



« NATURESSENCE » 92 500 – RUEIL MALMAISON

« Gamme Séduction »

« Logements collectifs »
Construction de 126 logements en accession

NOTICE DESCRIPTIVE
ARRETE DU 10 MAI 1968



Image non contractuelle

ICADE PROMOTION
Immeuble OPEN
27, avenue Camille Desmoulins
92130 ISSY LES MOULINEAUX

Architectes : DOUAIRE-SILAIRE ARCHITECTES
Adresse : 70 Boulevard de Sébastopol – 75003 Paris

NOTICE DESCRIPTIVE

Notice descriptive prévue par l'article R-261-13 du C.C.H. et publiée en annexe à l'arrêté du 10 mai 1968. (JO – 29 juin 1968).

Les caractéristiques techniques sont définies par :

- la présente notice
- les normes AFNOR
- les DTU (Documents Techniques Unifiés)
- les règles de construction et de sécurité en vigueur à la date du dépôt du permis de construire de l'opération
- la conformité à la RT2012-20% et à la NRA

Cette opération bénéficiera du label NF Habitat HQE niveau Excellent délivré par CERQUAL (organisme certificateur).

Seront admises de plein droit, toutes modifications de structure et de l'agencement intérieur et extérieur (tel que déplacement de gaines techniques, caisson, soffite ou faux-plafond, etc...) ayant pour but de résoudre un problème technique ou de parfaire, soit l'effet architectural, soit l'harmonie de l'immeuble et qui seraient apportées en cours de travaux par le constructeur, en accord avec l'Architecte.

Le Constructeur pourra être amené à modifier les prestations énumérées dans la présente notice et à les remplacer par des prestations globalement équivalentes dans le cas d'apparition d'un matériel nouveau, ou en cas de force majeure ou cause légitime, notamment :

- Arrêt de fabrication, défaut d'approvisionnement ou retard d'approvisionnement d'un matériau,
- Qualité insuffisante du matériau prévu ou livré etc.
- Et plus généralement, si les impératifs techniques ou réglementaires le mettaient dans l'obligation de renoncer définitivement à telle ou telle dispositions de prestations prévues

Le tout, à condition qu'il n'en résulte ni augmentation de prix, ni altération de qualité pour l'acquéreur.

En outre, l'acquéreur ne pourra, en aucun cas, ce qu'il reconnaît expressément, réclamer, au cas où il est écrit qu'une prestation est prévue avec une variante, l'une ou l'autre de la prestation ; car si cette disposition a été exprimée, c'est qu'elle correspond à un impératif technique.

Le client reconnaît cette clause comme essentielle, sans laquelle le constructeur n'aurait pas contracté.

PRESENTATION DU PROGRAMME

L'ensemble immobilier est situé sur le territoire de la commune de RUEIL MALMAISON (92), rue des Bons Raisins au sein de la Zone d'Aménagement Concertée dite de l'Arsenal.

Il consiste en la réalisation d'un ensemble immobilier comprenant :

- 191 logements dont 126 logements en accession, 44 logements intermédiaires (situés dans le bâtiment C) et 21 logements sociaux (situés dans le bâtiment A).
- Une moyenne surface de type alimentaire avec des réserves d'une surface d'environ 3500m², et des commerces de détails d'une surface totale d'environ 1200m².
- Un parc de stationnement public enterré sur deux niveaux sous-sols comprenant 370 places.

Les accès des piétons aux halls d'entrée des logements se font à partir de la voie nouvelle, de la rue des « Bons Raisins » et du parc traversant.

L'accès des véhicules motorisés au parc de stationnement enterré est commun aux logements et aux commerces et sera situé sur la rue des « Bons Raisins ».

Les 191 logement sont disposés dans 7 corps de bâtiments de hauteurs R+5 et R+6.

La présente notice porte sur les logements en accession qui se situent dans les bâtiments B, D, E, F et G.

1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

1.1. INFRASTRUCTURE

1.1.1. Fouille :

Fouilles en pleine masse avec évacuation des terres excédentaires.

1.1.2. Fondations :

Les fondations de tous les ouvrages des bâtiments seront réalisées conformément aux études de sols et à l'étude béton.

1.1.3. Plancher bas sous-sol :

Dallage et planchers des parkings en béton armé, aspect surfacé, mise en œuvre respectant les indications du rapport de sol.

1.2. MURS ET OSSATURES

1.2.1. Murs des sous-sols :

1.2.1.1. Murs périphériques du sous-sol :

Murs réalisés en béton armé conformément à l'étude béton.

Protection étanche appliquée sur les murs enterrés si prescrite par le géotechnicien.

Finition : béton brut

NOTA : des cunettes seront prévues en pied de voiles périphériques pour recueil des infiltrations légères éventuelles.

1.2.1.2. Murs de refends du sous-sol :

Murs réalisés en béton armé, épaisseur suivant étude béton.

Finition : béton brut.

1.2.2. Murs de façades :

Suivant étude béton les murs, les allèges et les trumeaux seront réalisés en béton armé ou en parpaings maçonnés d'épaisseur adaptée.

Revêtements de façades suivant plans architecte :

Une partie des façades est réalisée d'une part, par des bandeaux horizontaux et des volumes sans ouverture sur quatre hauteurs d'étage en enduit, à l'aspect satiné et de couleur blanche. Et d'autre part par des trumeaux en béton architectonique matricé, de couleur gris clair.

Une autre partie des façades composée par les attiques ou les fonds de loggia est réalisée sur ragréage béton en peinture, à l'aspect lisse et brillant de couleur brun doré.

Les parties pleines des façades des commerces et des halls à rez-de-chaussée sont revêtues de pierre naturelle agrafée au calepinage oblique.

1.2.3. Murs pignons :

Dito 1.2.2

1.2.4. Murs mitoyens :

Dito 1.2.2

1.2.5. Murs extérieurs divers :

Dito 1.2.2

1.2.6. Murs de refends :

Murs réalisés en béton armé ou maçonnerie parpaing épaisseur suivant étude béton.

1.2.7. Murs ou cloisons séparatifs :

Entre locaux privatifs contigus : Murs réalisés en béton armé, parpaings ou briques, complexe isolant de nature adaptée selon études thermique et acoustique.

Entre locaux privatifs et autres locaux : Murs réalisés en béton armé ou maçonnerie, complexe isolant de nature adaptée selon études thermique et acoustique.

1.3. PLANCHERS

1.3.1. Planchers sur étages courants :

Dalle pleine en béton armé suivant étude béton revêtu d'une chape acoustique.

1.3.2. Plancher haut dernier étage :

Dalles pleines ou prédalles en béton armé suivant étude béton.
Épaisseur et isolation thermique selon étude thermique.

Les planchers devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

1.3.3. Plancher étage courant sur locaux chauffés :

Suivant bureau d'étude et après accord du bureau de contrôle dalle pleine en béton armé (épaisseur suivant calcul bureau d'étude)

1.3.4. Plancher sur locaux non chauffés :

Planchers béton, épaisseur suivant calcul. Les planchers devront respecter la réglementation thermique en vigueur. A ce titre, il sera prévu au droit des locaux non chauffés, la mise en œuvre d'une isolation de nature et d'épaisseur adaptée.

1.3.5. Plancher haut parking :

Suivant bureau d'étude et après accord du bureau de contrôle dalle pleine ou prédalle en béton armé (épaisseur suivant calcul bureau d'étude) revêtu d'une chape thermo-acoustique ou avec isolant en s/face de dalle au droit des logements.

1.4. CLOISONS DE DISTRIBUTION

1.4.1. Entre pièces principales :

Cloisons sur ossature métallique type Placostil d'une épaisseur de 72 mm. Les joints entre les panneaux seront réalisés par des bandes collées et enduites.

1.4.2. Entre pièces principales et pièces de service :

Dito 1.4.1 avec parement hydrofuge.

1.5. ESCALIERS ET PALIERS D'ETAGE

1.5.1. Escaliers d'accès aux étages et paliers d'étages :

En béton armé, de type droit ou hélicoïdal tournant simple ou double, suivant plans, avec marches et contremarches dressées pour recevoir une peinture de sol, les escaliers seront désolidarisés des structures verticales.

1.5.2. Escaliers d'accès au sous-sol :

Dito 1.5.1

1.6. CONDUITS DE FUMÉE ET DE VENTILATION

1.6.1. Conduits de fumée des locaux pour les logements :

Sans objet

1.6.2. Conduits de ventilation des locaux de l'immeuble :

La ventilation des logements sera assurée suivant avis du bureau de contrôle et les prescriptions de l'étude thermique par une ventilation mécanique contrôlée de type :

VMC hygro B : ventilation simple-flux sous Avis Technique avec entrée d'air hygroréglable en pièce sèche et bouche d'extraction hygroréglable en pièce humide.

Pour assurer cette ventilation mécanique contrôlée, des conduits métalliques galvanisés seront implantés à l'intérieur de gaines techniques cloisonnées et reliées d'une part aux bouches d'extraction des pièces humides, et d'autre part aux ventilateurs situés en toiture-terrasse.

1.6.3. Conduits d'air frais :

Ventilation statique (désenfumage des circulations horizontales) si prescrit par le règlement en vigueur.

1.6.4. Conduits de fumée de chaufferie collective:

Sans objet : pas de chaufferie (sous-station raccordée au réseau de chauffage urbain).

1.6.5. Ventilation haute de la chaufferie collective:

Sans objet.

1.6.6. Ventilation des parkings :

Conduits maçonnés avec ventilation mécanique suivant réglementation en vigueur.

1.7. CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

1.7.1. Chutes d'eaux pluviales :

Les descentes d'eaux pluviales seront en PVC ou en métallique (extérieur en fond de loggias).

1.7.2. Chutes d'eaux usées et eaux vannes :

Les descentes EU/EV seront en PVC, une trappe de visite sera prévue sur chaque gaine et à chaque niveau excepté contrainte technique particulière.

1.7.3. Canalisations en sous-sol et sous dallage :

Les réseaux seront en PVC rigide.

1.7.4. Branchements aux égouts :

Les eaux usées et les eaux vannes seront raccordées au réseau public conformément à la Réglementation et aux exigences du concessionnaire.

1.8. TOITURES

1.8.1. Charpente, couverture et accessoires :

Charpente : Sans objet : terrasse béton.

Couverture : Sans objet : terrasse béton végétalisée selon plans.

1.8.2. Etanchéité et accessoires :

1.8.2.1. Terrasses inaccessibles :

Etanchéité par complexe multicouches : élastomère sous avis technique, avec isolation thermique pour les terrasses situées au-dessus de pièces chauffées. La protection de l'étanchéité sera réalisée par système végétalisé ou par gravillons, selon plans architecte.

1.8.2.2. Terrasses accessibles :

Etanchéité par complexe multicouches : élastomère sous avis technique, avec isolation thermique pour les terrasses situées au-dessus de locaux chauffés. La protection de l'étanchéité sera assurée par des dalles sur plots.

1.8.2.3. Terrasses Jardins au R+1 :

Etanchéité par complexe bicouche, bitume élastomère sous avis technique, y compris les relevés sur façades. La protection de l'étanchéité sera assurée par des dalles sur plots ou par système végétalisé.

1.8.3. Souches de désenfumage, ventilation et conduits divers :

Les souches seront réalisées en maçonnerie enduite ou tôle laquée.

Le désenfumage de la cage d'escalier sera assuré par un lanterneau situé en partie haute avec un organe de commande permettant l'ouverture depuis le rez-de-chaussée et au dernier niveau.

1.8.4. Ouvrages d'évacuation des Eaux Pluviales :

Evacuations de type « trop plein » ou descentes dito 1.7.1 pour les balcons, loggias et terrasses.

2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

Choix des matériaux dans la gamme « SEDUCTION » de l'Icade Store

2.1. SOLS ET PLINTHES

2.1.1. Sols et plinthes des pièces principales :

Séjours, entrée, chambres, dégagements, rangements et placards :

Revêtement parquet contre-collé multifrise ECOFOREST COUNTRY épaisseur 14 mm finition chêne de chez BERRY ALLOC ou équivalent, collé sur la chape acoustique avec plinthes en bois peint couleur blanche hauteur 7 cm.

Barre de seuil ou cornière d'arrêt aux changements de nature de revêtements de sols.

2.1.2.Sols et plinthes des pièces humides :

Cuisine, salle de bain, salle d'eau, WC :

Carrelage en grès émaillé format 45X45 cm de marque ARTE ONE ou équivalent référence Islande, Infinity ou Villa suivant prescription NF habitat.

Les plinthes seront en carrelage assorti.

2.1.3.Sols des balcons et loggias :

Dalles en bois posées sur plots ou béton brut suivant plans architecte.

2.2.REVETEMENTS MURAUX (autres que les enduits, peintures, papiers peints)

2.2.1.Revêtements muraux des pièces humides :

Faïence murale format 20X50 cm référence GLOSSY de marque ARTE ONE ou format 20x45 cm référence BAMBU ou COFFRAGE de chez CINCA ou équivalent positionnée :

Dans la cuisine : Pas de faïence de prévue mais possibilité de prendre l'option gratuite « équipement cuisine » suivant l'art 2.9.1.1. de la présente notice.

Dans la salle d'eau

Au droit du receveur de douche : faïence toute hauteur sur 2 ou 3 côtés suivant plans.

Mur d'adossement du meuble-vasque : faïence selon nécessité et conformité certification

Dans la salle de bain

Au droit de la baignoire : faïence toute hauteur sur 2 ou 3 côtés compris tablier de baignoire avec trappe de visite.

2.2.2.Revêtements muraux des autres pièces :

Sans objet.

2.3.PLAFONDS

2.3.1.Plafonds des pièces intérieures :

2.3.1.1 Plafonds des pièces humides des appartements :

- Préparation des supports.
- Enduit peintre.
- 2 couches de peinture acrylique blanche lessivable pour les pièces humides.

Nota : Les cuisines ouvertes sur les séjours recevront la finition décrite à l'article : 2.3.1.2

2.3.1.2 Plafonds des pièces sèches des appartements, rangements, celliers :

- Préparation des supports.
- Enduit peintre.
- 2 couches de peinture acrylique blanche mate pour les pièces sèches.

2.3.2. Plafonds des séchoirs :

Sans objet.

2.3.3. Plafonds des loggias :

Faux plafond en plaque de plâtre qualité extérieure type Aquapanel ou équivalent, finition au choix de l'Architecte.

2.3.4. Sous-faces des balcons :

Dito 2.3.3

2.4. MENUISERIES EXTERIEURES

2.4.1. Menuiseries extérieures des pièces principales :

Menuiseries extérieures mixtes en bois (intérieur) - aluminium (extérieur), ouvrant à la française, teinte au choix de l'architecte, suivant plans architectes.
Double vitrages conforme à l'étude thermique.

2.4.2. Menuiseries extérieures des pièces de service :

Dito 2.4.1.

2.5. FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS, PROTECTION ANTI-SOLAIRE

2.5.1. Pièces principales :

Les fenêtres et portes-fenêtres des pièces principales (séjour, cuisines ouvertes et chambres) seront équipées suivant plans de vente de :

Volets roulants aluminium thermolaqués teinte au choix de l'Architecte

Fermeture motorisée.

Verrouillage automatique du tablier

Coffre intérieur avec isolation incorporée

2.5.2. Pièces de service :

Les fenêtres et jour de souffrance en imposte de certaines salles d'eau ne seront pas occultés. Elles recevront un vitrage retardateur d'effraction ou une grille de défense métallique. Localisation suivant plans de vente.

2.6.MENUISERIES INTERIEURES

2.6.1.Huisseries et bâtis :

Huisseries et bâtis métalliques pour toutes les portes de chez KEYOR ou équivalent.
Bâtis en bois ou métalliques pour les trappes de visite des gaines techniques.

2.6.2.Portés intérieurs :

Porte bois alvéolaire laquée matricée modèle ESCALE M de chez KEYOR ou équivalent.
Pour les portes d'accès aux WC, salles de bains, salle d'eau : bec de cane à condamnation, avec dé-condamnation extérieure.
Pour les portes des chambres : serrure à clé.
Béquillage de porte posée sur rosace modèle Muze de chez VACHETTE ou Disco de chez BRICARD.
Ferrage par paumelles.
Butée de porte.

2.6.3.Impostes en menuiseries :

Sans objet.

2.6.4.Portés palières :

Porte bois à âme pleine à peindre avec 2 ou 3 cadres moulurés type Climaforce de chez KEYOR ou équivalent
Chambranle coté couloir.
Béquillage posé sur rosace modèle MUZE de chez VACHETTE ou Disco de chez BRICARD.
Serrure : Serrure 3 points classée A2P 1 étoile à 5 pènes latéraux
Cylindre avec carte de propriété.
Seuil à la suisse en bois verni.
Microviseur sur porte.

2.6.5.Portés de placard :

Les portes de placards seront de 10mm d'épaisseur de marque SOGAL modèle Initial, finition dans la gamme « Ton bois » ou « Uni », au choix de l'Architecte.
Les portes de placards feront toute la hauteur de la pièce :
- Si largeur < 0.90m : portes battantes
- Si largeur > 0.90m : portes coulissantes

2.6.6.Portés de locaux de rangement :

Dito 2.6.2.

2.6.7.Moules et habillages :

Habillage des encadrements des huisseries incorporées dans le gros œuvre en bois de sapin du nord, à peindre.

2.7.SERRURERIE ET GARDE-CORPS

2.7.1.Garde-corps :

Garde-corps en acier ou aluminium, finition thermolaquée (suivant plans Architecte).

2.7.2.Grille de protection des baies :

En acier peint ou finition thermolaquée (suivant plans Architecte).

2.7.3.Ouvrages divers en serrurerie :

En séparatif de balcons, loggias ou terrasses privatives (suivant plans Paysagiste/Architecte) : Pare-vue composé d'un cadre en acier **ou aluminium** finition thermolaquée, remplissage en verre opalescent teinte gris, ou clôture bois non-ajourée.

2.8.PEINTURE, PAPIERS, TENTURES

2.8.1.Peintures extérieures et vernis :

2.8.1.1. Sur menuiseries extérieures bois:

Suivant plans, préparation des supports, deux couches de peinture ou lasure

2.8.1.2. Sur fermetures et protections :

Application d'une lasure ou l'application de 2 couches de peinture.

2.8.1.3. Sur serrureries :

Application d'une protection antirouille et deux couches de peinture satinée ou pré-laquée en usine.

2.8.1.4. Sur enduits, habillages en bois, staffs ou autres, murs et plafonds des loggias, sous-faces et rives des balcons :

Préparation des supports, deux couches de peinture pliolite.

2.8.2.Peintures intérieures :

2.8.2.1. Sur menuiseries :

Préparation des supports, deux couches de peinture acrylique.

2.8.2.2. Sur murs :

- Pièces sèches : Préparation avec enduit pelliculaire, deux couches de peinture mate velours.
- Pièces humides : Préparation avec enduit pelliculaire, deux couches de peinture satinée.

2.8.2.3. Sur plafonds :

- Pièces sèches : Préparation avec enduit pelliculaire, deux couches de peinture mate velours.
- Pièces humides : Préparation avec enduit pelliculaire, deux couches de peinture satinée.

2.8.2.4. Sur canalisations, tuyauteries, chutes et divers :

Préparation du support, deux couches de peinture acrylique.

2.8.3. Papiers peints :

2.8.3.1. Sur murs :

Sans objet.

2.8.3.2. Sur plafonds :

Sans objet.

2.8.4. Tentures :

Sans objet.

2.9. EQUIPEMENTS INTERIEURS

2.9.1. Equipements ménagers :

Il n'est pas prévu d'équipement dans la cuisine. Attentes bouchonnées eau froide, eau chaude et évacuation.

Toutefois l'acquéreur aura la possibilité de choisir sans incidence financière l'option suivante :

- *Fourniture et pose d'un évier marque FRANKE ou équivalent, inox 18/10^e, 1 ou 2 bacs suivant plan architecte, 1 égouttoir avec réservation pour machine à laver. Cet évier sera équipé d'un mitigeur tête céramique série Bauedge de chez GROHE, ou de qualité équivalente. Vidage à bouchon*
- *Fourniture et pose d'un meuble sous évier en panneau mélaminé blanc 2 portes de chez NEOVA, sur pieds avec plinthe, ou de qualité équivalente.*
- *Fourniture et pose au-dessus de l'évier de faïence en crédence sur 0.60m de hauteur y compris retours si celui-ci est placé dans un angle.*

Le choix de cette option devra être validée par l'acquéreur lors de l'élaboration de la fiche de choix chez **ICADE STORE**

Certains studios, suivant plans, seront équipés d'une kitchenette comprenant un évier inox 1 bac ou 2 bacs suivant plans, 2 plaques chauffantes électriques et un réfrigérateur en partie basse.

2.9.1.1. Evacuation des déchets :

Emplacement prévu dans la cuisine selon plans si prescrit par Cerqual.

2.9.1.2. Armoire sèche-linge :

Sans objet.

2.9.2. Equipements sanitaires et plomberie :

2.9.2.1. Distribution d'eau froide :

Colonnes montantes accessibles en parties communes ou en gaines logement, en PVC pression, équipées de manchettes sur chaque départ pour pose éventuelle de compteurs (abonnement et pose à la charge de la copropriété).

Pour chaque distribution de logement : Distribution par canalisation encastrée en polyéthylène réticulé, clapet anti-retour et robinet d'arrêt.

Remontée des alimentations des appareils sanitaires en apparent sur colliers.

2.9.2.2. Distribution d'eau chaude collective et comptage :

Colonnes montantes accessibles en parties communes ou en gaines logement, en PVC pression, équipées de manchettes sur chaque départ pour pose éventuelle de compteurs (abonnement et pose à la charge de la copropriété).

Pour chaque distribution de logement : Distribution par canalisation encastrée en polyéthylène réticulé, clapet anti-retour et robinet d'arrêt.

Remontée des alimentations des appareils sanitaires en apparent sur colliers.

2.9.2.3. Production et distribution d'eau chaude :

Production et distribution d'eau chaude à partir de la sous-station raccordée au Réseau de Chauffage Urbain.

2.9.2.4. Evacuations :

Chaque appareil sanitaire sera raccordé au réseau d'évacuation par un siphon, les réseaux d'évacuation des appareils sanitaires seront réalisés en PVC rigide.

2.9.2.5. Gaz :

Sans objet.

2.9.2.6. Branchements en attente :

Pour chaque logement : 1 branchement lave-vaisselle dans la cuisine, 1 branchement lave-linge soit dans la cuisine soit dans la salle de bain, ou wc, suivant plans.

2.9.2.7. Appareils sanitaires :

- Baignoire en acrylique modèle ULYSSE de chez IDEAL STANDARD ou équivalent, dimensions 170X70cm.
- Receveur de douche acrylique référence SEDUCTA 2 de chez ALTERNA ou équivalent, dimensions 90X90 ou 80X120cm suivant plan de vente.
- Meuble vasque sur pieds avec plan vasque acrylique blanc, 2 tiroirs en panneau stratifié (3 coloris au choix), miroir grande hauteur et applique lumineuse référence TEO de chez CHENE VERT ou équivalent, largeur suivant plan de vente.
- WC modèle ULYSSE sans bride de chez PORCHER/IDEAL STANDARD ou équivalent avec abattant en PVC blanc rigide.

2.9.2.8. Robinetterie :

- Robinetterie vasque : Mitigeur tête céramique référence OLYOS de chez PORCHER/IDEAL STANDARD ou équivalent.
- Robinetterie douche et baignoire : Mitigeur thermostatique référence OLYOS de chez PORCHER/IDEAL STANDARD ou équivalent avec douchette 3 jets sur barre verticale chromée référence IDEAL RAIN de chez PORCHER/IDEAL STANDARD ou équivalent.

2.9.2.9. Accessoires divers :

Robinet de puisage pour jardin ou terrasse accessible ou balcon d'une surface supérieure à 10 m².

2.9.3. Equipements électriques :

2.9.3.1. Type d'installation :

L'installation sera conforme à la norme NF C 15 100.

L'installation électrique sera de type encastrée, canalisations en fils de cuivre sous fourreaux dans planchers, murs et cloisons, conforme aux normes en vigueur, avec pour origine la gaine technique logement semi-encastrée avec portillon comprenant le tableau d'abonné équipé d'un disjoncteur général, du tableau de répartition avec coupe-circuits affectés, d'un coffret de communication courant faible.

La distribution des canaux de télévision sera réalisée à partir du répartiteur TV situé à l'intérieur de la gaine technique logement.

L'appareillage électrique sera de type Céliane finition blanc de chez LEGRAND.

2.9.3.2. Puissance :

Selon les notes de calculs validées par le bureau de contrôle.

2.9.3.3. Equipements de chaque pièce :

Séjour	5 prises de courant (PC) Minimum	1 point lumineux en plafond commandé par un interrupteur	2 prises téléphone RJ 45 et une prise TV-FM
Chambre principale	4 PC	1 point lumineux en plafond commandé par un interrupteur	2 prises téléphone RJ 45 et une prise TV-FM
Autres chambres	3 PC	1 point lumineux en plafond commandé par un interrupteur	1 prise téléphone RJ 45
Cuisine	1 terminal pour cuisinière ou plaques de cuisson 32 A 1 PC pour four 1 PC pour lave-vaisselle 1 PC pour lave-linge (ou dans salle de bain suivant plan de vente) 1 PC pour hotte 1 PC pour réfrigérateur 4 PC à hauteur 1,20m	1 point lumineux en centre plafond commandé par interrupteur et 1 point lumineux en applique au- dessus de l'évier	1 prise téléphone RJ 45
Salles de bains et salles d'eau	2 PC pour la 1 ^{ère} SDB 1PC par salle d'eau	1 point lumineux en centre plafond commandé par un interrupteur 1 point lumineux en applique au-dessus du meuble	
WC	1 PC pour le 1 ^{er} WC du logement	1 point lumineux en centre plafond commandé par un interrupteur	
Entrée - dégagement	1 PC si surface > 4m ²	1 point lumineux en centre plafond commandé par un interrupteur 1 tableau abonné Présence d'un détecteur incendie dans le dégagement	
Terrasses, balcons, loggias	1 PC étanche (suivant plans architecte)	Selon situation : 2 points lumineux en applique commandés par un interrupteur ou 2 spots encastrés dans faux-plafond commandés par un interrupteur	

2.9.3.4. Sonnerie de portes palières :
Bouton-poussoir et sonnerie.

2.9.3.5. Domotique

Pré-équipement dans chaque logement permettant la mise en place ultérieure de solutions domotiques composé de :

- Prises de communication suivant tableau de répartition du paragraphe 2.9.3.3.
- Tableau de communication permettant d'intégrer une box opérateur (à la charge de l'acquéreur)

Equipement domotique :

- Gateway (passerelle IP) intégrée dans une prise de courant ou dans le thermostat ou dans le tableau d'abonné
- Têtes thermostatiques connectées dans le séjour et les chambres permettant la gestion du chauffage par pièce en local et à distance via smartphone ou tablette (non fournis).
- Interrupteurs de volets roulants connectés permettant l'ouverture et la fermeture des volets roulants en local et à distance via smartphone ou tablette (non fournis).

La mise en service et l'installation de la passerelle IP et des éléments connectés, ainsi qu'une formation par un prestataire spécialisé mandaté par ICADE seront effectuées un mois après la livraison sous réserve de la présence dans le logement d'une connexion internet WI-FI à la charge de l'occupant.

Cette installation permettra à l'acquéreur d'ajouter, en option ou après livraison, d'autres fonctionnalités domotiques compatibles avec le matériel déjà installé comme la gestion des lumières, installation vidéo, assistant vocal...

2.9.4. Chauffage / cheminées / Ventilations :

2.9.4.1. Type d'installation :

Sous-station raccordée au Réseau de Chauffage Urbain.

2.9.4.2. Température garantie dans les diverses pièces par température extérieure minimale de -7° :
Conforme à la réglementation thermique en vigueur.

2.9.4.3. Appareils d'émission de chaleur :

Les puissances des appareils d'émission de chaleur seront conformes à l'étude thermique et à la note de calcul des déperditions de l'opération, validées par le bureau de contrôle.

Les appareils d'émission de chaleur seront des radiateurs à eau chaude en panneau acier thermolaqué blanc, de chez ACOVA ou HM équipés d'un robinet à tête thermostatique (voir paragraphe domotique 2.9.3.5)

Sèche serviette de couleur blanche électrique ou à eau chaude suivant étude thermique dans la salle de bain et/ou salle d'eau de chez ACOVA ou HM, ou de qualité équivalente.

2.9.4.4. Conduits de fumée dans le logement :

Sans objet.

2.9.4.5. Conduits et prises de ventilation :

L'installation comportera un réseau d'extraction de l'air vicié comprenant un caisson d'extraction à l'extérieur du bâtiment et un réseau aéraulique assurant le raccordement entre le caisson et les bouches d'extraction dans les pièces humides des logements.

Bouches d'extraction conformes à la note de dimensionnement et à l'étude thermique.

2.9.4.6. Conduits et prises d'air frais :

Les prises d'air frais pour la ventilation seront assurées par des grilles d'entrée d'air implantées soit dans les coffres de volets roulants soit dans les menuiseries extérieures soit en maçonnerie.

Les prises d'air frais seront conformes à la note de dimensionnement et à l'étude thermique.

2.9.5. Equipements intérieurs des placards :

2.9.5.1. Placards :

Suivant localisation du placard :

- Entrée / dégagement: 1 tablette chapelière + tringle
- Autres pièces :
 - Si largeur placard supérieure à 1m : 2/3 penderie et 1/3 tablettes mélaminées blanches sur crémaillère
 - Si largeur placard inférieure à 1m : 1 tablette chapelière + tringle

2.9.5.2. Pièces de rangement (dressing) :

Sans objet.

2.9.6. Equipements de télécommunications :

2.9.6.1. Radio TV :

Voir en 2.9.3.3. Le tableau des équipements.

2.9.6.2. Téléphone :

Voir en 2.9.3.3. Le tableau des équipements.

2.9.6.3. Accès à l'immeuble :

Accès au hall de l'immeuble par contrôle d'accès conforme à la réglementation d'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Ouverture de la 1^{ère} porte de hall par digicode.

Ouverture de la 2^{ème} porte de hall par platine à défilement de type INTRATONE sans fil ou équivalent,

Fermeture par gâche électrique ou ventouses.

Gestion de l'ouverture par réseau GSM.

Système VIGIK par badges pour les résidents et concessionnaires.

2.9.7. Autres équipements :

Sans objet.

3. ANNEXES PRIVATIVES

3.1. CAVES, CELLIERS, GRENIERS

3.1.1.Murs et cloisons :

Sans objet.

3.1.2.Plafonds :

Sans objet.

3.1.3.Sols :

Sans objet.

3.1.4.Portés d'accès :

Sans objet.

3.1.5.Ventilation naturelle :

Sans objet.

3.1.6.Equipement électrique :

Sans objet.

3.2.BOX ET PARKINGS COUVERTS

Les places de parking ne seront pas boxées.

3.2.1.Murs et cloisons :

Traitement des faces intérieures : béton brut.

3.2.2.Plafonds :

Béton brut et/ou isolation thermique suivant réglementation.

3.2.3.Sols :

Marquage au sol par peinture des emplacements.

Marquage des places handicapés ou à mobilité réduite par peinture.

Numérotation des emplacements au pochoir.

Dallage surfacé.

3.2.4.Portés d'accès :

3.2.4.1.Portés intérieurs :

Portes à âme pleine peinte avec isolation au feu conforme à la réglementation.

3.2.4.2. Porte d'accès voiture :

Porte automatique basculante ou coulissante avec tablier habillé d'une tôle d'acier thermolaquée, commandée par télécommande.

Fourniture d'une télécommande pour chaque place.

3.2.5.Ventilation naturelle :

Ventilation naturelle ou mécanique, dimensionnée pour assurer le renouvellement d'air en fonction du nombre de places, conformément à la réglementation.

3.2.6.Equipement électrique :

Eclairage par tubes fluo, dont 1/3 en allumage fixe permanent et 2/3 commandés par boutons poussoirs sur minuterie ou par détecteurs de présence, et lors de l'ouverture de la porte de parking. Blocs de sécurité autonomes disposés suivant réglementation.

3.2.7.Recharge véhicule électrique

20% des emplacements de parkings seront pré-équipés d'un fourreau ou chemin de câbles permettant le raccordement électrique entre la place de parking et le local recevant le compteur divisionnaire suivant plan.

Le câble de raccordement, la borne de recharge et le compteur divisionnaire restent à la charge de l'acquéreur et soumis au règlement de copropriété.

3.3.PARKINGS EXTERIEURS

3.3.1.Sols :

Sans objet.

3.3.2.Délimitation au sol :

Sans objet.

3.3.3.Système de repérage :

Sans objet.

3.3.4.Système de condamnation d'accès :

Sans objet.

4.PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS

4.1.HALLS D'ENTREE DE L'IMMEUBLE ET SAS D'ACCES

4.1.1.Sols :

Béton ciré ou Carrelage collé type GRANITIFIANDRE ou équivalent. Teinte au choix de l'architecte.
Tapis encastré avec cadre laiton de type SOLSYSTEM de chez TUFTIGARD ou de qualité équivalente.

4.1.2.Parois :

Parois revêtues de miroirs ou revêtements décoratifs suivant plans de décoration de l'architecte.

4.1.3.Plafonds :

Faux plafonds acoustiques suivant nécessité, peinture mate.

4.1.4.Eléments de décoration :

Sans objet.

4.1.5.Portes d'accès et système de fermeture :

Ensemble comprenant porte 1 ou 2 vantaux, suivant plans, en acier thermo laqué avec vitrage de sécurité.

Système de fermeture : Dito 2.9.6.3.

4.1.6.Boîtes aux lettres :

Modèle COURRIEL de chez RENZ ou équivalent, finition thermolaquée en usine.

4.1.7.Tableau d'affichage :

Modèle TABLEAUX de chez RENZ ou équivalent, finition thermolaquée en usine, fond magnétique de capacité 4 feuilles A4 minimum.

4.1.8.Chauffage :

Sans objet.

4.1.9.Equipement électrique :

Appliques ou spots encastrés commandés par boutons poussoirs sur minuterie ou détecteurs de présence, niveau d'éclairage réglementaire au minimum.

Appareillage de marque LEGRAND série PLEXO 55 S ou équivalent.

4.2.PALIERS ET CIRCULATIONS ETAGES ET RDC

4.2.1.Sols :

4.2.1.1.Sols RDC :

Béton ciré ou Carrelage et plinthe dito Hall.

4.2.1.2.Sols étages :

Moquette U3SP3 de chez BALSAN gamme BEST DESIGN ou équivalent.

Plinthes bois à peindre.

4.2.2.Murs :

Revêtement type MURASPEC, panneau de résine couleur blanc, panneau traité type OSB ou peinture sur fibre de verre suivant localisation et plans de décoration de l'Architecte.

4.2.3.Plafonds :

A RDC : Dito Hall.

Etages : Peinture mate.

4.2.4.Eléments de décoration :

Sans objet.

4.2.5.Chauffage :

Sans objet.

4.2.6.Portes :

Portes de circulation finition peinte et bloc porte en bois à âme pleine, conforme à la réglementation incendie, ferrage par paumelles et serrure bec de canne.

Quincaillerie : Béquillage double série MUZE de chez VACHETTE, ou équivalent, ferme-porte conforme à la réglementation incendie et personnes à mobilité réduite.

Portes de gaines finition peinte et bâtis en bois à peindre.

4.2.7.Equipement électrique :

Appliques EPSILON SITA, ou équivalent, ou plafonniers, commandés par interrupteurs poussoirs ou détecteurs de présence.

4.3.CIRCULATION DU SOUS-SOL, SAS PARKING RDC

4.3.1.Sols (sas) et paliers :

Peinture de sols.

4.3.2.Murs (sas) et paliers :

Application d'une peinture vinylique.

4.3.3.Plafonds (sas) :

Béton brut et/ou isolation thermique en vigueur.

4.3.4.Portes d'accès :

Portes de circulation finition peinte et bloc porte en bois à âme pleine, conforme à la réglementation incendie, ferrage par paumelles et serrure bec de canne.

Quincaillerie : Ensemble béquillage sur plaque.

4.3.5.Rampe d'accès :

En béton suivant plan architecte.

4.3.6.Equipement électrique :

Eclairage commandés par boutons poussoirs et minuterie ou détecteurs de présence.

4.4.CAGES D'ESCALIERS

4.4.1.Sols et paliers :

Peinture anti-poussière.

4.4.2.Murs :

Peinture vinylique ou enduit Bagar.

4.4.3.Plafonds :

Dito 4.4.2. et/ou isolation thermique en vigueur.

4.4.4.Escaliers :

Dito 4.4.1.

4.4.5.Chauffage/Ventilation :

Dito 1.6.2.

4.4.6.Eclairage :

Dito 4.3.6.

4.5.LOCAUX COMMUNS, LOCAUX TECHNIQUES

4.5.1.Garage à bicyclettes, voitures d'enfants :

Sol : Peinture anti-poussière,
Murs : Peinture vinylique,
Plafond : Peinture mate et/ou isolation thermique en vigueur,
Un point lumineux sur minuterie.

4.5.2.Buanderie collective :

Sans objet.

4.5.3.Séchoirs collectifs :

Sans objet.

4.5.4.Locaux de rangement et d'entretien :

Sans objet.

4.5.5. Locaux sanitaires :

Sans objet.

4.6. LOCAUX SOCIAUX

Sans objet.

4.7. LOCAUX OM ET DECHETS PROPRES

4.7.1. Locaux de stockage des déchets ménagers :

Ordures Ménagères :

Système de Bornes d'Apport Volontaire (BAV) installé à l'extérieur de la résidence, selon plans architecte.

Local encombrant :

Porte bois ou porte métallique, finition à peindre, équipée d'une serrure à canon européen sur organigramme et d'un ferme-porte.

Revêtement mural : Carrelage hauteur 1.50m puis peinture vinylique,

Sols : Carrelage avec plinthes à gorges,

Plafond : Peinture vinylique et/ou isolation thermique en vigueur.

1 robinet de puisage et siphon de sol, hublot commandé par bouton poussoir et minuterie.

4.7.2. Local sous-station :

Porte bois ou porte métallique, finition à peindre, équipée d'une serrure à canon européen et d'un ferme-porte.

Revêtement mural : Béton brut,

Plafond : Béton brut et/ou isolation thermique en vigueur.

1 siphon de sol si nécessaire, hublot commandé par bouton poussoir et minuterie.

4.7.3. Local des surpresseurs :

Dito 4.7.2.

4.7.4. Local transformateur :

Porte d'accès donnant sur rue, métallique thermolaquée conforme aux prescriptions ENEDIS.

Equipement du local conforme aux prescriptions ENEDIS.

4.7.5. Local machinerie d'ascenseur :

Dito 4.7.2.

4.7.6. Local ventilation mécanique :

Dito 4.7.2.

4.8. LOGE

Sans objet.

5. EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

5.1. ASCENSEURS

Dessert tous les niveaux, y compris le sous-sol, accessible handicapés.

Digicode ou contacteur à clé intégré dans la cabine pour accès au sous-sol et sur le palier au sous-sol.

Revêtement sol : Dito Hall d'entrée,

Revêtement mural : miroir avec revêtement stratifié ou PVC,

Eclairage en faux-plafond, barre d'appui, façades palières à peindre à tous les niveaux sauf RDC en inox.

5.2. CHAUFFAGE, EAU CHAUDE

5.2.1. Chauffage :

5.2.1.1. Production de chaleur :

Production de chaleur par sous-station raccordée au Réseau de Chaleur Urbain de l'Eco quartier de l'Arsenal de Rueil Malmaison comprenant échangeur secondaire, et panoplie de réseau de distribution pour alimentation des logements en chauffage, conforme au cahier des charges du gestionnaire du réseau.

5.2.1.2. Régulation automatique :

Dito 5.2.1.1.

5.2.1.3. Pompes et brûleurs :

Dito 5.2.1.1.

5.2.1.4. Accessoires divers :

Sans objet.

5.2.1.5. Colonnes montantes :

Colonnes montantes accessibles en parties communes ou en gaines logement, en PVC pression, équipées de manchettes sur chaque départ pour pose éventuelle de compteurs (abonnement et pose à la charge de la copropriété).

5.2.2. Service d'eau chaude :

5.2.2.1. Production d'eau chaude :

Production de chaleur par sous-station raccordée au Réseau de Chaleur Urbain de l'Eco quartier de l'Arsenal de Rueil Malmaison comprenant échangeur secondaire, et panoplie de réseau de distribution pour alimentation des logements, conforme au cahier des charges du gestionnaire du réseau.

5.2.2.2. Réservoirs :

Dito 5.2.2.1.

5.2.2.3. Pompes et brûleurs :
Dito 5.2.2.1.

5.2.2.4. Colonnes montantes et comptages:
Colonnes montantes accessibles en parties communes ou en gaines logement, en PVC pression, équipées de manchettes sur chaque départ pour pose éventuelle de compteurs divisionnaires (abonnement et pose à la charge de la copropriété).

5.3. TELECOMMUNICATION

5.3.1. Téléphone :

Câblage complet de l'immeuble en attente raccordement par l'Opérateur.

5.3.2. Antennes TV et radio :

Installation collective avec antenne hertzienne, si techniquement possible suivant les prescriptions des opérateurs raccordement de l'immeuble à la fibre via SFR Numéricable.

5.4. EVACUATION DES ORDURES MENAGERES

Dito 4.7.1.

5.5. VENTILATION MECANIQUE DES LOCAUX

Un système VMC simple flux est prévu dans les locaux communs, suivant réglementation en vigueur, ou ventilation naturelle si possibilité.

5.6. ALIMENTATION EN EAU

5.6.1. Comptages généraux :

Local commun prévu, selon plans architectes.

5.6.2. Surpresseur :

Suivant nécessité.

5.6.3. Colonnes montantes :

Colonnes montantes en PVC pression, avec purge en point bas, coupure à chaque piquage.

5.6.4. Sous-comptages individuels :

Suivant nécessité.

5.7. ALIMENTATION GAZ

Sans objet.

5.8.ALIMENTATION EN ELECTRICITE

5.8.1.Comptage des services généraux :

Dans local ou gaine technique.

5.8.2.Colonnes montantes :

Colonnes montantes en gaines techniques sur paliers d'étages, prises de courant prévues dans les locaux techniques et dans les gaines des parties communes.

5.8.3.Comptages particuliers :

Comptage concessionnaires ou sous-comptages pour alimentation des ascenseurs et du sous-sol.

5.9.ALARMES TECHNIQUES

Conforme à la réglementation (ascenseurs, VMC, relevage,...).

6.PARTIES COMMUNES EXTERIEURES AU BATIMENT ET LEURS EQUIPEMENTS

6.1.VOIRIE ET PARKING

6.1.1.Voirie d'accès :

Sans objet.

6.1.2.Cheminements :

Cheminement en revêtement de pierre naturelle ou béton décoratif ou platelage bois ou équivalent selon plans Architecte / Paysagiste.

6.1.3.Parkings visiteurs :

Sans objet.

6.2.CIRCULATIONS DES PIETONS

Circulations en revêtement de pierre naturelle ou béton décoratif ou platelage bois ou équivalent selon plans Architecte / Paysagiste.

6.3.ESPACES VERTS

6.3.1.Aire de repos :

Sans objet.

6.3.2.Plantation :

Au RDC : jardin planté en pleine terre accessible depuis la rue des Bons Raisins intégrant une palette végétale et du mobilier conformes au permis de construire et aux plans Architecte / Paysagiste. Ce jardin permet l'accès aux bâtiments G et C.

Au R+1 : trois espaces aménagés inaccessibles aux résidents, intégrant un potager et une serre, un verger et un jardin de contemplation, conformément au permis de construire et aux plans Architecte / Paysagiste.

6.3.3.Engazonnement :

Conformément au permis de construire et aux plans Architecte / Paysagiste.

6.3.4.Arrosage :

Robinet de puisage à prévoir pour l'arrosage des espaces communs (localisation suivant plan).

6.3.5.Bassin décoratif :

Sans objet.

6.3.6.Chemins :

Circulations sur jardins accessibles en revêtement de pierre naturelle ou béton décoratif ou platelage bois ou équivalent selon plans Architecte / Paysagiste..

6.4.AIRE DE JEUX

6.4.1.Sol :

Sans objet.

6.4.2.Equipements :

Sans objet.

6.5.ECLAIRAGE EXTERIEUR

6.5.1.Signalisation de l'entrée de l'immeuble :

Hublots ou appliques à l'entrée des halls, description et localisation suivant plans architecte.

6.5.2.Eclairage des voiries :

Par bornes ou candélabres, description et localisation suivant étude d'éclairage et plans architecte.

6.6. CLOTURES

6.6.1. **Sur rue :**

Barreaudage rigide en acier laqué suivant plans de permis de construire.

6.6.2. **Avec les propriétés voisines :**

Grillage ou barreaudage suivant plans de permis de construire.

6.6.3. **Avec les terrasses privatives**

Clôture en bois ajourée ou non ajourée, selon plans Architecte / Paysagiste.

6.7. RESEAUX DIVERS

6.7.1. **Eau :**

Raccordement sur réseau public.

6.7.2. **Gaz :**

Raccordement sur réseau public.

6.7.3. **Electricité :**

Raccordement sur réseau public.

6.7.4. **Incendie :**

Sans objet.

6.7.5. **Egouts :**

Raccordement sur réseau public.

6.7.6. **Epuration :**

Sans objet.

6.7.7. **Télécommunication :**

Raccordement sur la chambre Telecom de proximité.

6.7.8. **Drainage :**

Conformément aux préconisations du rapport de sol.

6.7.9.Eaux pluviales :

Raccordement sur réseau public via un système de rétention (rétention naturelle ou bassin de rétention).

Travaux modificatifs acquéreurs :

Les demandes de travaux modificatifs sont possibles jusqu'à l'ordre de service de démarrage travaux et après avis de l'architecte (étude de faisabilité). Les incidences financières sont à la charge des acquéreurs.

Des frais de dossier et d'études d'un montant de 300 € seront demandés pour toute demande de travaux modificatifs acquéreurs (hors liste d'options) nécessitant de modifier les plans. Le paiement devra être effectué par l'acquéreur au moment de la demande de travaux modificatifs.

Pour ICADE PROMOTION

Pour le RESERVATAIRE