

MAITRE D'OUVRAGE:

LOGIPOSTEL

1, rue de Provence
75009 PARIS
Tél : 01.56.54.25.80
Fax: 01.56.54.25.81
Email: contact@logipostel.com

DESCRIPTIF SOMMAIRE

RESIDENCE « Les Balcons de la fontaine »

56 LOGEMENTS SUR 2 NIVEAUX DE SOUS-SOL

92220 BAGNEUX



Préambule

Le présent descriptif sommaire a pour objet d'informer sur les caractéristiques générales de la construction projetée : la résidence «Les Balcons de la fontaine» est un immeuble de 56 logements en Accession Sociale à la Propriété réalisé par la société Logipostel.

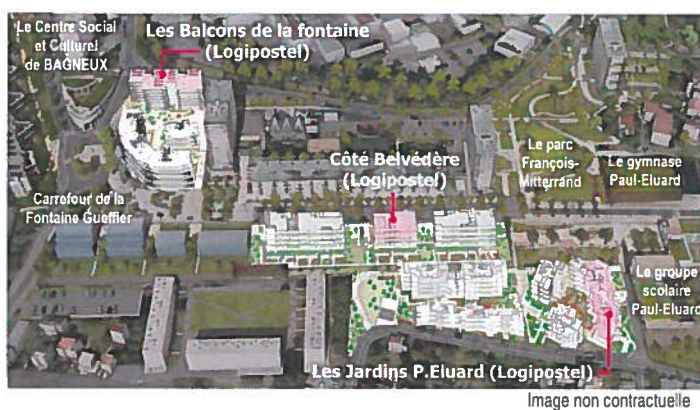
L'immeuble est situé face au Centre Social et Culturel de la Ville de Bagneux, sur un terrain de la ZAC Fontaine Gueffier inscrit dans l'opération de renouvellement urbain des Quartiers Sud de Bagneux.

L'immeuble est desservi par deux halls d'entrée : le premier est accessible par la rue des Pichets et le second par la rue de la Fontaine.

Une autre résidence sera construite sur ce terrain, « l'Avant-Scène » (par les promoteurs immobiliers Kaufman&Broad et Cogédim), constituée de deux immeubles avec des commerces à rez-de-chaussée.

Hormis un accès parking commun accessible depuis la rue des Tertres, les résidences sont indépendantes l'une de l'autre, séparées par un jardin paysager public qui sera rétrocédé à la Ville de Bagneux.

Les deux résidences étant conçues par l'architecte GUY VAUGHAN, elles constituent un ensemble immobilier à l'architecture homogène et s'insèrent dans un quartier en pleine rénovation.



La résidence « Les Balcons de la fontaine » comprend :

- Un immeuble de 56 logements sur 5 étages, un rez-de-chaussée / un rez-de-jardin :
 - Hall 1: 27 logements
 - Hall 2: 29 logements
- 77 places de stationnement réparties sur 2 niveaux de sous-sol alloués à la résidence et environ 19 caves
- 1 local vélos et 1 local encombrants pour chaque Hall, un local sous-station de chauffage urbain, et divers locaux techniques.

Pour assurer la qualité environnementale de l'opération et concrétiser l'engagement de Logipostel dans la démarche de développement durable, la certification Habitat et Environnement a été recherchée avec l'Option énergétique BBC Effinergie : « H&E profil A millésime 2012 option énergétique BBC RT2012 »

La présente opération sera conforme à la Nouvelle Réglementation Acoustique (NRA), à la norme électrique NFC 15-100 et aux exigences PROMOTELEC, ainsi qu'à la réglementation d'accessibilité des bâtiments d'habitation aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Cette notice a été établie avant le choix définitif et la mise en œuvre des différents matériaux ou appareils énoncés. De ce fait, les normes ainsi que les types de matériaux et d'appareils indiqués ci-après ne constituent qu'un cadre général définissant la qualité du programme de construction.

Le Maître d'Ouvrage aura la faculté d'apporter à cette nomenclature tout changement qui lui serait imposé ou qui lui paraîtrait nécessaire, dans la mesure où il n'en résulterait aucune augmentation de prix pour le RESERVATAIRE et où les nouveaux matériaux et appareils seraient d'une valeur au moins égale à celle indiquée dans le présent descriptif et présenteraient des caractéristiques de qualité équivalente.

Il est expressément prévu que, dans le cas où pendant la construction, la fourniture ou la mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels, se révélerait impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres et ce, pour un motif quelconque (exemple : réglementation administrative, retards d'approvisionnement, défauts de fabrication, difficultés d'importation, impératifs techniques et économiques, ou en cas d'apparition de matériel nouveau), le Maître d'ouvrage pourra, sur proposition du Maître d'Œuvre, remplacer ces matériaux, équipements ou appareils par d'autres de qualité au moins équivalente.

Le Maître d'Ouvrage pourra également améliorer la qualité ou la présentation de tout ou partie de la construction.

1. TERRASSEMENT, FONDATIONS

- Fouilles réalisées en pleine masse pour l'encaissement des niveaux de sous-sol du bâtiment
- Fondations réalisées par procédés conformes aux prescriptions du rapport d'études géotechniques

2. GROS OEUVRE

- Murs périphériques du sous-sol en voiles par passes et voiles contre terre, ou renforcés suivant sujétions techniques.
- Poteaux, murs de façade, murs intérieurs, murs pignons et murs séparatifs de logements en béton armé (ou en maçonnerie de parpaings pour certains murs porteurs intérieurs suivant leur localisation).
- Plancher inférieur du sous-sol en dalle ou dallage béton armé suivant prescriptions du rapport d'études géotechniques
- Finition sol des dalles parking en surfaquartz ou brut de béton
- Dalle de plancher en béton armé, avec isolation phonique et/ou thermique suivant leur localisation
- La hauteur libre générale dans les appartements en étage courant sera de 2,50 mètres environ sauf présence de soffites, faux-plafonds, retombées de poutres selon nécessité technique

3. MURS DE FACADES

- Doublage thermique collé sur la face intérieure des murs de façade (ou sur face extérieure suivant la localisation)
- Façades courantes en peinture et/ou en enduit selon plans architectes. Localement en rez-de-chaussée et rez-de-jardin, finition ou parement en béton désactivé selon plans architecte.

4. CLOISONS

- Cloisons de distribution intérieure des logements en cloisons sèches de type PLACOPAN ou équivalent, de 5 cm d'épaisseur et, ponctuellement de 7cm ; localement et suivant impératif technique, cloison type PLACOSTIL ou équivalent, d'épaisseur 7 cm.

5. ETANCHEITE

- Étanchéité de la toiture-terrasse « non accessible » par bitume élastomère et protection par gravillons selon le projet architectural et paysager
- Interposition sous l'étanchéité, d'un isolant thermique, d'épaisseur conforme à la réglementation, au droit des locaux chauffés.
- Panneaux solaires éventuels sur toiture-terrasse selon calculs de l'étude thermique.
- Sur terrasse sur sous-sol « à usage privatif », étanchéité par bitume élastomère avec protection par dallettes en béton préfabriqué, posées sur plots.
- Sur les terrasses-jardin communes ou jardins privatifs : étanchéité par bitume élastomère recevant un feutre jardin et une couche drainante.
- Sur les terrasses accessibles communes (accès aux bâtiments), étanchéité par bitume élastomère avec revêtement suivant projet de l'architecte ou du paysagiste, posé sur une forme rapportée éventuelle en matériaux compactés type sablon ou grave.

6. MENUISERIES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS

- Menuiseries des logements en PVC blanc ; fenêtres et portes-fenêtres ouvrant à la française à 1 ou 2 vantaux avec ou sans partie fixe, classement AEV suivant DTU, double vitrage d'épaisseur conforme à la réglementation thermique certifié CEKAL.
- Allèges vitrées en vitrage de sécurité clair de type STADIP.
- Occultations par Volets Roulants en PVC dans les séjours et les chambres, et dans les cuisines ayant un accès direct sur une terrasse ou une terrasse-jardin.

7. MENUISERIES INTERIEURES

- Huisseries métalliques
- Portes à âme pleine pour les circulations communes et les accès au sous-sol (sas et locaux techniques), peintes, de degré coupe-feu ou pare-flamme conforme à la législation avec ferme-porte hydraulique.
- Portes des gaines techniques en panneaux de particules avec paumelles invisibles, finition peinture.

Prestations intérieures privatives

- Portes de distribution isoplans alvéolaires pré-peintes avec condamnation pour les salles d'eau, de bains et WC, et clef pour les portes de chambre.
- Portes palières type bloc porte de chez MALERBA de gamme FIBER ou équivalent, comportant une porte bois blindée et une huisserie métallique, une serrure de sûreté 3 points de chez VACHETTE ou équivalent, classement A2P 1étoile, avec clés sur organigramme, ferrage par 4 paumelles et pions anti-dégondage, microviseur, poignée de tirage à l'extérieur de marque

BEZAULT ou équivalent, béquille de marque BEZAULT ou équivalent à l'intérieur, joint isophonique périphérique, seuil à la suisse en bois verni ou peint, et butée de porte.

- Portes de placard, type SOGAL ou équivalent, épaisseur 10mm (coulissantes ou à la française suivant largeur)

8. ELECTRICITE

- Raccordement au réseau E.R.D.F. et France TELECOM suivant recommandation des concessionnaires.
- Comptage des Services généraux dans la gaine technique au rez-de-chaussée.
- Eclairage des parties communes et escaliers en superstructure selon choix de l'Architecte.
- Dans les sous-sols, éclairage par des tubes fluo raccordés sur la minuterie (1/3 de luminaires permanent) et blocs autonomes d'éclairage de sécurité disposés conformément à la réglementation.
- Eclairage des escaliers par hublot à monture invisible ou équivalent, placé en applique et commandé par minuterie.
- Eclairage des locaux vélos, encombrants, locaux techniques, sas au sous-sol, par hublots commandés par interrupteur sur minuterie, avec préavis d'extinction pour les locaux vélos, encombrants et sas.
- Eclairage des espaces extérieurs par bornes lumineuses ou appliques ou spots suivant le projet du paysagiste, commandés par horloge.

Prestations intérieures privatives

- Dans les logements, électricité de type encastrée, avec pour origine le tableau d'abonné équipé d'un disjoncteur général, des coupe-circuits affectés et du comptage. La puissance à fournir sera de 3 à 9KW, selon le type de logement.
- Appareillages de chez ARNOULD type ESPACE ou équivalent.
- Les foyers lumineux fixes seront équipés de douilles DCL.

Entrée :

- 1 prise haute 16A + T
- 1 centre commandé en va-et-vient ou par télérupteur
- Tableau "abonné" avec disjoncteur général et disjoncteurs divisionnaires inclus 2 prises 16A + T (situé dans gaine technique logement), comptage avec téléreport.
- 1 combiné vidéophone avec commande d'ouverture des portes du hall
- 1 carillon commandé par bouton poussoir porte-étiquette lumineux, côté palier d'étage.

Cuisine à partir des 2 pièces

- 1 sortie de fils en applique au-dessus de l'évier, commandée par 1 interrupteur simple allumage
- 1 centre commandé par 1 interrupteur simple allumage
- 4 prises 16A + T à 1.10 m dont 1 à proximité de l'interrupteur, les autres se trouvant au-dessus du plan de travail.
- 2 prises 16A +T pour machines à laver le linge et le lave vaisselle (ou 1 dans la cuisine et 1 dans la salle de bains si la machine à laver le linge se trouve dans la salle de bains, suivant plans)
- 1 prise 16A+T à proximité de la prise téléphone
- 1 prise 16A +T en plinthe
- 1 terminal 32A +T
- 1 prise hotte 16A+T pour hotte
- 1 terminal 16A +T pour le four
- 1 prise téléphone type RJ 45

Kitchenette pour les studios

- 1 sortie de fils en applique au-dessus de l'évier, commandée par 1 interrupteur simple allumage
- 4 prises 16A + T à 1.10 m dont 1 à proximité de l'interrupteur, les autres se trouvant au-dessus du plan de travail.
- 2 prises 16A +T pour machines à laver le linge et le lave vaisselle (ou 1 dans la kitchenette et 1 dans la salle de bains si la machine à laver le linge se trouve dans la salle de bains, suivant plans)

Séjour :

- 1 prise 16A + T tous les 4 m² avec 5 prises minimum dont une prise haute proximité de l'interrupteur
- 1 centre commandé par 1 interrupteur simple allumage ou en va et vient
- 1 prise TV-FM
- 1 prise téléphone type RJ 45

Chambre principale :

- 1 centre commandé par 1 interrupteur simple allumage
- 4 prises 16A + T dont une prise haute à proximité de l'interrupteur
- 1 prise TV-FM
- 1 prise téléphone type RJ 45

Chambres secondaires :

- 1 centre commandé par 1 interrupteur simple allumage
- 3 prises 16A + T

- 1 prise téléphone type RJ 45
- Dégagement :
 - 1 centre en plafond, commandé par interrupteur va et vient ou télérupteur
 - 1 prise 16A + T
- Salle de bains :
 - 1 Applique lumineuse classe II commandé par interrupteur
 - 1 centre commandé par interrupteur
 - 1 PC 16A + T murale
 - 1 PC 16A+T à proximité de l'interrupteur pour la SDB accessible PMR
- Salle d'eau :
 - 1 Applique lumineuse classe II commandé par interrupteur
 - 1 centre commandé par interrupteur
 - 1 PC 16A + T murale
- W.C. :
 - 1 centre ou une applique commandé par 1 interrupteur simple allumage.
 - 1 prise 16A + T à proximité de l'interrupteur pour le WC accessible PMR
- Rangement, dressing, cellier :
 - 1 centre commandé par 1 interrupteur simple allumage
- Terrasses et terrasses-jardins privatives de surface supérieure à 4m²:
 - 1 prise 16A +T étanche, par appartement
 - 1 hublot en simple allumage avec interrupteur dans le séjour ou la cuisine, et 2^{ème} hublot sur terrasses et terrasses-jardins de surface supérieure à 10m²

PLOMBERIE

- Alimentation générale en eau par un branchement sur le réseau concessionnaire : compteur général au sous-sol.
- Alimentation des logements par colonne montante en tube PVC pression ou polyéthylène disposée dans les gaines logements
- Raccordement aux réseaux sous voirie d'accès pour E.U., E.V. EAU
- Réseau séparatif en sous-sol

Prestations intérieures privatives

Kitchenette des studios

- Ensemble kitchenette comprenant un évier 1 bac, 1 égouttoir et une plaque chauffante électrique 2 feux sur un meuble bas en aggloméré finition mélaminé comportant 1 emplacement pour 1 réfrigérateur (fourni), 1 porte et 1 tablette intermédiaire sur le reste de la largeur. Dimension 1,20 m ou 1,00 m suivant les plans de l'architecte.
- Robinetterie mitigeuse de type POLO de chez ROCA ou équivalent.

Cuisine des logements des 2P et plus

- Evier inox 18/10ième un bac et égouttoir sur meuble bas en aggloméré, finition mélaminée blanc, tablette intermédiaire intérieure.
- Largeur 1,20 m, suivant les plans de l'architecte.
- Les meubles de 1,20 m permettront d'incorporer un lave-vaisselle.
- Robinetterie mitigeuse de type POLO de chez ROCA ou équivalent.

WC

- Cuvette de type POLO de chez ROCA, ou équivalent avec réservoir à mécanisme à bouton-poussoir double débit et abattant double blanc.

Salle de bains et Salle d'eau

- Baignoire en acier émaillé blanche de marque ROCA série CONTESA ou équivalent, dimensions 170 x 70 cm, et suivant plan receveur de douche en céramique de couleur blanche type POLO de ROCA, dimensions 80 x 80 cm posé au sol ou sur socle, ou équivalent.
- Meuble vasque, simple ou double suivant plan : plan vasque en panneau stratifié type TETRA de MPS ou équivalent et vasque(s) en céramique blanche – meuble 2 portes sous plan vasque en panneaux stratifiés suivant plan.
- Douchette chromée, flexible et barre support réglable pour les douches et les baignoires.
- Robinetterie mitigeuse chromée du type POLO de marque ROCA ou équivalent.
- Miroir au dessus du meuble vasque et sur sa largeur.

Robinet de puisage extérieur

- Robinet de puisage mural en applique sur mur, avec raccord au nez, purge et vanne de barrage pour les terrasses privatives à rez-de-chaussée et à rez-de-jardin de plus de 10m².

9. CHAUFFAGE

- Production de chauffage collectif depuis la sous-station de l'ensemble immobilier raccordé au réseau de chauffage urbain, avec appoint solaire éventuel selon étude thermique, et comptage général situé dans le local.
- Chauffage par radiateurs en acier de marque FINIMETAL, modèle Reggane ou équivalent, avec robinet thermostatique, puissance et dimensions suivant calculs du bureau d'études techniques.
En cas d'impossibilité de raccordement au réseau de chauffage urbain, il sera prévu un chauffage collectif au gaz.

10. VENTILATION

- V.M.C. Simple flux.
- Caisson de VMC installé en toiture, sur terrasse ou en sous-sol, isolation phonique conformément à la réglementation.-
- Prises d'air dans les menuiseries extérieures des logements et extraction d'air vicié par des bouches situées dans les pièces humides et celliers. Certains logements pourront être équipés d'un système hygroréglable, selon les résultats de l'étude thermique.
- Lanterneau de sécurité placé en partie haute de la cage d'escalier pour le désenfumage avec dispositif d'ouverture.
- Ventilation de désenfumage naturelle des paliers par des conduits préfabriqués ou coulés en place avec des grilles asservies à un système de détection incendie.
- La ventilation des parkings sera effectuée naturellement pour les ventilations haute et basse ou mécaniquement pour la ventilation haute selon les études de conformité à la réglementation incendie.

11. PEINTURE

- Murs et plafonds des parties communes d'étage: peinture suivant projet de décoration de l'architecte.
- Murs et plafonds des cages d'escalier d'étage : enduit à grain fin appliqué mécaniquement type BAGAR DECOR ou équivalent.
- Sols des paliers d'escalier, des escaliers, en peinture anti-poussière
- Murs des circulations, sas et escaliers d'accès au sous-sol, fond d'emplacement de stationnement (compris poutre et poteau) en peinture. (Plafonds et sous face de la paillasse d'escalier non peinte).
- Une couche de peinture vinylique sur les murs et le plafond du local voitures d'enfants et du local Encombrants
Prestations intérieures privatives :
- Peinture acrylique blanche dans toutes les pièces des logements, murs et plafonds ; finition satinée dans les pièces humides, et finition velours dans les pièces sèches.
- Peinture pour les plafonds des loggias et les sous-faces de balcons
- Enduit ou peinture sur les murs des loggias

12. PARQUET ET REVETEMENT SOL SOUPLE

- Revêtement PVC en lés ou moquette de chez BALSAN dans les circulations d'étages en superstructure des parties communes.
- Entrée et séjour des logements en étage : Parquet en chêne contrecollé, verni usine, type PHYLEA 70 des Etablissement CFP, ou équivalent, et plinthes mélaminées blanche de 7cm de hauteur environ.
- Moquette type MAMBO de chez LANO ou RÉSIDENTIEL 3000 de chez BALSAN ou équivalent avec plinthes bois de 7cm peintes en blanc mm de hauteur, dans les chambres, les placards attenants et les dégagements.

13. CARRELAGE, FAIENCE

- Entrée et séjour sur terrasses-jardin : grès émaillé de chez SALONI ou équivalent, plinthes assorties
- grès émaillé de chez SALONI ou équivalent, plinthes assorties, pour le sol des cuisines, salles d'eau, salles de bains, WC, les placards et les celliers attenants ;
- Faïence de chez SALONI ou équivalent, avec listel assorti au droit de la baignoire et du receveur de douche jusqu'au plafond et au dessus du lavabo au droit sur 2 ou 3 rang.
- Faïence blanche de chez SALONI ou équivalent, au dessus de l'évier sur 60 cm de hauteur.

14. BALCONS, GARDE-CORPS, MAINS COURANTES et SEPARATIFS

- Pour les balcons, terrasses, ou fenêtres : garde-corps vitrés de type STADIP avec cadres et armatures en acier thermolaqué ou aluminium ou en tôle perforée, suivant le projet architectural et les indications du Permis de Construire
- Pour les balcons contigus et terrasses, écrans séparatifs en verre de sécurité ou tôle perforée, suivant le projet architectural et les indications du Permis de Construire.
- Le revêtement de sols des balcons des logements sera en dalles béton préfabriqué, posées sur plots.
- Echelle mobile avec barre d'accrochage et cadenas dans cage d'escalier.

15. SAS ET HALL D'IMMEUBLE

- Au sol des halls, revêtement décoratif en grès cérame ou résine de couleur selon plans de l'architecte avec réservation pour tapis brosse dans cadre métallique (normes handicapés).
- Parois en revêtement décoratif composé d'enduit ou panneaux stratifiés ou peinture décorative, et miroirs selon plan de l'architecte.
- Plafond constitué de plaques de plâtre perforées ou non, revêtues de 2 couches de peinture acrylique satinée ou mate en harmonie avec le plan de décoration de l'Architecte.
- Portes du hall d'entrée constituées par des ensembles en acier thermolaqué avec vitrage sécurit et ferme-porte hydraulique.
- Accès du hall depuis le sas par portier électrique relié à chaque logement par vidéophone et par un digicode
- La commande de la porte se fera par digicode type VIGIK à l'entrée de l'immeuble.
- Boîtes aux lettres à encastrer à l'entrée du hall.

16. PORTE GARAGE ET SERRURERIE

- Portail d'accès commun à l'ensemble immobilier depuis la rue des Tertres commandée par boîtier de télécommande.
- Porte automatique de garage à manœuvre électrique, conforme à la Norme Européenne commandée.
- Grille de clôture au pourtour de la résidence et portillon d'entrée à barreaudage en acier thermolaqué, selon plan de l'Architecte.

17. TELECOMMUNICATION

Radio – FM et TV :

- Nombre et implantation des prises suivant article 8 des présentes.
- Raccordement sur le réseau câblé local avec abonnement à la charge du propriétaire ou antenne hertzienne suivant équipement du réseau public lors de la livraison.

Téléphone :

- Nombre et implantation des prises suivant article 8 des présentes.
- Coffret dans la gaine technique électrique du logement, équipée du réglette DTI et d'un répartiteur TV.

Fibre optique :

- Fourreaux aiguillés tirés en attente pour raccordement et câblages ultérieurs, éventuellement décidés par la copropriété.

18. SECURITE - ALARME

- Bac à sable au droit des rampes de parking.
- Extincteurs et plans d'évacuation aux endroits définis par la réglementation en vigueur.
- Alarmes, pompe de relevage, ventilation mécanique et portes de parking.
- Alarmes reportées sur un tableau lumineux vers transmetteur téléphonique.

19. VRD - ESPACES VERTS

- L'éclairage des espaces extérieurs sera réalisé suivant plans de l'architecte.
- L'éclairage signalisation de l'entrée de l'immeuble sera situé au droit de l'entrée de l'immeuble.
- Les espaces verts seront réalisés conformément aux plans d'aménagement de l'Architecte (arbustes, arbres, haies et gazon).