le comptage des parties communes du niveau.

## **Stationnement sous-sol**

Garage fermé avec porte pivotante ou place de parking.

## **Parties communes**

### **Niveau – 1**

Le niveau -1 regroupe les caves individuelles, les stationnements privés, et les locaux techniques communs.

## **Rampes et accès**

Ce niveau est accessible à partir de l'avenue du drapeau par une rampe charretière sens unique.

La porte automatique en entrée et sortie du niveau -1 est sécurisée par ouverture sur télécommandes ou lecteurs de badges ou cartes.

## **L'éclairage général**

Les sas et circulations par hublots commandés par détecteurs de présence.

## **L'éclairage de sécurité**

Par blocs autonomes réglementaires.

## **Halls d'entrée**

Il fera l'objet d'une étude de décoration particulière par l'architecte et comportera notamment

- un carrelage ou pierre marbrière aux sols
- faux plafonds décoratifs acoustiques
- revêtement muraux décoratifs
- éclairage par spots basse tension ou fluorescents à éclairage permanent sur horloge
- platine vidéophone
- ensemble menuisés en aluminium laqué vitrage stadip
- ensemble de boîtes aux lettres, une boîte aux lettres par appartement

## **Dégagements d'étages**

Sol, revêtements textiles, sols minces collées U3P3

Revêtement mural décoratif ou enduit projeté suivant étude de décoration.

Portes des gaines techniques peinture glycéro.

Eclairage par appliques ou spots décoratifs commandés par détecteur de présence.

Une prise 10/16A+T tous les 10m dans les dégagements communs horizontaux des niveaux habitables.

## **Télévision et téléphone**

Prise TV+FM pour réception des chaînes terrestres et FM

Mise en place en toiture dispositifs collectifs nécessaires à la distribution de la TV

## **Cages d'escaliers**

Sur dessous de paillasse, dessous de paliers, noyau central et parois verticales, préparation sur béton pour application :

Sur dessous de paillasse, dessous de paliers, peinture glycéro ou gouttelettes.

Sur parois verticales des cages, sur préparation, application d'une peinture plyolite ou gouttelettes.

### **Menuiseries intérieures**

Blocs portes coupe feu ou pare-flamme pré peintes sur cadre dormant métalliques pré peintes. Serrures de sûreté à dé condamnation suivant exigences réglementaires.

Finition, peinture glycérophtalique deux couches ou revêtements stratifiés.

### **Ascenseurs**

Un ascenseur par bâtiment, desservant les niveaux -1 au niveau + 7 suivant bâtiment. Machinerie oléo dynamique ou électrique. Charges 630 kg / 8 personnes  
Cabines accessibles HP, cabines 110x140. Portes et façades acier inoxydable, ou porte à peindre, cabines revêtement stratifié. Sol : carrelage ou pierre (idem Hall)

### **Locaux conteneurs à déchets**

Sur ce programme, se trouvent un local à déchets qui correspond aux normes.  
Implanté sur le plan de masse. Avec bonde de sol, robinet de puisage.  
Sol : béton lissé.

### **Locaux Vélos**

Sur ce programme, se trouvent un local à vélos qui correspond aux normes.  
Implanté sur le plan de masse.  
Sol : béton lissé.

# Avertissement

## **Modifications lors de la réalisation du projet**

Il est convenu que le Maître d'œuvre pourra, avec l'accord du Maître d'Ouvrage, accepter des entreprises ou proposer lui-même la modification ou l'adaptation de plans, prestations, matériaux ou marques, en les remplaçant par des choix techniques qu'il jugera au moins similaire, c'est-à-dire de caractéristiques équivalentes ou supérieures, notamment en raison des suggestions et impératifs techniques, administratifs ou esthétiques.

Les cotes des plans pourront être légèrement modifiées pour les besoins de la construction, impératifs techniques ou autres.

Les indications portées sur les plans tels que emplacements des radiateurs, prises, points lumineux, évacuations, gaines, pourront être modifiées en fonction des impératifs techniques.

## **Travaux modificatifs Preneurs**

La suppression des équipements (meuble évier, ou kitchenette, ou placard) prévus dans les logements, les suppressions de cloisons et travaux attenants (imprégnation, papiers peints, carrelages...) ne pourra donner lieu à des moins values.

Les demandes de modifications doivent être préalablement acceptées par le Maître d'Ouvrage qui les transmet à l'architecte. L'Architecte donne son avis sur la faisabilité des demandes.

Ces demandes portent sur des éléments qui ne remettent pas en cause :

- Les autorisations administratives CDEC et permis de construire obtenu
- Les dispositions générales et constructives du projet
- Le bon déroulement des travaux

Pour les demandes acceptées par le Maître d'Ouvrage et d'Architecte, ce dernier effectue la modification des plans et des pièces écrites correspondantes.

Il demande un devis aux entreprises concernées. Ces documents sont remis au Maître d'Ouvrage qui les fait valider par le Preneur.

**Les modifications concernant la distribution de logements, le déplacement des prises de courant et des interrupteurs de plus de 1m par rapport à leur positionnement d'origine, le déplacement des équipements sanitaires, l'inversion du sens d'ouverture des portes, feront l'objet d'une facturation par l'Architecte de 400 € Hors TVA, par appartement et par demande, pour l'ensemble des prestations décrites ci-avant.**

L'ouverture d'un dossier de modifications même non abouti génère la facturation. Les modifications importantes feront l'objet d'un devis de la part de l'Architecte.

## **Livraison des appartements**

Il est précisé que les appareils ménagers susceptibles de figurer sur les plans ne sont donnés qu'à titre indicatif et qu'ils ne sont pas fournis.

Avant livraison des appartements, il est procédé à un nettoyage sommaire, des appareils sanitaires, vitres et revêtements de sols.

Le nettoyage final étant laissé à la charge du preneur.

Les choix revêtements (papier peint mural, carrelages, faïences) ne sont pas à la charge de la Maîtrise d'Ouvrage mais à la charge des preneurs. Le promoteur se réserve le droit de faire les choix pour les appartements invendus en fonction de l'avancement du planning de chantier. Le choix de ces éléments devra être effectué dans les gammes prédéfinies auprès des entreprises correspondantes. Les éventuelles adaptations, changements de gammes se feront directement par une négociation auprès de ces dites entreprises.

Seules les entreprises retenues par le Maître d'œuvre dans le cadre de la réalisation du projet sont habilitées à intervenir dans les logements, jusqu'à livraison de ceux-ci. Les entreprises extérieures (cuisinistes, aménageurs...) n'auront la possibilité d'intervenir qu'après la livraison des logements, sous la seule responsabilité des preneurs qui devront assurer le nettoyage des parties communes si celles-ci sont souillées par les entreprises aménageuses.

## **Accès au chantier**

Il est enfin rappelé pour des raisons de sécurité, que le chantier ne saurait être accessible aux personnes étrangères ne prenant pas part à l'opération. C'est-à-dire que le chantier sera accessible seulement aux personnes de la Maîtrise d'Œuvre, Maîtrise d'Ouvrage, Bureaux d'études techniques, bureaux de contrôles et entreprises retenues pour la réalisation du projet.

Les preneurs et visiteurs ne pourront pas accéder au chantier, sauf accords et visites encadrées par la Maîtrise d'Ouvrage, après prise de rendez-vous.

**Nota Bene : Il ne sera consenti aucune moins-value pour la suppression de prestation sur l'équipement sanitaire des cuisines, même en cas d'installation par l'acquéreur d'une cuisine aménagée.**

\* \* \*

\* \*

\*