



NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE
LOGEMENTS EN DEMEMBREMENT ET EN ACCESSION LIBRE

« L'INÉDIT »



42 rue des Renardières
NANTES

RENSEIGNEMENTS GENERAUX

MAITRE D'OUVRAGE**SCCV NANTES SAINT CLAIR**

11 rue Arthur III
44200 NANTES

ARCHITECTE**QUADRA ARCHITECTES**

2 Rue Wattman
44700 ORVAULT

MAITRE D'ŒUVRE D'EXECUTION**QUATUOR**

2 Rue Wattman
44700 ORVAULT

BUREAU D'ETUDES BETON**IBA**

299-301 Route de Clisson - BP 63516
44235 SAINT SEBASTIEN SUR LOIRE
Cedex

BUREAU D'ETUDES FLUIDES**SOLAB**

12 chemin du Vigneau
44800 SAINT HERBLAIN

BUREAU D'ETUDES VOIRIES ET RESEAUX DIVERS**AGEIS**

3 rue de la Planchonnais
44980 SAINTE LUCE SUR LOIRE

BUREAU DE CONTRÔLE / SPS**SOCOTEC**

Metronomy Parc Bâtiment 5
2 rue Jacques Brel
44800 SAINT HERBLAIN

NOTE GENERALE

Les noms de marques et les références concernant les éléments d'équipement, et les matériaux ne sont indiqués que pour en définir le genre et le niveau de qualité. La société peut y apporter des modifications, notamment du fait de la réglementation administrative contraignante, de la faillite d'entreprise(s) ou de fournisseur(s), de défaut(s) d'approvisionnement, de la qualité insuffisante des matériaux, si des impératifs techniques la mettaient dans l'obligation de renoncer à telle ou telle disposition, ou en cas d'apparition d'un matériau nouveau en cours de chantier.

Toutefois, les matériaux ou matériels de remplacement seront au moins de qualité équivalente.

Les matériaux tels que carrelages, faïences ou bois peuvent présenter des aspects et des bords différents selon les approvisionnements.

Les teintes, coloris et finitions des façades, des revêtements des parties communes de l'immeuble et de ses dépendances seront choisis par l'Architecte.

Le sens de la pose des revêtements sera déterminé par l'architecte et le maître d'ouvrage.

DESCRIPTION GENERALE DU PROJET

La résidence « SAINT CLAIR » est un programme immobilier de 56 logements collectifs et 4 locaux d'activité répartis sur trois bâtiments à R+3+Attique.

- Bâtiment A1
 - 2 locaux d'activité
 - 2 logements sociaux
 - 17 logements libres
- Bâtiment A2
 - 3 logements en démembrement de propriété
 - 11 logements libres
- Bâtiment B
 - 2 locaux d'activité dont 1 réservé par l'association « La Saint Clair »
 - 15 logements sociaux
 - 8 logements libres

L'accès à ces 3 bâtiments s'effectue par un parvis central paysagé accessible depuis la rue des Renardières.

Les trois bâtiments sont construits sur un sous-sol commun réunissant 47 places de stationnement.

Les locaux vélos sont situés au RDC des bâtiments A1 et A2 ainsi qu'au sous-sol.

Chaque bâtiment dispose d'un local ordures ménagères faisant également office de local encombrants.

L'opération bénéficiera d'une certification NF Habitat.

La présente notice ne concerne que **les logements en démembrement et en accession libre.**

DESCRIPTION DES PRESTATIONS D'ENSEMBLE

GROS ŒUVRE

Fondations	Fondations réalisées par procédés conformes aux prescriptions du rapport d'étude géotechnique et des recommandations du bureau de structure sur l'emprise du terrain où sera édifiée la construction.
Planchers bas	Plancher bas du parc de stationnement constitué d'une dalle portée en béton armé, suivant étude structure, avec forme de pente vers siphons de sol et cunettes périphériques de récupération des éventuelles eaux de ruissellement.
Murs des sous-sols	<p>Murs périphériques du sous-sol réalisés par parois de soutènement en béton armé, ou voiles de béton armé coulés en place, ou préfabriqués par passes alternées, suivant étude structure.</p> <p>Cette structure est considérée comme relativement étanche sans revêtement. De ce fait, il est admis un léger passage d'eau au travers des parois dans les limites du DTU 14.1.</p> <p>Murs intérieurs des sous-sols réalisés en béton armé ou en maçonnerie de parpaings. Poteaux intérieurs porteurs réalisés en béton armé.</p> <p>Murs et poteaux béton livrés bruts de décoffrage, destinés à rester en l'état dans les sous-sols. Parois en parpaings rejointoyées, hors exigences de la réglementation incendie.</p>
Murs de superstructure	<p>Murs de façades et pignons de superstructure réalisés en briques ou en béton banché, suivant étude structure. Les murs de façades et pignons du niveau d'attique (dernier niveau) seront réalisés en brique ou en béton banché, conformément à l'étude de structure.</p> <p>Murs et parois intérieurs réalisés en béton armé, ou maçonnerie de parpaings, ou cloisons séparatives de type SAD, selon localisation et étude de structure. Poteaux intérieurs porteurs réalisés en béton armé.</p> <p>Murs et poteaux béton intérieurs devant recevoir un enduit pelliculaire de type GS dans locaux nobles, et livrés bruts de décoffrage destinés à rester en l'état dans les locaux de service de type local encombrants et locaux techniques. Parois en parpaings enduits dans locaux nobles, et rejointoyés dans locaux de service, suivant réglementation incendie.</p> <p>Les façades des parties habitables seront isolées par l'intérieur, conformément à l'étude thermique. Les façades maçonnées seront revêtues à l'extérieur d'un revêtement enduit monocouche gratté fin et/ou d'un parement en briquelette, couleur au choix de l'architecte.</p> <p>L'ensemble assurant l'isolation conformément au rapport thermique.</p>

Planchers Planchers réalisés en béton armé, coulés en place ou au moyen de prédalles, suivant étude structure.

Dans le parc de stationnement : sous-face planchers béton finition brute.

Dans les étages : sous-face planchers béton avec enduit pelliculaire type GS, et ponctuellement isolation suivant localisations définies dans étude thermique.

TOITURE & TERRASSES (suivants plans)

Toiture terrasse du bâtiment recevant une étanchéité en feuilles bitumineuses, mises en œuvre sur panneaux d'isolant recouvrant la dalle béton (suivant étude thermique), avec protection lourde par gravillons roulés ou végétalisation.

Edicule d'ascenseur recevant une étanchéité en feuilles bitumineuses, sur dalle béton, avec autoprotection minérale.

Protection jardin sur dalle haute du parking ; protection par dalles sur plots sur toutes les terrasses accessibles.

MENUISERIES EXTERIEURES ET FERMETURES EXTERIEURES

Menuiseries et ensembles menuisés en PVC plaxé (blanc côté intérieur / Beige côté extérieur), avec ouvrants à la française par fenêtres et portes-fenêtres, suivant plans.

Double vitrage isolant thermiquement et acoustiquement selon classification des façades.

Volets roulants monoblocs avec coffre en PVC blanc à débordement intérieur et tabliers en PVC blancs sur toutes les baies (hors Salles de Bains/Salles d'Eau). Manœuvre motorisée actionnée par inverseur filaire.

GARDE CORPS

Garde-corps maçonné ou en aluminium ou acier avec remplissage en verre, pour les balcons et terrasses, suivant choix et dessins de l'architecte.

DESCRIPTION DES PRESTATIONS APPARTEMENTS

MENUISERIES INTERIEURES

Huisseries métalliques	Huisseries en tôle d'acier profilée à froid, recevant une peinture de couleur blanche. Pour portes de 2.14 m de hauteur.
Portes palières intérieures	Porte isoblindée sur huisserie métallique, à parements rainurés prépeints ou laqués usine, classement BP1, affaiblissement acoustique réglementaire, serrure 5 points + cylindre A2P** avec carte de propriété, butée de porte et seuil à la suisse. Ensemble de porte en aluminium avec béquille sur rosaces.
Portes intérieures des logements	Portes alvéolaires à parements rainurés prépeints ou laqués usine, avec serrure et butée de porte. Ensemble de porte en aluminium avec béquille sur rosaces, compris bouton de condamnation sur portes des WC et Salles de Bains/Salles d'Eau.
Placards	Localisations suivant plans. Façades de placards toute hauteur, en panneaux encadrés de profilés en acier galvanisé, de type Graphic+ de chez SIFISA. Les placards situés dans les entrées des logements recevront des façades en miroirs (panneaux supports de 6mm + miroir de 4mm). Les autres façades de placards seront en panneaux mélaminé (épaisseur 10 mm), décor au choix de l'acquéreur. Les portes de placards seront coulissantes à deux vantaux pour les placards de largeur supérieure ou égale à 0.80 m, et ouvrant à la française à un vantail pour les placards de largeur inférieure à 0,80. Suivant plans, équipement du placard de l'entrée avec tablette chapelière et tringle de penderie, et équipement d'un autre placard avec tablette chapelière, 2/3 de penderie et 1/3 d'étagères.

CLOISONS INTERIEURES

Cloisons de distribution des logements réalisées en plaque de plâtre sur ossature métallique, de type 72/48 de chez PLACOPLATRE, ou équivalent.

Parement hydrofuge dans les pièces humides (Salles de Bains/Salles d'Eau).

Selon l'agencement des pièces, mise en œuvre après revêtement de sol, d'une cloison démontable en cloisonnement de WC non accessible PMR, pour éventuelle réversibilité dans le respect de la réglementation des Personnes à Mobilité Réduite.

Suivant plans, parois des gaines techniques traversant les logements, réalisées par cloisons à parements plaques de plâtre montées sur ossatures métalliques. Composition suivant localisations et configurations pour respect des réglementations acoustiques et incendie.

REVETEMENTS DES SOLS

Réalisation d'une chape acoustique sur la totalité des planchers.

Revêtement de sols

Pièces sèches :

Parquet contrecollé de type Regular de chez BERRY ALLOC, au choix de l'acquéreur dans une sélection proposée par le Maître d'Ouvrage.

Pose droite, flottante sur sous-couche.

Plinthes périphériques en sapin à peindre ou finies usine.

Coins cuisines, celliers ou buanderies, salles de Bains/salles d'Eau et WC :

Carrelage en grés cérame de 45x45 cm, au choix de l'acquéreur dans une sélection de carreaux de chez SALONI. Pose à joints filants.

Plinthes assorties en carrelage dans celliers ou buanderies, salles de Bains/salles d'Eau et WC ; prolongements des plinthes en sapin à peindre ou finies usine dans les Coins cuisine.

Sols balcons et terrasses

Les sols des balcons et des terrasses accessibles seront recouverts de dalles béton gravillonnées (grains fins), selon choix de l'architecte.

REVETEMENTS DES MURS

Faïences

Les Salles de bains/Salles d'eau et WC recevront un revêtement en carreaux de faïence de 25x75cm, au choix de l'acquéreur dans une sélection de carreaux de chez SALONI. Pose droite avec joints au ciment blanc.

- Faïence à hauteur d'huissier sur 3 pans de murs recevant le receveur de douche, la baignoire et le meuble vasque,
- Faïence au droit des lave-mains des WC, sur 2 rangs.

Les tabliers de baignoire seront en panneaux hydrofuges faïencés (faïence sans carreaux décors).

En cuisines, et dans le cas d'un meuble évier posé gratuitement à la demande, fourniture et pose d'un revêtement en faïence de 20x20 cm, sur 0,60m de hauteur, au droit du meuble, avec retour(s) si nécessaire.

Peintures

Tous les murs et tous les plafonds des pièces recevront une peinture finition mate, coloris blanc.

Les boiseries recevront une peinture acrylique, finition satinée, coloris blanc.

SANITAIRES

Salle de bains et Salles d'eau

Appareils sanitaires de teinte blanche.

Les Salles de bains seront équipées de baignoires acryliques ou en acier émaillé 170x75 cm, de type Integra de chez VITRA, ou équivalent.

Robinetterie thermostatique de type Grotherm 800 de chez GROHE.

Barre de douche complète avec douchette et flexible agrafé de 1,75m de type Tempesta de chez GROHE

Les Salles d'eau seront équipées de bacs à douche de Kinesurf de chez KINEDO ou équivalent, avec pare-douche fixe de 200 cm de hauteur de type Smart Design Duo de chez KINEDO.

Colonne de douche thermostatique de type New Tempesta Cosmopolitan de chez Grohe, ou équivalent.

Meuble vasque sur pieds avec 2 tiroirs, de 0,80 m de large avec lavabo-plan en céramique à 1 ou 2 vasques, suivant plans, miroir et applique lumineuse, de type Capri de chez BATIGREEN.
Robinetterie mitigeuse de type Bauedge de chez GROHE.

- WC** Ensemble cuvette de type Patio de chez JACOB DELAFON, ou équivalent, à double abattant rigide, double section 3l / 6l attenant.
- Fourniture et pose d'un lave main de type Odéon de chez JACOB DELAFON, suivant plans.
- Cuisine** Sans objet (meuble évier non fourni)
Sur demande de l'acquéreur, et en option gratuite, fourniture et pose d'un meuble en mélaminé blanc de 120x60 cm, avec évier à poser en inox lisse. Suivant configuration et plans : meuble à 2 portes avec évier 2 bacs + égouttoir, ou meuble à 1 porte et emplacement lave-vaisselle avec 1 bac + égouttoir.
Mitigeur d'évier à bec profilé de type Olyos de chez PORCHER, ou équivalent.

CHAUFFAGE – EAU CHAUDE SANITAIRE

- **Logements chauffés au gaz** : Le chauffage et la production d'eau chaude seront assurés par une chaudière individuelle gaz. Des radiateurs de type T6 plan de chez FINIMETAL , équiperont les séjours et chambres, selon étude thermique. Ils seront équipés de têtes thermostatiques suivant nécessité.
Les salles de bain de ces logements seront équipées de sèche-serviettes à eau chaude de type Lamély de chez NEOMITIS.
- **Logements chauffés électriquement (pour logements T1)** : Le chauffage et la production d'eau chaud seront électrique. Des radiateurs « panneaux rayonnants » de type Inthys+Ecosens de chez NEOMITIS équiperont les séjours/chambres, selon étude thermique.
Ces logements seront équipés de ballon d'eau chaude de 100 litres.
Les salles de bain de ces logements seront équipées de sèche-serviettes électrique de type Anthemys Ecosens² de chez NEOMITIS.

NOTA : Les études techniques concernant ces installations peuvent amener à des modifications de plans.

EQUIPEMENT ELECTRIQUE & TELECOMMUNICATION

- Installation de tableaux électriques dans tous les appartements, par bacs acier laqué encastrés, conforme aux normes en vigueur (NFC 15.100),

- Raccordement soit au réseau hertzien par antenne collective en toiture, pour réception de la radio et de la télévision, y compris chaînes TNT - 1 dans séjour et 1 dans chambre principale (démodulateur à charge de l'acquéreur), soit raccordement à un réseau câblé, donnant accès à la réception de la radio, de la télévision, du téléphone et de l'internet selon choix de l'opérateur et de l'abonnement par l'acquéreur (abonnement à la charge de l'acquéreur),
- Les situations et le nombre de points lumineux et des prises sont conformes à la norme NFC 15.100,
- Un point lumineux sur terrasses et balcons des logements,
- Adduction du téléphone par fibre optique uniquement,
- Chaque appartement est équipé d'un visiophone, situé dans l'entrée assurant le contrôle et l'ouverture de la porte du hall d'entrée de l'immeuble. Sonnerie électrique de porte palière par bouton poussoir,
- Emetteur récepteur radio (1 par place) commandant l'ouverture du portail automatique permettant l'accès des véhicules aux parkings situés en sous-sol

VENTILATION

Chaque appartement est relié à une ventilation mécanique contrôlée collective, assurant le renouvellement d'air. Aspiration par les pièces humides (cuisines, bains et WC) et entrées d'air menuisées ou maçonnées depuis les grilles situées dans les pièces sèches (séjours et chambres).

Bouches VMC à piles dans coins cuisines, WC séparés, et Salles de Bains/d'Eau avec WC intégré.

AMENAGEMENT DES PARTIES COMMUNES

HALLS D'ENTREE

Ils feront l'objet d'une étude de décoration par l'architecte, et comprendra :

- Un ensemble d'entrée extérieur en aluminium laqué, avec platine de rue et lecteur de badges,
- Un ensemble d'entrée intérieur en aluminium laqué entre Hall et Circulation commune du rez-de-chaussée, avec digicode et lecteur de badges
- Des murs avec revêtement vinylique, et ponctuellement un habillage mural (de nature et teinte au choix de l'architecte),
- Un sol en revêtement carrelage, calepinage à définir,
- Un faux-plafond acoustique, selon choix de l'architecte,
- Compris tapis de sol et miroir.

Les boîtes aux lettres, de modèle agréé, seront intégrées dans l'espace formant sas entre les portes extérieures et les portes intérieures.

ACCES & ASCENSEURS

Il sera installé un appareil par bâtiment desservant l'ensemble des niveaux, à partir du hall d'entrée, et dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Dispositif de sécurité suivant les normes en vigueur,
- Charge utile de 630 kg (8 personnes), vitesse de 1 m/s,
- Cabine métallique avec revêtement stratifié, miroir et barre d'appui,
- Sol : revêtement en carrelage (dito hall d'entrée), calepinage à définir.

Accès aux appartements depuis l'extérieur par les halls d'entrée de l'immeuble, ou depuis l'intérieur par le parking au sous-sol.

ESCALIERS

Des escaliers intérieurs desserviront tous les niveaux entre sous-sols et étages.

L'escalier intérieur desservant le niveau de sous-sol depuis le Hall d'entrée du rez-de-chaussée, restera brut.

L'escalier intérieur desservant les étages depuis la Circulation Communes du rez-de-chaussée, recevra une peinture gouttelette ou peinture élémentaire (finition C) sur murs, et les sols seront peints. Les plafonds et sous faces d'escaliers seront ragrésés, et resteront bruts.

L'escalier extérieur d'issue de secours du parc de stationnement, restera brut.

CIRCULATIONS DES REZ-DE-CHAUSSEE ET DES ETAGES

Les sols des circulations communes en rez-de-chaussée recevront un revêtement de sol en carrelage et les étages recevront un revêtement de sol moquette, selon choix de l'architecte.

Les murs recevront un revêtement mural vinylique ou peinture, selon choix de l'architecte.

Les plafonds recevront une peinture mate sur plafond béton, ou faux-plafonds en plaques de plâtre suivant nécessité.

Eclairage : appliques murales et/ou plafonniers, commandées par détecteur de présence, selon choix de l'architecte.

CIRCULATIONS DU SOUS-SOL

- Circulation parkings : sols, murs, plafonds en béton brut
- Les sas et paliers d'ascenseur : les sols recevront une peinture, et les murs recevront une peinture de type gouttelette ou peinture élémentaire (finition C).
- Plafonds : dalle béton brut de décoffrage.
- Portes d'accès : portes bois alvéolaires ou coupe-feu conformément aux normes en vigueur
- Equipement électrique : points lumineux sur détecteurs dans les parties communes

STATIONNEMENTS

Sous-sol : Murs en béton ou parpaings selon étude du BE Structure, laissés bruts de décoffrage. Les sols et les plafonds seront laissés également bruts. Fourniture d'un émetteur par place de stationnement, pour les places situées en sous-sol.

Nota : Le parking sera traversé par des tuyaux et gaines nécessaires au bon fonctionnement des équipements de l'immeuble.

PARTIES COMMUNES

LOCAUX OM ET ENCOMBRANTS

Sol carrelé et murs carrelés jusqu'à 1,20m de hauteur puis laissés bruts de béton. Local équipé d'un robinet de puisage et d'un siphon de sol. Eclairage commun par détecteur de présence.

LOCAUX DEUX ROUES COMMUN

Sol brut de béton, parfaitement lissé. Murs et plafonds laissés bruts de béton ou parpaings rejointoyés. Eclairage commun par détecteur de présence.

Le local sera équipé de systèmes d'accroche pour deux roues (cadenas à la charge des acquéreurs et/ou occupants).

ESPACES VERTS

La résidence dispose d'espaces verts d'agrément en commun. Aménagements des espaces verts paysagers selon choix de l'architecte.

Fait à Nantes, le/...../.....

LE RESERVANT
SCCV NANTES SAINT CLAIR

LE RESERVATAIRE