Résidence « SOLANE »

NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

NOTE GENERALE

La présente notice descriptive définit les travaux qui seront exécutés pour la construction de **16 logements collectifs (bâtiments C et D) et 8 maisons individuelles au sein d'une résidence comprenant au total 47 logements, dénommée « SOLANE » et située rue de la Cave Coopérative, à BOUILLARGUES (30)**.

Les travaux seront exécutés suivant les règles de l'Art, Normes, Tolérances et DTU en vigueur à la date de la demande du Permis de Construire.

Les prestations en vigueur à la date du dépôt PC doivent permettre de répondre aux exigences de la Réglementation Environnementale RE2020. Si toutefois, après études, certaines des prestations devaient être modifiées pour le respect de cette réglementation, le Maître d'Ouvrage pourrait modifier ces dernières de plein droit sans que l'acquéreur ne puisse formuler une quelconque réclamation.

Le contrôle de conformité au règlement de la construction est assuré par le Bureau de Contrôle à qui nous avons confié une mission complète portant notamment sur la solidité des ouvrages, les conformités thermique et phonique, la sécurité incendie et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Il est précisé que les indications portées dans la présente notice descriptive le sont sous réserve des dispositions suivantes :

- Seront admises de plein droit et à la seule initiative du maître d'ouvrage, toutes modifications de structure et d'agencement intérieur et extérieur (telles que déplacement de gaines techniques, soffite ou faux-plafonds, etc...) ayant pour but de résoudre un problème technique, de compléter 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.

- L'implantation des équipements ou appareils, tels que les éviers de cuisine, receveurs, vasques ou lavabos, lave-mains, cuvettes WC, ballons d'eau chaude, baignoires, prises TV, trappes d'accès aux faux-plafonds, est par ailleurs mentionnée sur les plans à titre indicatif. Les retombées, canalisations, convecteurs, radiateurs n'y sont nécessairement pas représentés ou sont susceptibles d'être modifiés. Il pourra y avoir dans des placards ou dans certaines pièces comme le WC ou salle de bain/salle d'eau, pour des besoins techniques, des « nourrices » au sol ou des coffres, faux plafonds ou soffites servant à la distribution du chauffage et de l'eau chaude sanitaire et emplacement comptage éventuel.

- Les positions des descentes d'eaux pluviales, des pissettes, des surverses de balcons, de terrasses et de loggias sont données à titre indicatif et sont susceptibles d'être modifiées. Les surverses et pissettes pourront se déverser sur les débords des balcons, loggias, patios ou terrasses inférieurs.

- Le vendeur 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 de cause légitime, notamment :

    - Règle administrative contraignante,
    - Règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation d'activité d'une entreprise ou d'un fournisseur ou retard d'approvisionnement d'un matériau,
    - Qualité insuffisante du matériau prévu ou livré,
    - Et, plus généralement, si les impératifs techniques ou réglementaires le mettaient dans l'obligation de renoncer définitivement à telle disposition de prestation prévue.

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

En outre, l'acquéreur ne pourra, en aucun cas, réclamer l'une des prestations prévues au présent descriptif dans la mesure où celle fournie par le vendeur correspond à une qualité réputée équivalente sur la base des informations données par l'architecte. L'acquéreur reconnaît cette clause comme étant essentielle, sans laquelle le vendeur n'aurait pas contracté.

L'acquéreur pourra effectuer des modifications exclusivement dans le cadre de la procédure des Travaux Modificatifs Acquéreur.

Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation une tolérance de 5% sera admise sur les cotes (altimétriques et planimétriques) et les surfaces.

Les conséquences des phénomènes naturels qui peuvent se produire par suite de retrait de matériaux, tassements, fluages, dilatations, etc... et qui accompagnent généralement les constructions neuves après terminaisons des travaux, ne pourront en aucun cas être considérées comme vices cachés ou apparents.

SOMMAIRE

I. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES 4
1 COMPOSITION 4
2 GROS ŒUVRE – REVETEMENT EXTERIEUR 4
3 TOITURE - ETANCHEITE – TERRASSES – BALCONS 4
4 MENUISERIES EXTERIEURES 4
5 ISOLATION 4
II. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS 5
1 CLOISONS - FAUX PLAFONDS - DOUBLAGES 5
2 MENUISERIES INTERIEURES 5
3 REVETEMENTS DES SOLS 5
4 REVETEMENTS DES MURS 5
5 PLOMBERIE - SANITAIRE 5
6 ELECTRICITE – VENTILATION - TELEPHONE - TV 6
7 CHAUFFAGE – EAU CHAUDE SANITAIRE 6
8 JARDINS PRIVATIFS 7
III. PARTIES COMMUNES ET LOCAUX D'EXPLOITATION 7
1 BOITES AUX LETTRES 7
2 EXTERIEURS ET STATIONNEMENTS 7
3 LOCAL VELOS 7
4 LOCAL POUBELLE 8
5 JARDIN EXTERIEUR / CŒUR D'ILOT 8
6 SIGNALETIQUE 8

DESCRIPTION DES PRESTATIONS :

I. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES

1 COMPOSITION

La résidence SOLANE est composée de 39 logements collectifs répartis dans 4 bâtiments en R+1 et 8 maisons individuelles en duplex R+1, le tout disposant de 94 emplacements de stationnement extérieurs au rez-de-chaussée.

La résidence dispose d'un local vélos accessible depuis les espaces extérieurs ainsi que d'un local à ordures ménagères.

2 GROS ŒUVRE – REVETEMENT EXTERIEUR

- Fondations en béton armé suivant étude de sol et avis du bureau de contrôle.
- Superstructure en béton armé ou blocs agglomérés ou briques suivant étude de structure, acoustique et avis du bureau de contrôle avec isolation et finition en Revêtement Plastique Epais (RPE) ou enduit monocouche ou peinture (teinte au choix de l'architecte).
- Porches et casquettes, en béton ou métallique, de teinte suivant détail architecte. Remplissage avec lames ou plein et finition pour le béton en Revêtement Plastique Epais (RPE) ou enduit monocouche ou peinture (teinte au choix de l'architecte) ou habillage pierre.

3 TOITURE - ETANCHEITE – TERRASSES – BALCONS

- Sur toiture terrasse selon localisation, étanchéité avec isolation. Protection par gravillons ou étanchéité autoprotégée suivant dispositions du permis de construire.
- Toiture en tuile sur charpente traditionnelle ou en fermettes industrielles en bois.

4 MENUISERIES EXTERIEURES

- Ensemble portes fenêtres ou fenêtres en PVC, colories au choix de l'architecte suivant permis de construire, ouvrant à la française, suivant plans. Ponctuellement, certaines menuiseries spécifiques des maisons pourront être prévues en aluminium.
- Vitrage en verre clair isolant suivant étude thermique et acoustique. Vitrage dépoli dans les salles d'eau ou salles de bain le cas échéant.
- Occultation par volets roulants électriques PVC, selon plans architecte, commande par bouton poussoir. Certaines menuiseries spécifiques notamment en salle d'eau ou salle de bain ne seront pas occultées.
- Occultations spécifiques de certaines menuiseries des maisons par volets battants à persienne en aluminium, suivant plan de vente.

ⓘ Nota : Sur les grandes baies vitrées, l'occultation pourra être réalisée par plusieurs volets roulants séparés par plusieurs montants centraux, avec des coffres de volets roulants distincts.

5 ISOLATION

- Isolation par l'intérieur des murs extérieurs par complexe en plaques de plâtre et polystyrène expansé, épaisseur suivant étude thermique.
- Isolation sous étanchéité des toitures et terrasses et couverture tuile suivant étude thermique.
- Isolation sous carrelage conforme aux normes d'isolation thermique.

II. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

1 CLOISONS - FAUX PLAFONDS - DOUBLAGES

- Cloisons de distribution des logements en panneaux à parement de plâtre et âme alvéolaire de type Placopan 50 mm, ou équivalent, suivant plans et réglementation.
- Cloisons des gaines techniques intérieures des logements en panneaux à parement de plâtre et âme alvéolaire de type Placoplan ou Placostil ou équivalent, ou en plaques de plâtre sur ossature métallique type Placostil ou équivalent suivant réglementations acoustique et incendie en vigueur.
- Faux-plafonds en plaques de plâtre dans toutes les pièces nécessitant un plénum pour le passage des réseaux ou sous charpente.

2 MENUISERIES INTERIEURES

- Porte palière métallique isoblindée avec serrure de sûreté trois points A2P1 étoile de chez Malerba ou équivalent. La clé du logement permettra l'accès aux locaux communs équipés de serrures.
- Portes de distribution alvéolaires équipées de poignées sur rosace ou sur plaque au choix de la maitrise d'ouvrage. Portes battantes de couleur blanche.
- Portes des placards en panneaux de particules, finition mélaminée ou peinte, rails haut et bas de guidage ou ferrage sur points haut et bas. Fermeture coulissante ou ouvrante à la française suivant localisation et dimensions sur plan de vente.
- Escalier en bois avec contremarches et garde-corps en bois ou métallique.

3 REVETEMENTS DES SOLS

- Carrelage en grès émaillé format 45x45 cm dans les logements collectifs et 60x60 cm dans les maisons individuelles. D'autres formats pourront être proposés. Coloris au choix selon ambiances proposées. Plinthes carrelage assorties.

4 REVETEMENTS DES MURS

- Faïence murale format 20x50 cm ou 20x60 cm ou 25x40 cm ou 25x50 cm, autour du bac à douche ou de la baignoire, toute hauteur. Coloris au choix selon ambiances proposées.
- Sur murs des logements : Peinture lisse acrylique blanche velours.
- Sur le plafond des logements : Peinture lisse acrylique blanche.
- Sur menuiseries bois : 2 couches de peinture blanche.
- Sur huisserie métallique : 2 couches de peinture blanche.
- Sur serrurerie extérieure : galvanisation ou thermolaquage couleur au choix de l'Architecte.

5 PLOMBERIE - SANITAIRE

- Distribution à partir du compteur général en limite de propriété.
- Manchette en attente en gaine palière ou dans le regard en sol en extérieur. Robinet d'arrêt et clapet anti-retour.
- Evacuations en PVC.
- Distributions intérieures des appareils en tubes PER encastrés dans dalle ou équivalent.
- Robinet de puisage dans les jardins.

CUISINE

- Cuisine non aménagée.
- Branchement et évacuation d'un lave-vaisselle en attente en cuisine.
- Un branchement et évacuation complémentaires pour la machine à laver seront prévus uniquement dans le cas où l'emplacement machine ne pourrait pas être positionné ailleurs dans le logement.
- La cuisine ne sera pas équipée de bloc évier. La position des canalisations laissées en attente pour les futurs équipements (arrivées d'eau chaude et d'eau froide, évacuation des eaux usées) est matérialisée sur les plans de vente (éléments de cuisines représentés).
- Attentes électriques suivant plans.

WC

- WC posé avec abattant rigide et réservoir attenant. Commande par bouton poussoir avec économiseur.

SDB/SDE (baignoire ou douches) selon plans

- Baignoire acrylique ou en acier émaillé blanche, dimensions suivant plans. Tablier de baignoire carrelé avec trappe de visite robinetterie mitigeuse, douchette et flexible finition chromée.
- Receveur de douche blanc en céramique, dimension selon plan de vente. Robinetterie mitigeuse avec douchette et barre de douche.
- Branchement et évacuation d'une machine à laver en attente dans la salle de bains ou dans la cuisine, suivant disposition du plan de vente.
- Meuble simple ou double vasque suivant plan, avec tiroirs et plan, modèle et dimension selon plan de vente, coloris au choix de l'acquéreur dans la gamme proposée par le maître d'ouvrage, miroir et bandeau lumineux ou rétro-éclairage. Robinetterie mitigeuse.

ⓘ Nota : Dans le cadre de l'arrêté du 11 septembre 2020 concernant l'accessibilité aux personnes handicapées, certains logements sont dits « évolutifs » et disposent de pièces modulables et aisément aménageables pour les personnes en situation de handicap, afin de permettre notamment l'installation d'une zone de douche dépourvue de ressaut sans travaux conséquents ni intervention sur le gros œuvre. Dans ces logements, l'espace de manœuvre avec possibilité de demi-tour peut se superposer à la zone de douche.

6 ELECTRICITE – VENTILATION - TELEPHONE - TV

- Equipement électrique conforme à la norme NF C15-100. Chaque appartement est muni d'un tableau d'abonné sous armoire type Legrand ou équivalent avec disjoncteur et coupe circuits.
- Appareillage électrique encastré de couleur blanche.
- Le renouvellement d'air neuf hygiénique est assuré par une VMC hygro-réglable. Les entrées d'air sont situées dans les menuiseries ou dans les murs suivant contraintes acoustiques éventuelles.
- Chaque logement sera équipé d'une infrastructure intérieure permettant son raccordement au réseau de fibre optique. Le raccordement effectif au réseau d'un opérateur et l'activation du service restent soumis à l'éligibilité du site, à l'intervention de l'opérateur et à la souscription d'un abonnement par l'occupant.
- Mise en place d'une antenne hertzienne pour réception de la TNT.
- Les terrasses des séjours recevront une prise de courant et une applique lumineuse extérieure au choix de l'architecte en simple allumage avec voyant témoin.

7 CHAUFFAGE – EAU CHAUDE SANITAIRE

- Chauffage par pompe à chaleur type split dans les séjours, localisation selon plans. Régulation et programmation assurées par boîtier de commande mural ou télécommande.

- Chauffage par convecteurs électriques de type panneaux rayonnants dans les pièces secondaires.
- Sèche-serviettes électriques dans les salles de bains et salles d'eau.
- Production d'eau chaude sanitaire par ballon thermodynamique individuel, localisation selon plan de vente.
- Canalisation par tubes encastrés ou en faux-plafonds avec nourrices de distribution, localisée préférentiellement en pied de placard ou zone cuisine.

8 JARDINS PRIVATIFS

- Clôtures séparatives de type panneaux soudés à maille rectangulaire ou de ganivelles en bois, d'une hauteur d'environ 1,50 m, doublées d'une haie vive.
- Traitement des jardins privatifs selon projet architectural et paysagé.

ⓘ Nota : Les jardins privatifs peuvent présenter des talus et dénivelés, et peuvent être traversés par des canalisations, évacuations et regards.

III. PARTIES COMMUNES ET LOCAUX D'EXPLOITATION

1 BOITES AUX LETTRES

- Boîtes aux lettres individuelles pour les maisons ou batterie collective pour les appartements, localisation suivant prescriptions de LA POSTE et choix architecte.

2 EXTERIEURS ET STATIONNEMENTS

- La résidence sera livrée dans un ensemble aménagé, conforme au volet paysager de l'architecte comprenant des espaces verts des cheminements véhicules et piétons avec éclairage extérieur.
- Clôtures en grillage, grille métallique ou mur maçonné enduit en limite de propriété, réalisés suivant dispositions du permis de construire.
- Parkings privatifs : Les emplacements de parking extérieurs seront réalisés en enrobé bitumineux ou dalles stabilisées type Nidagravel ou équivalent. Peinture pour numérotation et délimitation des emplacements.
- Accès véhicule par portail battant ou coulissant motorisé et accès piétons par portillon sous contrôle d'accès.
- Pré-équipement pour bornes de recharge des véhicules électriques réalisé par le maître d'ouvrage sous la forme de fourreaux pour câblage ultérieur à charge du copropriétaire qui en fera la demande à la copropriété et au syndic.

3 LOCAL VELOS

- Local vélos fermé, sécurisé accessible depuis le cheminement extérieur. Système de contrôle d'accès de type Vigik ou par clé du logement sur organigramme.
- Eclairages par hublots commandés par boutons poussoirs, raccordés sur minuterie, ou détecteur de présence.
- Finition brute.

4 LOCAL POUBELLE

- Local fermé, sécurisé accessible depuis le cheminement extérieur. Système de contrôle d'accès de type Vigik ou par clé du logement sur organigramme.
- Eclairages par hublots commandés par boutons poussoirs, raccordés sur minuterie, ou détecteur de présence.
- Carrelage au sol et au mur jusqu'à une hauteur d'environ 1,20 m.

5 JARDIN EXTERIEUR / CŒUR D'ILOT

- Cœur d'ilot avec cheminement en béton balayé ou en béton désactivé ou en dallage avec éclairage extérieur, suivant le volet paysager de l'architecte.
- Les différents réseaux seront raccordés sur les réseaux de la ville suivant recommandations des sociétés fermières.

6 SIGNALETIQUE

- Enseigne, désignation des locaux communs, et numérotation des portes palières, suivant projet de décoration et choix architecturaux.