

Le Macassar

14 rue Telles de la Poterie, 92130 Issy les Moulineaux

NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

Cette notice est purement indicative et ne constitue en rien un engagement contractuel du Maître d'Ouvrage. Les contraintes de chantier ont pu amener à modifier les matériaux utilisés au cours du chantier par rapport à la présente notice descriptive.

MAITRE D'OUVRAGE : ESPRIMM 60, rue Saint Lazare 75009 Paris

MAITRE D'ŒUVRE (Architecte) : Studio Vincent ESCHALIER 16, rue Martel 75010 Paris

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

PARTIES COMMUNES

Porte d'accès et système de fermeture

L'immeuble possède trois entrées sur la rue Telles de la Poterie. Au n°14, l'accès dessert 3 logements. Le numéro 16 correspond au local donnant directement sur rue. Enfin le n°18 dessert 9 logements.

L'accès par le n°14 est sécurisé par deux accès. Le premier sur la rue Telles de la Poterie avec un portillon en serrurerie. L'accès se fait par le digicode ou le vigicode. Le deuxième accès se situe en limite de votre terrasse, par un portillon en serrurerie muni d'une serrure à clef. Vous rejoignez ensuite votre porte d'entrée sécurisée à 5 points de fermeture.

L'accès par le n°16 est sécurisé par un accès avec une porte en aluminium vitrée munie d'une serrure 5 points.

L'accès par le n°18 est sécurisé par deux accès. Le premier sur la rue Telles de la Poterie avec une porte vitrée en aluminium s'ouvrant vers le hall d'entrée. L'accès se fait par le digicode ou le vigicode. Le deuxième accès sécurisé se situe après ce premier hall avec une porte vitrée en aluminium s'ouvrant vers le hall principal. L'accès se fait par vidéophone ou par vigicode.

Accès aux étages

L'accès aux étages se fait par le hall principal au 18 rue Telles de la Poterie par l'ascenseur compatible PMR (Personnes à Mobilité Réduite) ou par l'escalier à droite de l'ascenseur. Cet ascenseur pouvant contenir 4/5 personnes dessert tous les niveaux : le rez-de-jardin, le rez-de-chaussée, le niveau 1 et le niveau 2.

Local poubelles / vélos / poussettes

Le local poubelle, le local vélos et poussettes sont carrelés et se situent au niveau rez-de-jardin. Ces locaux sont munis d'un siphon de sol et peuvent être nettoyés à l'eau à l'aide d'un robinet de puisage présent dans chaque pièce.

Electricité & eau

Les colonnes techniques passent par les parties communes de l'immeuble.

Le tableau des services généraux se trouve au niveau rez-de-jardin.

Les compteurs d'eau se trouvent à chaque étage dans la colonne technique eau.

Boites aux lettres

Toutes les boites aux lettres des logements se trouvent dans le hall d'entrée au RDC du 18, la rue Telles de la Poterie. Elles sont agréées PTT.

Caves

Chaque appartement (sauf le lot 8) bénéficie d'une cave privative. Celles-ci doivent être utilisées dans des conditions normales liées à leur usage. Les produits dangereux / inflammables / explosifs et odorants sont interdits à l'intérieur des caves.

OSSATURES DE L'IMMEUBLE

Fondations

Suite à des études géotechniques, les fondations du bâtiment ont été renforcées afin de permettre la surélévation du dernier niveau.

Murs de façades

Les murs de façade existants ont tous été doublés par l'intérieur avec un doublage de 13cm d'épaisseur. La surélévation a été réalisée en panneaux de bois massif lamellé croisé. Une isolation par l'intérieur de 13cm a été mise en place. A l'extérieur, tous les éléments en bois ont été recouverts de zinc anthracite.

Planchers & Murs Séparatifs

Un soin particulier a été donné au traitement de l'acoustique. Un bureau d'études spécialisé est intervenu en phase de conception et d'exécution afin de garantir une isolation optimale.

Les doublages ont été montés selon un procédé placostyle assurant une très bonne isolation acoustique. Un soin particulier a été apporté au rebouchage des gaines entre niveaux, avec des produits massiques.

Menuiseries Extérieures

Les menuiseries extérieures ont des châssis en aluminium de marque Bouvet et Technal à rupture de pont thermique avec un double vitrage clair 4/20Arg/4.

Les vitrages répondent aux normes exigeantes acoustiques et thermiques en vigueur.

La norme de rénovation atteinte est la Réglementation Thermique 2005 (RT 2005)

INTERIEURS DES LOGEMENTS

Cloisons intérieures

Les cloisons intérieures sont de type placostyle 70mm ou 100mm d'épaisseur remplies avec de la laine de verre. Les pièces humides sont en placostyle hydrofuge.

Revêtements des sols

Les parquets sont en chêne clair vernis usine avec des lames de 18 cm de large. Le parquet étant vernis en usine, il ne nécessite aucun entretien spécifique. Les plinthes et les champs plats sont en medium peint.

Dans la cuisine et les salles d'eau le carrelage est en grès cérame émaillé.

Les platelages des coursives et terrasses extérieures sont en bois composite coextrudé posé sur plots.

Revêtements muraux

La faïence murale est posée toute hauteur dans les salles de bains et salle d'eau. La peinture est une peinture acrylique finition mat et satinée sur le bois apparent.

Cuisines

Les cuisines sont entièrement aménagées et équipées et sont composées d'un ensemble de caissons blancs, avec portes battantes et tiroirs à poignées intégrées.

Le plan de travail ainsi que le dossier sont réalisés en Corian blanc (brevet déposé par Du Pont de Nemours). Ce matériau de très grande qualité, résiste aux impacts, ne se fissure pas et il résiste à l'abrasion (lorsqu'il est utilisé dans des conditions normales).

Cependant, en cuisine, l'utilisation d'un dessous de plat est nécessaire pour y poser les récipients chauds. Le Corian résiste aux tâches car il ne présente ni vide ni pore, ce qui fait que les liquides ne peuvent y pénétrer. Pour le nettoyer, une simple éponge et un détergent suffisent (avec de l'eau de javel en cas de tâches).

Les cuisines sont équipées d'électroménagers premium (De Dietrich, Bosh, Whirlpool, ...) et bénéficient d'une garantie de 2 ans dans tous les magasins Darty.

Menuiseries Intérieures

Toutes les portes intérieures sont des portes pleines rainurées.

Les portes des placards coulissants sont blanches, miroir ou battantes en medium blanc sur mesure.

Les dressings sont équipés avec des tringle, des étagères et des tiroirs.

Espaces verts

Les terrasses et les jardins ont été conçus avec soin par un architecte paysagiste et sont livrés aménagés, arborés, engazonnés selon les plans, avec un arrosage automatique intégré et des robinets de puisage.

Les terrasses supportent un poids maximum de 150 kg/m². Au delà de cette limite, la responsabilité du Maître d'Ouvrage ne sera pas engagée en cas de dégât.

Les garde-corps sont en verre feuilleté trempé. Une lisse supérieure en aluminium anodisé apporte une finition élégante aux garde-corps.

Pour préserver l'intimité des espaces extérieurs privés, des pare-vues en bois sont disposés entre les terrasses ou les jardins.

Chauffage, eau & électricité

Le chauffage de votre appartement fonctionne grâce à des radiateurs électriques avec fluide caloporteur pour une meilleure inertie thermique ; ils sont équipés de robinets électroniques. Les radiateurs sont également programmables, permettant un contrôle précis de la température. Les radiateurs intelligents bénéficient d'un détecteur de présence, réduisant la consommation électrique en cas d'absence supérieure à 3h.

Les salles de bains et les salles d'eau sont équipées de sèche serviette électrique avec thermostat électroniques individuels.

L'eau chaude sanitaire est produite par un ballon d'eau chaude individuel.

Tous les appareils ont des vannes de coupure eau chaude et eau froide accessibles dans le fond des meubles sous vasques et éviers.

Pendant la période hivernale, il est indispensable de couper la vanne d'alimentation de la terrasse afin d'éviter que le gel n'endommage les tuyaux situés à l'extérieur. Les vannes de coupure des robinets extérieurs sont dans les meubles éviers de la cuisine.

Les compteurs électriques se situent dans les logements. Un câble téléreport fait la liaison entre vos compteurs électriques et une borne téléreport située en rez-de-chaussée de l'immeuble. Le téléreport permet à votre fournisseur d'électricité de relever vos compteurs électriques sans vous déranger.

L'eau froide est actuellement comprise dans les charges de copropriété globale mais un compteur individuel par appartement permettra l'individualisation des charges d'eau selon les relevés réels de consommation. Ce système d'individualisation des charges d'eau sera mis en place par le syndic une fois que ce principe aura été retenu et voté par les copropriétaires.

Téléphone/ Télévision/ Internet

Il y a plusieurs prises Ethernet dans votre appartement qui, à partir de votre Box permettent de recevoir le téléphone, la TV et internet.

Par ailleurs, l'immeuble est connecté au réseau sans fil de la ville (le câble) et les appartements sont précablés de façon à pouvoir souscrire un abonnement à la fibre selon l'opérateur de votre choix si vous le souhaitez.

Le câblage de toutes les prises réseau de votre appartement a été réalisé en multifonctions (catégorie 6) et sur un tableau de communication grade 3. Il est donc possible d'affecter à chaque prise réseau de votre appartement une fonctionnalité particulière (téléphone, télévision ou internet).

Chaque point lumineux est équipé d'une douille bout de fil (DCL). Les spots installés de marque Modular sont en éclairage LED, permettant une consommation réduite et une très longue durée de vie.

Poêles à bois

Un poêle à bois est installé dans les séjours des appartements du 2ème étage. Il possède une chambre de combustion en chamotte, une poignée froide, un compartiment bois et des charnières cachées.

La double combustion se contrôle grâce à deux tirettes de gestion d'air primaire et secondaire.

Un ramonage est nécessaire tous les ans.

Ventilation / VMC & hotte

La ventilation de toutes les pièces humides de votre appartement est assurée par une centrale de traitement d'air située dans un local technique en partie commune et entretenu par le syndic de l'immeuble. Les moteurs sont accessibles derrière une ou des trappes visibles au faux-plafond.

Chaque pièce de vie est équipée d'une entrée d'air qu'il ne faut pas obstruer.

Les hottes des cuisines sont reliées à une ventilation extérieure (sauf pour les lots 7 et 8 dont les hottes sont équipées de filtre à charbon)
