

LES PHILIPPINES II

NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE



PREAMBULE :

- La conception de l'opération a été effectuée par l'Agence d'Architecte IN-SITU
- Madame Sophie Nivaggioni
Elle se compose de 12 logements répartis en un seul bâtiment orienté plein sud dans sa plus grande longueur ce qui libère des vues au Sud vers la ville et la mer.
L'opération intègre 21 parkings et garages.

DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE

- Le programme s'inscrit dans le cadre de la nouvelle réglementation thermique RT 2012.
- Les exigences fixées par cette réglementation induisent la très bonne isolation thermique des bâtiments et le recours pour la production d'eau chaude sanitaire par une solution Aérothermie type Hydrapac permettent d'atteindre un niveau de haute performance énergétique et de garantir ainsi une maîtrise des consommations.

1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DES CONSTRUCTIONS

GROS OEUVRE

- L'ensemble des fondations et ossatures porteuses sera en béton armé selon les normes en vigueur et sera réalisé conformément aux plans et aux préconisations du bureau d'étude béton armé sous la surveillance du bureau de contrôle technique.
- Les planchers et les murs seront également en béton armé, d'une épaisseur calculée par l'ingénieur béton en conformité avec la réglementation acoustique en vigueur.

ISOLATION THERMIQUE ET ACOUSTIQUE

- Afin de répondre aux nécessités actuelles en matière de lutte pour la protection de l'environnement, le bâtiment recevra une isolation thermique par l'intérieur en polystyrène de performance conforme aux exigences réglementaires. Les plafonds du sous-sol seront isolés par projection de laine minérale (flocage)
- Les planchers entre appartements seront en béton armé d'une épaisseur conforme à la réglementation acoustique.

ESCALIERS

- Les escaliers seront en béton armé préfabriqués ou coulés sur place

FACADE

- Le revêtement de la façade sera en enduit frotassé blanc légèrement sablé conforme au permis de construire et choix de l'architecte.

TOITURES

- La toiture sera de type dalle béton armé plate, étanchée avec isolation thermique selon étude de l'ingénieur thermicien et protégée par des gravillons.

- Une partie de la toiture sera utilisée en toiture technique, protégée par une pergola.

Souches de ventilation et divers

- Souches de ventilation et conduits divers métalliques ou en PVC.

CLOISONNEMENT – FAUX-PLAFONDS

- Les cloisons de distribution intérieure seront en placostyl de 72 mm d'épaisseur en plaques de plâtre types BA13 sur ossature métallique et remplissage en laine de roche pour une meilleure isolation acoustique. Un traitement hydrofuge sera réalisé dans les salles d'eau.

CONDUITS DE VENTILATION

- Ventilation des logements par bouches raccordées aux conduits verticaux reliés à un système d'extraction mécanique de type simple flux Hygro B, pour les cuisines, salles de bains, toilettes et WC.
- Prises d'air neuf par grilles hygroréglables acoustiques dans les pièces de vie, installées sur les menuiseries, dans les coffres de volets roulants ou la maçonnerie, selon études acoustiques.

CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

Chutes d'eaux usées

- Chutes EU en PVC conforme à la réglementation à l'intérieur des gaines.

Canalisations enterrées

- Parties en élévation en PVC ;
- Parties enterrées en PVC série assainissement.

Chutes E.P.

- Chutes EP en PVC extérieures dans coffrage

Branchements des égouts

- Branchement des égouts et évacuation sur le réseau urbain, suivant réglementation de la Ville de Nice

2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

SOLS ET PLINTHES

Appartements

- Revêtement en carreaux de grès émaillé de qualité format 60 x 60 types SELECT ENERGIEKER ou équivalent, plinthes en bois peintes.

- Revêtement en carreaux grès émaillé, 30X60 dans les salles d'eau en harmonie avec les faïences types SELECT ENERGIEKER ou équivalent.

Terrasses

- Dalles carrelées 60 x 60 x 2 sur plots pour les balcons et terrasses types SELECT ENERGIEKER ou équivalent, suivant plans.

FAIENCE MURALE

Salles de bains et de douches

- Faïence 30 x 60 types SELECT ENERGIEKER ou équivalent sur les murs des salles d'eau sur lesquels sont adossés les appareils sanitaires sur 2m de haut environ (selon format)

Cuisines : Néant

MENUISERIES EXTERIEURES

Menuiseries extérieures dans logements

- Les portes fenêtres et fenêtres de couleur blanche seront en Aluminium thermolaqué à rupture de pont thermique et double vitrage pour l'isolation phonique et thermique ouvrants à la française,
- Seuls les salons disposeront de baies vitrées coulissantes.

Occultations :

- Fermetures extérieures par volets roulants motorisés (sauf douches et WC) lames Aluminium thermolaquées blanches, positionnées dans des coffres.
- Manœuvre électrique et commande générale (centralisation)

Portes palières

- Les portes palières métalliques, blindées avec serrure de sûreté et isolant thermique et acoustique suivant les normes actuelles, une serrure 5 points de sécurité A2P 1*, de type Malerba ou équivalente

MENUISERIES INTEREURES

Portes intérieures

- Les Portes distributives intérieures seront alvéolaires, condamnation pour les portes des douches et WC

Portes coulissantes à Galandage

- Porte à rive droite en mélaminé châssis à galandage pour cloison de 100mm.

Portes de placards

- Portes de placards coulissantes ou pivotantes suivant largeur.

- Équipements des cuisines (posé sur demande expresse des clients.) meuble évier une porte en panneau bois finition mélaminée, dimension 0,90 m comprenant 1 bac et un égouttoir en inox.

SERRURERIE ET GARDE CORPS

- Pour les coursives Nord les garde-corps seront à barreaudage vertical thermolaqué blanc
- Pour les terrasses du 1^{er} étage Sud les garde-corps seront en verre avec montants et lisse.
- Les séparatifs de l'étage revêtus d'une mosaïque irisée
- Les séparatifs du rez-de-chaussée en verre sur ossature aluminium.

PEINTURE

Peintures extérieures

Sur serrurerie

- Peinture anti-rouille et 2 couches de peinture acrylique.

Peintures intérieures

Sur menuiseries et boiseries :

- Peinture acrylique satinée - 2 couches.

Sur murs des salles de bains et douches et wc intégré à la salle de bains :

- Peinture lisse acrylique satinée velours de couleur blanche (en complément de la faïence)

Sur murs des WC indépendants :

- Revêtement peinture acrylique satinée velours couleur blanche

Sur murs de toutes les pièces y compris placards :

- Revêtement lisse peinture acrylique satinée velours couleur blanche

Sur plafonds de toutes les pièces y compris placard et WC :

- Revêtement par peinture lisse acrylique satinée velours de couleur blanche.

Sur plafonds des salles de bains et douches :

- Revêtement par peinture acrylique satinée velours de couleur blanche.

Sur canalisations et tuyauteries apparentes :

- Peinture acrylique satinée - 2 couches.

EQUIPEMENTS INTERIEURS

Equipement sanitaire et plomberie

Distribution d'eau froide :

- Raccordement extérieur en PEHD et distribution intérieure en cuivre, multicouche ou PER.
- Compteur d'eau individuel fourni par le concessionnaire ou tout autre prestataire, à la charge de l'acquéreur, du concessionnaire ou du syndic.

Production et distribution d'eau chaude sanitaire collective :

- Production d'eau chaude sanitaire collective type HydraPAC ou équivalent (pompe à chaleur équipée d'un module hydraulique et d'un volume de stockage de 1 500 litres).
- Compteur d'eau chaude individuel fourni par le concessionnaire ou tout autre prestataire, est à la charge de l'acquéreur, du concessionnaire ou du syndic.

Evacuations :

- Evacuations et vidanges intérieures en PVC ;

Appareils sanitaires (selon plan) :

- Dans les salles d'eau :
- Appareils sanitaires de couleur blanche, répartition selon les pièces d'eau :

- Bac à douche extra plat de 120 x 90 cm équipé d'un robinet thermostatique mural et d'un ensemble de douche (flexible, barre de douche) + colonne de douche marque GROHE ou équivalent.

- Meuble vasque de la marque Chêne Vert type ALIZE de 800 mm ou équivalent de couleur blanche avec portes et/ou tiroirs, miroir + éclairage.

- WC suspendu sur bâti-support avec réservoir attendant 3/6 L et abattant double avec amortisseur

Robinetteries :

- Robinetteries mitigeurs chromé à disque céramique et mitigeurs thermostatique dans douches, de marque GROHE ou équivalent conforme aux normes NF.

Equipements électriques :

- Installation électrique conforme aux normes en vigueur. NFC 15-100
- Nature du courant fourni : monophasé 220 V
- Puissances : Selon types de logements.
- Tableau de protection encastré avec portillon métallique et emplacement pour futur box.
- Appareillages encastrés.
- Sonnerie palière.
- Un vidéophone couleur par appartement.
- Une PC étanche sur la terrasse/balcon principal(e).
- Un point d'éclairage extérieur commandé en simple allumage sur terrasses sud.

Chauffage :

- Les appartements sont équipés de panneaux rayonnants électriques marque ATLANTIC type Abelia ou équivalent équipés de thermostats électroniques dans toutes les pièces sèches et de radiateurs sèche serviettes électriques dans les salles d'eau.
- Puissance en fonction de l'étude thermique.

Températures garanties dans les diverses pièces par la température minimale extérieure suivant réglementation en vigueur.

Equipements de télécommunication :

Télévision :

- Depuis une antenne hertzienne en toiture, avec 1 prise dans séjour et 1 dans chaque chambre.
- Cette antenne permettra la réception des programmes nationaux (TF1, France 2, France 3, France 5, M6 et canal + en clair) et les canaux disponibles sur la TNT.
Les décodeurs TNT seront à la charge de chaque acquéreur.

Téléphone :

- Suivant les normes avec deux arrivées sur conjoncteur par logement : 1 prise téléphone dans le séjour et toutes les chambres.

3. ANNEXES PRIVATIVES

GARAGES - PARKINGS (emplacements suivant plans)

Stationnements en sous-sol

- Fondations et murs périphériques béton, sol par dallage béton ou dalle béton armé brut avec cunettes pour pieds de murs afin de récupérer les eaux d'infiltrations éventuelles.
- Les garages fermés privatifs seront à manœuvre manuelle.
- Ventilation naturelle ou mécanique suivant études techniques.
- Eclairage collectif de l'aire de manœuvre.
- Porte collective électriques pour l'accès principal au sous-sol avec manœuvre par émetteur radio.

JARDINS

- Clôture en limite du terrain et en séparatif des jardins

- Aménagement paysager selon prescriptions du Permis de Construire et suivant projet de l'architecte.
- Un point d'eau

4. PARTIES COMMUNES ET LEURS EQUIPEMENTS

ACCES IMMEUBLE/ APPARTEMENTS

- L'accès de l'immeuble et les coursives d'accès aux appartements seront revêtus de en carreaux de grès émaillés 60 x 60 x 2 sur plots ENERGIEKER ou équivalent de couleur selon projet de l'architecte
- Eclairage Partie communes, coursives, circulations des garages par radars de détection de présence

ACCES, VOIRIE ET TROTTOIRS

- L'accès à la résidence comprend un portail en aluminium thermolaqué blanc avec gâche électrique commandée par vidéophone et digicode.

ASCENSEUR

- L'accès aux niveaux se fera par un ascenseur à machinerie embarqué, sol PVC ou carrelage murs habillés de stratifié et un miroir.
- Clef de commande sur ascenseur pour accès aux étages depuis le sous-sol.

VOIRIE ET PARKINGS EXTERIEURS

- Réalisés en enrobés sur l'accès du bâtiment non commun avec la CI les philippines

PISCINE

- Piscine de 8 m x 4 m, comprenant un bassin avec plage et un pédiluve et sanitaires suivant le projet de l'architecte, localisation conforme au plan.
- L'enceinte est sécurisée par une clôture séparative périphérique

TENNIS

- Réhabilitation du tennis en commun avec la CI les Philippines.

RESEAUX DIVERS

Eau :

- Branchement au réseau public, suivant directives de la compagnie locale des eaux.

Electricité :

- Branchement sur poste de transformation existant, suivant directives ENEDIS.

Télécommunications :

- Branchement au réseau ORANGE.

Fibre :

- Pré-équipement d'une gaine technique en partie commune (services généraux) en fourreaux vides susceptibles de recevoir la fibre.

Egouts :

- Raccordement au réseau public d'eaux usées, suivant la réglementation de la Ville de Nice.

Evacuation des eaux pluviales :

- Raccordement au réseau public d'eaux pluviales, suivant la réglementation de la Ville de Nice

CONDITIONS PARTICULIERES

Les cotes de plans sont approximatives et pourront être modifiées pour les besoins de la construction ou autres.

Les marques, modèles et dimensions des appareils, matériaux et équipements sont donnés à titre indicatif, la SCI Séréna Vista se réserve à tout moment, sur demande du Maître d'Oeuvre, le droit de les remplacer par des équivalents, dans le cas de force majeure telle que défaillance des fournisseurs, cessation de fabrication, rupture de stock, impossibilité d'approvisionnement dans les délais compatibles avec l'avancement du chantier.

Les indications portées sur les plans de pré-commercialisation concernant l'emplacement et les dimensions des appareillages, tels que convecteurs, points lumineux, prises, appareils sanitaires, pourront être modifiés suivant les impératifs techniques.

Les retombées, soffites, faux-plafonds et canalisations n'y sont pas systématiquement figurés.

Toute modification du plan ou du descriptif par l'acquéreur devra préalablement être soumise pour approbation au Maître d'Oeuvre qui sera libre d'en refuser l'exécution, dans la mesure où elle apparaît incompatible avec la qualité des travaux, le planning d'exécution du chantier, les règlements en vigueur ou les droits des tiers. Les frais de dossier et honoraires d'études seront à la charge de l'acquéreur.

Aucune entreprise étrangère au chantier ne pourra pénétrer sur celui-ci avant l'achèvement de l'appartement et sa livraison.

Les teintes de peinture et de matériaux des parties communes, des façades, la décoration des parties communes en général, l'aménagement des abords et le choix des plantations seront déterminés par le Maître d'Oeuvre, après l'accord du Maître d'Ouvrage.

Les travaux faisant l'objet de la présente notice descriptive sommaire sont contrôlés par le Bureau de contrôle QUALICONSULT.