

# LOGIAL OPH

CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER

173 rue Etienne Dolet - 94140 ALFORTVILLE

## NOTICE DESCRIPTIVE

-----

19 LOGEMENTS EN ACCESSION SOCIALE

**RESIDENCE « LA DOLOIRE »**

MAITRE D'OUVRAGE :



**LOGIAL OPH**

86 bis Quai Blanqui

94146 ALFORTVILLE CEDEX

Téléphone : 01.45.18.20.48 - Télécopie : 01.43.78.05.19

INDICE : 0

ETABLI PAR : YOLAINE ALLIROT

DATE : 25.06.2019

## SOMMAIRE

<b>1. GENERALITES.....</b>	<b>3</b>
<b>GROS ŒUVRE.....</b>	<b>4</b>
1.1.1 Fouilles.....	4
1.1.2 Fondations.....	4
<b>ETANCHEITE.....</b>	<b>4</b>
<b>MENUISERIES EXTERIEURES - OCCULTATIONS.....</b>	<b>4</b>
1.1.3 Menuiserie.....	4
1.1.4 Occultations.....	4
<b>CLOISONS DOUBLAGES.....</b>	<b>5</b>
1.1.5 Isolation.....	5
1.1.6 Cloison.....	5
1.1.7 Doublages.....	5
<b>MENUISERIES INTERIEURES.....</b>	<b>5</b>
1.1.8 Porte palière des logements.....	5
1.1.9 Portes de distribution intérieures des logements.....	5
1.1.10 Placards.....	5
1.1.11 Divers.....	5
1.1.12 Hall.....	6
<b>METALLERIE.....</b>	<b>6</b>
1.1.13 Logements.....	6
1.1.14 Parties communes.....	6
<b>REVETEMENT DES SOLS.....</b>	<b>6</b>
1.1.15 Logements.....	6
1.1.16 Parties communes.....	7
<b>PEINTURE.....</b>	<b>7</b>
1.1.17 Sur parois verticales, plafonds et boiseries.....	7
1.1.18 Sur ouvrage en métaux ferreux et non-ferreux.....	7
<b>ELECTRICITE.....</b>	<b>7</b>
1.1.19 Appareillage logements.....	7
1.1.20 Appareillage parties communes.....	9
<b>CHAUFFAGE VENTILATION PLOMBERIE.....</b>	<b>9</b>
1.1.21 Chauffage.....	9
1.1.22 Production d'eau chaude sanitaire.....	10
1.1.23 Ventilation.....	10
1.1.24 Désenfumage.....	10
1.1.25 Appareils sanitaires.....	10
<b>ASCENSEUR.....</b>	<b>12</b>
<b>ESPACES VERTS.....</b>	<b>12</b>

## 1. GENERALITES

La présente notice descriptive concerne la construction de 19 logements situé au 173 rue Etienne Dolet à Alfortville.

Le projet est composé :

- D'un bâtiment d'habitation collective de 19 logements,
- d'un parc de stationnement en sous-sol de 24 stationnements dont 2 places de stationnement PMR,
- d'un local Ordures Ménagères,
- d'un local vélos,
- d'un local poussettes,
- d'un local eau,
- d'un local fibre,
- d'une sous-station raccordée au réseau de chaleur urbain.

Pour cette opération, il est demandé l'obtention de la **certification QUALITEL millésime 2012 mis à jour 01/2013**. Etant précisé que les logements pris individuellement pourront ne pas avoir le même niveau de performance.

La présente notice descriptive a été établie avant la construction du bâtiment et la mise en œuvre des différents matériaux et matériels énoncés.

Aussi, les noms des marques et références concernant les éléments d'équipements ou les matériaux, ne sont indiqués que pour définir le genre ou le niveau de qualité. Le maître d'ouvrage se réserve la possibilité d'y apporter des modifications en cas de force majeure, de contraintes liées à la réglementation, faillite d'entreprise ou de fournisseur, défaut d'approvisionnement, qualité insuffisante des matériaux, si des impératifs techniques le mettaient dans l'obligation de renoncer à telle ou telle disposition ou en cas d'apparition d'un matériel nouveau en cours de chantier. Toutefois, les matériaux ou matériels de remplacement devront toujours être de qualité équivalente.

Les plans de vente pourront subir des adaptations dimensionnelles, techniques et d'organisation afin de répondre aux contraintes induites par les études détaillées d'exécution.

Il est précisé que les hauteurs, les côtes et les surfaces mentionnées sur les plans sont indiquées sous réserves des tolérances de construction et que la société pourrait être amenée à les modifier. L'implantation des équipements ou appareils y est par ailleurs figurée à titre indicatif et les soffites, canalisations, faux-plafonds, retombées de poutres et poteaux n'y sont pas tous figurés. Les hauteurs d'allèges portées sur les plans sont susceptibles de légères variations.

Les différents choix de coloris qui seront offerts à l'acquéreur ne pourront être arrêtés que dans la limite de l'avancement du chantier et dans le délai fixé au paragraphe du contrat de réservation concernant les options.

L'acquéreur a la possibilité de procéder à des demandes de travaux modificatifs en options, dans le délai prévu dans le contrat de réservation et dans la limite des possibilités techniques.

Les matériaux naturels tels que le carrelage, peuvent présenter des aspects et des couleurs différents selon les approvisionnements.

Sauf spécification contraire dans la présente notice, le sens de pose des revêtements sera déterminé par le maître d'ouvrage.

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

Le projet se trouve en zone inondable. En raison de la proximité de la Seine, le projet est inscrit dans une zone relevant du cadre législatif et réglementaire du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du 22 novembre 2002 et de la loi n°92-36 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » qui détermine un ensemble de prescriptions techniques visant à la sécurité des biens et des personnes. Les dispositions sont les suivantes :

- Le parking situé en sous-sol sera protégé par cristallisation jusqu'à une cote déterminées par le maître d'ouvrage. En cas de crue majeure (supérieure au niveau protégé), le parking pourra être inondé ; en complément du dispositif de veille et d'information de la ville d'Alfortville, les procédures d'alerte et de gestion des risques seront mis en œuvre, par le syndic. Même dans le cas exceptionnel d'une crue centennale, les niveaux d'habitation principal seront hors d'atteinte selon le PPRI en vigueur.

L'ouvrage sera exécuté en conformité avec les règles de construction et de sécurité, et selon les règles de l'art en vigueur à la date du dépôt du Permis de Construire.

La conformité de la construction sera soigneusement vérifiée par un bureau de contrôle agréé.

## **GROS ŒUVRE**

### **1.1.1 Fouilles**

Réalisées en pleine masse pour la réalisation du sous-sol.

### **1.1.2 Fondations**

Fondations par procédés conformes au rapport de l'étude géotechnique et aux avis du Bureau de Contrôle.

## **ÉTANCHEITE**

Le complexe d'étanchéité est de type bicouche élastomère, pose en adhérence, conforme à l'Avis Technique SOPRALENE JARDIN classement performanciel FIT F5 I5 T4.

## **MENUISERIES EXTERIEURES - OCCULTATIONS**

### **1.1.3 Menuiserie**

- Menuiseries en PVC, de teinte blanche.
- Toutes les menuiseries sont équipées de double vitrage isolant assurant les isolements acoustiques et thermiques réglementaires.
- Fenêtres et portes-fenêtres ouvrant à la française, avec parties fixes suivant plans.
- Fenêtres ouvrant à la française et oscillo-battant dans les cuisines, WC et salles d'eau.
- Fenêtres fixes translucides» (repérés dans les plans de vente)

### **1.1.4 Occultations**

- Volets roulants en PVC double paroi, de teinte blanche dito menuiserie, dans toutes les pièces sauf pour les châssis fixes.

## CLOISONS DOUBLAGES

### 1.1.5 Isolation

- Isolation thermique par l'intérieure.
- Plancher haut air libre et intérieur : Isolation thermique en sous face de plancher par panneaux en laine de bois.
- Plancher haut du sous-sol : chape thermo-acoustique et/ou : Isolation en sous-face.

### 1.1.6 Cloison

Cloisons de distribution intérieures des logements de type Placopan ou équivalent de 50 mm.

Pour les salles de bains et salles d'eau : au droit des baignoires et bacs receveurs de douches, le parement sera hydrofuge.

### 1.1.7 Doublages

- Façades : Par panneaux préfabriqués constitués d'une plaque de plâtre et de polystyrène expansé, assemble par collage en usine.
- Murs intérieurs : Par panneaux préfabriqués constitués d'une plaque et d'une laine de roche assemblée par collage en usine.

## MENUISERIES INTERIEURES

### 1.1.8 Porte palière des logements

- Bloc-porte anti-effraction de niveau 1, 2 faces en fibres dures avec âme composite, posée sur huisserie métallique, à gorge isophonique avec joint.
- Aspect moulure rapportée (3 cadres) ou matricée, finition à peindre.
- Ferrage 4 paumelles en acier tropicalisé de 130 avec ergots anti-dégondable et serrure 3 points A2P 2 \*.
- Butée de porte assortie, entrebâilleur, microviseur, seuil à la suisse en bois exotique verni avec joint isophonique incorpore.

### 1.1.9 Portes de distribution intérieures des logements

- Les huisseries et bâtis des portes de distribution intérieure seront métalliques.
- Les portes intérieures seront de type isoplane à âme alvéolaire à recouvrements, 3 paumelles en acier, butoirs en pied et finition à peindre.

### 1.1.10 Placards

- Pour les placards dont la façade est inférieure à 1,00m : Portes de placards ouvrantes à la française constituées de panneau en aggloméré HD épaisseur 24 mm, fermeture par aimant (2 pour vantail bas – 1 pour imposte).
- Pour les placards dont la façade est supérieure à 1,00m : Portes de placards coulissantes constituées de panneaux mélaminés épaisseur 12 mm.

### 1.1.11 Divers

Escaliers privatifs des duplex en bois exotique, marches et contremarches en bois reconstitué.

#### **1.1.12 Hall**

- Boîtes aux lettres en acier laqué à encastrer avec verrouillage a serrure renforcée ANTI-VANDALE.
- Tableau nominatif avec glace et serrure 2 clés.
- Poubelle en aluminium thermolaqué.
- Miroir ton argenté.

### **METALLERIE**

#### **1.1.13 Logements**

- Pour les balcons, terrasses, ou fenêtres : Garde-corps en profiles en aluminium thermo laqué, fixes sur dalles relevés ou tableaux.
- Séparatifs de balcons ou terrasses : En étage, pour les balcons contigus et terrasses, écrans séparatifs pares vues de 1,80 m de hauteur minimum constitués d'une structure en acier thermolaqué, remplissage en vitrage translucide en partie haute et panneau métallique perforé dito garde corps en partie basse
- Clôtures séparatives des jardins en Grillage simple torsion.

#### **1.1.14 Parties communes**

- Mains courantes rondes, en acier à peindre.
- Porte de garage motorisée à 1 vantail automatique basculant en tôle d'acier nervuré.

### **REVETEMENT DES SOLS**

#### **1.1.15 Logements**

- Pièces sèches :
  - Revêtement de sol PVC hétérogène de type vinyle sur mousse (VSM) en lés de 2 m, classement UPEC : U2S P3 E2/3 C2.
  - Plinthes en sapin 1er choix peintes 10 x 70 mm.
- Pièces humides :
  - Soit :
    - Carrelage classement U2s P2 E2 C1 (minimum pour salle de bain et WC).
    - Classement U3 P3 E2 C2 (minimum pour cuisine).
    - Plinthes assorties au sol, pose collée.
  - Et/ou :
    - Sol souple
- Sol des balcons :
  - Dalle en BA, posées sur plots (pour les terrasses) + étanchéité liquide en équerre + Grille caillebotis au droit des portes fenêtres.

#### **1.1.16 Parties communes**

- Hall : carrelage.
- Circulation RDC : carrelage en grès cérame porcelainé à bord rectifiés.
- Circulation étages : moquette.
- Local vélo, local poussette, local Ordures Ménagères : carrelage et/ou peinture.
- Sous-station, local fibre, local eau : peinture.

### **PEINTURE**

#### **1.1.17 Sur parois verticales, plafonds et boiseries**

- Parois verticales et plafond :
  - Pièces sèches : Peinture acrylique en phase aqueuse finition mat.
  - Pièces humides : peinture acrylique garnissante aqueuse, finition satinée, peinture lessivable
- Peinture sur bois : peinture glycérophtalique finition mat.

#### **1.1.18 Sur ouvrage en métaux ferreux et non-ferreux**

Peinture au pouvoir garnissant élevé aux résines alkydes

### **ELECTRICITE**

Le bâtiment comprendra :

- 1 branchement EDF tarif bleu pour les services généraux inscrit dans les gaines techniques palières à rez-de-chaussée.
- 1 branchement EDF tarif bleu par logement (soit 19).

Chaque logement disposera d'une gaine technique et d'un tableau électrique. La prise à la terre sera conforme.

Suivant réglementation, il est prévu une réserve de puissance pour la mise en œuvre de prises de recharge pour véhicules électriques

Des sous-comptages sont prévus pour : le sous-sol, les locaux techniques, la porte basculante de parking, l'ascenseur.

#### **1.1.19 Appareillage logements**

- Entrée :
  - 1 récepteur vidéophone mural d'appartement avec bouton de commande.
  - 1 bouton de sonnette.
  - 1 point de centre d'éclairage en plafond, commande en simple allumage ou en va et vient.
  - 1 prise 2P+T 10/16A si surface supérieure à 4 m2 et ferme par une porte.

- Dégagement :
  - 1 point de centre d'éclairage en plafond, commande en simple allumage ou en va et vient suivant plans.
  - 1 prise 2P+T 10/16A.
  - Les entrées/dégagements des logements seront équipés de détecteur avertisseur autonome de fumée à pile (DAAF).
- Séjour :
  - 1 point de centre d'éclairage en plafond ou en applique commandée en simple allumage ou en va et vient.
  - 5 prises de courant 2P+T 10/16A, pour une surface de 20 m<sup>2</sup> minimum dont une PMR, selon réglementation en vigueur, et au-delà 1 prise de courant 2P+T 10/16A par tranche de 4 m<sup>2</sup> de surface supplémentaire, réparties en périphérie.
  - 2 RJ45.
- Chambre principale (accessible aux handicapés) :
  - 1 point de centre d'éclairage en plafond commande en simple allumage.
  - 3 prises 2P+T 10/16 A réparties en périphérie.
  - 1 prise de courant PMR 2P+T 10/16A en alignement de l'interrupteur.
  - 1 prise RJ45.
- Chambre secondaire :
  - 1 point de centre d'éclairage en plafond commande en simple allumage.
  - 3 prises 2P+T 10/16 réparties en périphérie.
  - 1 prise RJ45.
- Cuisine :
  - 2 points d'éclairage dont un situe en plafond et un en applique commandée par simple allumage ou en va et vient, selon le cas.
  - 1 applique classe II à prévoir pour la cuisine.
  - 1 prise hotte au droit de la prise 32 A-T.
  - 6 prises de courant 16 A+T, dont :
    - 4 situées au-dessus du plan de travail.
    - 1 PMR en alignement au droit de l'interrupteur.
    - 1 située au sol pour le réfrigérateur.
  - 1 prise de courant 32 A+T pour la cuisinière ou la plaque de cuisson.
  - 3 prises de courant 20 A+T spécialisées pour lave-linge, lave-vaisselle, four ...
  - Alimentation bouche de VMC avec interrupteur de commande.
- Cuisine de superficie égale ou inférieure à 4m<sup>2</sup> :
  - 2 points d'éclairage dont un situe en plafond et un en applique commandée par simple allumage ou en va et vient, selon le cas.
  - 1 applique classe II.
  - 1 alimentation hotte au droit de la 32 A.

- 4 prises de courant 16 A+T, dont :
  - 2 situées au-dessus du plan de travail.
  - 1 PMR en alignement au droit de l'interrupteur.
  - 1 située au sol pour le réfrigérateur.
- 1 prise de courant 32 A+T pour la cuisinière ou la plaque de cuisson.
- 3 prises de courant 20 A+T spécialisées pour lave-linge, lave-vaisselle ...
- Alimentation bouche de VMC avec interrupteur de commande.
- Salle de bains et salle d'eau principale (accessible aux handicapés) :
  - 1 point d'éclairage en plafond, commande par simple allumage.
  - 1 prise de courant PMR 10/16 A+T.
  - 1 prise Haute 16 A+T.
  - 1 point d'éclairage en applique pour raccordement d'un appareil de classe II.
- Salle de bains et salle d'eau secondaire :
  - 1 point d'éclairage en plafond, commande par simple allumage.
  - 1 point d'éclairage en applique pour raccordement d'un appareil de classe II.
  - 1 prise Haute 16 A+T.
- WC indépendant (accessibles aux handicapés) :
  - 1 point de centre d'éclairage en plafond ou en applique, commande en simple allumage.
  - 1 prise de courant PMR 16 A+T en alignement.
  - WC secondaire.
  - 1 point de centre d'éclairage en plafond ou en applique, commande en simple allumage.

#### **1.1.20 Appareillage parties communes**

- Gaine palière : Installation d'une prise 2P+T 10/16A placée dans chaque gaine palière SG, du RDC au niveau le plus haut.
- Locaux techniques (local sous-station, local fibre) : Installation d'une prise 2P+T 10/16A et d'une réglette LED étanche.
- Parking : L'entrée et la sortie du parking seront équipées de feux clignotants orange et d'une réglette LED étanche.
- Contrôle d'accès (hall, locaux techniques, sous-sol).

### **CHAUFFAGE VENTILATION PLOMBERIE**

#### **1.1.21 Chauffage**

La production de chaleur est réalisée par le réseau de chaleur. Le bâtiment sera raccordé au réseau via la sous-station.

- Corps de chauffe : Construction en tôle d'acier revêtue d'une peinture laquée de finition cuite au four.

- Tous les radiateurs seront équipés de :
  - 1 robinet thermostatique.
  - 1 purgeur manuel à clé avec bouton.
  - 1 robinet de vidange éventuel à clé.
  - 1 cache canalisation en pied de radiateur de couleur identique au radiateur.

Remarques : les radiateurs disposés dans les pièces humides ou les pièces possédant le thermostat d'ambiance ne posséderont pas de robinets thermostatiques.

#### **1.1.22 Production d'eau chaude sanitaire**

La production d'eau chaude sanitaire se fera à partir d'un échangeur concessionnaire dédiée. La régulation sera gérée par un système de vanne 3 voies en mélange sur le secondaire pour assurer une alimentation des corps de chauffe à 55°C maximum, et un retour général à 35°C maximum.

A partir de la sous-station et jusqu'aux pieds des colonnes montantes distribution générale d'eau chaude sanitaire par des canalisations principales installées en plafond du rez-de-chaussée autant que possible dans les parties communes. Tout le réseau sera bouclé depuis la sous-station jusqu'aux vannes dans chaque logement.

#### **1.1.23 Ventilation**

La ventilation mécanique contrôlée est du type simple flux hygroréglable B à pression ajustée comprenant les équipements suivants :

- Entrée d'air :
  - Entrées d'air hygroréglable suivant placées dans les coffres de volets roulants des menuiseries des pièces principales ou dans les menuiseries des pièces principales.
  - Entrées d'air hygroréglable en maçonnerie lorsque le niveau d'isolation acoustique de la façade le nécessite.
- Extraction :
  - Bouche d'extraction hygroréglable dans chaque cuisine - bains – WC.
  - Bouche d'extraction avec clapet coupe-feu dans les locaux poubelles.
  - Bouche d'extraction avec clapet coupe feu dans les locaux techniques.

#### **1.1.24 Désenfumage**

Le désenfumage des parties communes sera assuré par un châssis en toiture ouvrant situé au dessus de l'escalier commun.

#### **1.1.25 Appareils sanitaires**

Tous les appareils sanitaires seront blancs.

- Baignoire en 160cm ou 170cm selon plans :
  - En acier émaille avec tablier en mélaminé.
  - Robinetterie type mitigeur thermostatique, chromée à cartouche avec limiteur de débit équipé de douchette et flexible avec support mural.
  - Barre de douche et douchette.
  - Douchette chromée avec tube plastique arme 1,5 m de longueur.

- Douche :
  - Bac a douche :
    - Receveur 120 x 90 en grés émaille extra plat a encastrer, avec fond antidérapant.
  - Robinetterie :
    - Robinetterie type mitigeur thermostatique, chromée à cartouche avec limiteur de débit,
    - Barre de douche et douchette.
    - Barre de douche rallongée (90cm) complète avec douchette et flexible 1,6 m.
- Meuble vasque :
  - Meuble vasque de 0.70m de large minimum, avec un caisson et 2 portes en medium, une vasque céramique et un miroir en crédence et bandeau lumineux.
  - Robinetterie :
    - Robinetterie type mitigeur, chromée à cartouche avec limiteur de débit.
- Lavabo :
  - Lavabo blanc.
  - Robinetterie :
    - Robinetterie type mitigeur, chromée à cartouche avec limiteur de débit.
- Lave mains :
  - Lave main d'angle selon plans architecte.
  - Robinetterie type mitigeur, chromée.
- WC :
  - Ensemble cuvette en porcelaine suspendu spécial PMR, avec réservoir attenant à mécanique débits 3/6 litres, bouton poussoir contrasté et abattant double.
- Kitchenettes (pour les T1) :
  - Kitchenette :
    - En inox 18/10 à simple bac suivant plan avec égouttoir pose sur meuble. Meuble 1,20 m ou 1,40 m en mélaminé blanc avec une porte et une étagère, un emplacement pour lave-vaisselle.
  - Robinetterie :
    - Robinetterie type mitigeur, chromée à cartouche avec limiteur de débit.
- Evier :
  - Evier :
    - En inox 18/10 à simple bac suivant plan avec égouttoir posé sur meuble.
    - Meuble 1,20 m ou 1,40 m en mélaminé blanc avec une porte et une étagère, un emplacement pour lave-vaisselle, selon plans.
  - Robinetterie :
    - Robinetterie type mitigeur, chromée à cartouche avec limiteur de débit.

## **ASCENSEUR**

Installation d'un 1 ascenseur :

- Ascenseur 630 kg.
- Vitesse : 1 m/seconde.
- 8 personnes.
- Accessible PMR.

## **ESPACES VERTS**

- Engazonnement des jardins privatifs.
- Plantation de 3 arbres de hautes tiges.