

LOGEAL IMMOBILIERE

Construction de 12 logements individuels
LA NEUVILLE CHANT D'OISEL

NOTICE DESCRIPTIVE

Prévue à l'article R.261-13 du C.C.H. Version en vigueur au 8 juin 1978

Date d'établissement de la présente notice : MAI 2017 – MAJ 2018
Documents de référence : dossier PRO.

SOMMAIRE

PREAMBULE

I - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

II - LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

III - ANNEXES PRIVATIVES

IV - PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE

V - EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

PREAMBULE

La présente notice descriptive définit les travaux qui seront exécutés pour la construction de 12 logements individuels en bande, sur un terrain d'une superficie de 1305 m², cadastré AX 269/270/386/419/424/549 à 557/666/734.

Les logements développeront une surface totale de plancher de 896.79 m².

L'opération comprend 12 maisons T4 sur 2 niveaux (Rez-de-chaussée et étage) avec car-port.

Seront admises, de plein droit, toutes les modifications de structures et d'agencement intérieur, ayant pour objet de résoudre un problème technique, de compléter ou de parfaire, soit l'effet architectural, soit l'harmonie de l'ensemble et qui seraient apportées par le Maître d'Ouvrage en accord avec le Maître d'œuvre, en cours de travaux.

Les travaux seront exécutés suivant les règles de l'Art, et les Normes en vigueur et notamment la réglementation thermique RT 2012. Les conséquences des phénomènes naturels qui peuvent se produire, par suite de retraits de matériaux, tassements, fluages, dilatations etc... et qui accompagnent généralement les constructions après terminaison des travaux, ne pourront en aucun cas être considérés comme vices cachés ou apparents.

- Les noms des marques et les références concernant les éléments d'équipements ou les matériaux, sont indiqués pour en définir le genre ou le niveau de qualité. La Société peut y apporter des modifications lors de l'exécution, en cas de force majeure.

Les matériaux et matériels de remplacement seront toujours de qualité équivalente.

Lors de l'avancement des travaux, le maintien des choix est lié aux possibilités de fourniture des différents fabricants.

Il est également précisé que les côtes et surfaces mentionnées sur les plans sont indiquées sous réserve des tolérances de construction. Le constructeur peut être amené à modifier côtes et surfaces dans les mêmes conditions que ci-dessus.

L'implantation des équipements ou appareils figure à titre indicatif. Les retombées, soffites, faux plafonds, canalisations et corps de chauffe et les implantations électriques n'y sont pas systématiquement figurés.

Pour des raisons techniques les canalisations d'alimentation et d'évacuation, gaines et réseaux divers seront susceptibles d'être implantés en plafond ou en applique sur murs et cloisons à l'intérieur des lots privatifs. Ces servitudes ne pourront en aucun cas donner lieu à des réclamations de la part des propriétaires des locaux privatifs concernés (logements, parkings, boxes, etc.).

L'implantation des parties communes extérieures sera traitée suivant la réglementation en vigueur, les avis des bureaux d'études et des bureaux de contrôle, les exigences des services administratifs et plus généralement, suivant les nécessités d'adaptation au site.

Nota : La présente notice descriptive a été établie avant la mise en œuvre des matériaux et matériels énoncés.

I - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

1.1 Infrastructure

1.1.1 Fouilles

- Terrassement en pleine masse.
- Fouilles en rigoles et en trous.
- Évacuation des déblais excédentaires hors du site.

1.1.2 Fondations

- Réalisées en béton armé par semelles isolées et/ou filantes, selon calculs et études techniques du BET (Bureau d'Etude Technique).

1.2 Murs et Ossature

1.2.1 Murs de sous-sol.

- Sans objet

1.2.2 Murs de façades

- Murs de façade en briques de terre cuite avec finition enduit monocouche gratté fin.
- Isolation thermique intérieure par complexe thermo-acoustique collé sur maçonnerie (isolant + plaques de plâtre).

1.2.3 Murs des pignons

- Dito 1.2.2 pour les pignons de la partie logement
- Clins bois en sapin autoclave de classe 3, en pose horizontale pour les pignons des car-port.

1.2.4 Murs mitoyens

- Sans objet

1.2.5 Murs séparatifs

- Maçonnerie pleine avec doublage thermo-acoustique d'un côté et habillage par plaque de plâtre collée de l'autre.
- Sans objet pour logement mitoyen au niveau des car-port = claustra bois

1.2.6 Balcons, terrasses édicules.

- Sans objet

1.3 Planchers

1.3.1 Plancher sur terre-plein et/ou sur sous-sol

- Dalle portée sur terre-plein en béton armé pour plancher bas du rez-de-chaussée. Isolant thermique toute surface sous dalle.
- Réalisation d'une chape acoustique sur l'ensemble des rez-de-chaussée.

1.3.2 Planchers sur étages courants

- Planchers hauts des rez-de-chaussée : Dalle pleine en béton armé avec finition enduit + peinture blanche.
- Planchers hauts des étages : Plafonds plaque de plâtre sur combles avec isolation de type laine minérale déroulée dans les combles.

1.3.2 Planchers sous terrasses

- Sans objet

1.4 Cloisons de distribution

1.4.1 Entre pièces principales.

- Cloison alvéolaires à parement plâtre de 50mm d'épaisseur.

1.4.2 Entre pièces principales et salles de bain.

- Dito 1.4.1 avec parement hydrofuge.

1.5 Isolation thermique

Le bâtiment répondra aux normes de la RT 2012.

1.6 Escaliers des parties communes

- Sans objet

1.7 Conduits de fumée et de ventilation

1.7.1. Conduits de désenfumage

- Sans objet

1.7.2. Conduits de ventilation des locaux de l'immeuble

- Conduit individuel en tôle galvanisée, extraction par le ballon thermodynamique.

1.7.3. Conduits d'air frais

- Sans objet

1.7.4. Conduits de fumée de chaufferie

- Sans objet

1.7.5. Ventilation haute de chaufferie

- Sans objet

1.8 Chutes et grosses canalisations

1.8.1 Pluvial

- Tuyaux de descente en PVC à l'extérieur du bâtiment suivant plans.

1.8.2 Eaux usées

- Colonnes de chutes en PVC.

1.8.3 Canalisation en sous-sol

- Sans objet

1.8.4 Branchements

- Raccordement des canalisations d'eaux usées conformément aux exigences du permis de construire, sur le réseau public. Un regard est prévu à cet effet selon plan de vente.
- Collecte des eaux pluviales conformément aux exigences du permis de construire

1.9 Toitures et Terrasses

1.9.1 Charpente couverture et accessoires

- Charpente industrialisée pour combles perdus avec couverture en tuiles de terre cuite.

1.9.2 Toitures terrasses accessibles

- Sans objet

1.9.3 Souches de cheminées / VMC

- Sorties de ventilation des chutes en PVC, en toiture

1.9.4 Désenfumage

- Sans objet

II - LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

2.1 Sols et plinthes

2.1.1 Sols et plinthes des pièces situées au rez-de-chaussée :

- Carrelage grès cérame de dimensions 30x30cm maximum, coloris à choisir dans la gamme du fabricant.
- Plinthes droite en carrelage assortie au revêtement de sol.

2.1.2 Sols et plinthes des pièces situées à l'étage :

- Revêtement de sol souple en lés isophonique.
- Plinthes en médium ou sapin peinte.
- Remontée en plinthes dans les salles de bain avec profil de finition en tête.

2.1.3 Sols des balcons

- Sans objet

2.2 Revêtements muraux

2.2.1 Revêtements muraux des pièces principales

- Sans Objet.

2.2.2 Revêtements muraux des salles de bain et WC

Salle de bain avec baignoire :

- Faïence en carreaux grès cérame de dimension 20x20 cm, blanc brillant, à choisir dans la gamme du fabricant, posée toute hauteur au-dessus de la baignoire et retours.
- Tablier de baignoire démontable en panneau mélaminé blanc.
- Faïence en carreaux grès cérame de dimension 20x20 cm, blanc brillant, à choisir dans la gamme du fabricant, posée sur 1 rang entre le lavabo et le miroir.

WC :

- Faïence en carreaux grès cérame de dimension 15x15 cm ou 20x20 cm, blanc brillant, posée sur 2 rangs au-dessus du lave-mains et retour si proche de l'angle du mur (<25cm).

2.2.3. Revêtements muraux dans les autres pièces

- Sans Objet

2.3 Plafonds

2.3.1. Plafonds des pièces intérieures

- Parement plaques de plâtre ou béton enduit, finition peinture blanche.
- Pour masquer des dévoiements en plafonds de canalisations ou conduits certaines pièces intérieures reçoivent un soffite en BA13 (ou coffres en bois) avec une isolation conforme à la réglementation.

2.3.2. Plafonds des loggias

- Sans objet

2.3.3 Sous-faces des balcons

- Sans objet

2.4 Menuiseries extérieures

2.4.1 Menuiseries extérieures des pièces principales

- Les portes fenêtres et les fenêtres, ouvrants à la Française sont en profilés PVC blanc.
- Les portes fenêtres coulissantes des séjours sont en profilés aluminium à rupture de pont thermique blanc.
- Double vitrage isolant d'une épaisseur suivant études thermique et acoustique.

2.4.2. Menuiseries extérieures des pièces de service

- • Dito 2.4.1.

2.5 Occultations/ volets roulants

2.5.1 Fermetures des fenêtres et portes-fenêtres ouvrants à la française

- Volets roulants à tablier en lames PVC ou aluminium (selon dimension) intégrés aux baies.
- Manœuvre manuelle par tringle.

2.5.2 Fermetures des baies coulissantes

- Volets roulants à tablier en lames PVC ou aluminium (selon dimension) intégrés aux baies.
- Manœuvre manuelle par tringle.

2.6. Menuiseries intérieures

2.6.1. Huisseries et bâtis

- Huisseries métalliques ou bois pour toutes les portes.
- Bâtis en bois ou métallique pour les trappes de visite des gaines techniques.

2.6.2 Portes intérieures

- Portes planes à âmes alvéolaires de 40 mm d'épaisseur prépeintes
- Quincaillerie et butée de porte de marque BEZAULT ou HOPPE ou équivalent
- Serrure à condamnation pour les portes des WC, salles de bains.
- Serrure à pêne dormant ½ tour pour les portes des chambres, fournie avec une clé.
- Sans condamnation pour les placards des ballons thermodynamique dans les cuisines.

2.6.3 Portes palières (porte d'entrée)

- Porte à âme pleine, à 2 parements en tôle d'acier galvanisé avec parement mouluré laqué suivant détail de l'architecte
- Passage de 0,90m x 2,00m
- Serrure 3 points A2P2*, fournie avec 3 clés par logement
- Quincaillerie des Ets BEZAULT ou HOPPE ou équivalent.
- Seuil en aluminium. Joint d'étanchéité en périphérie.
- Œillette

2.6.4 Portes de placard

- Sans objet

2.6.5 Aménagement intérieur des placards

- Sans objet

2.6.6 Coffres de volets roulants

- Coffre de volet roulant, avec isolation thermique et acoustique, en saillie dans l'appartement.
- Face intérieure en PVC.

2.6.7 Escalier

- Escalier bois avec contremarche, finition lasurée ou vitrifiée.

2.7 Serrurerie et garde-corps

2.7.1. Garde-corps

- Garde-corps droits en bois avec poteaux, main courante et barreaudages dito escalier pour le palier d'arrivée à l'étage.

2.7.2. Grilles de protection des baies

- Sans objet.

2.7.3. Ouvrages divers

- Sans objet

2.8 Peintures

2.8.1. Peintures extérieures

2.8.1.1 Sur menuiseries

- Sans objet.

2.8.1.2 Sur fermetures et protections

- Sans objet.

2.8.1.3 Sur serrurerie

- Sans objet.

2.8.1.4 Sur sous-faces et rives des balcons

- Sans objet.

2.8.2. Peintures intérieures

2.8.2.1 Sur menuiseries autres que les portes intérieures

- Après travaux préparatoires, 2 couches de peinture acrylique blanche.

2.8.2.2 Sur murs

- Impression sur les murs, (la finition des murs est à la charge de l'acquéreur)

2.8.2.3 Sur plafonds

- Après travaux préparatoires, 2 couches de peinture blanche acrylique.

2.8.2.4 Sur canalisations, tuyauteries apparentes

- 2 couches de peinture blanche acrylique satinée sur ouvrages apparents.

2.8.3. Papiers peints

- Sans objet

2.8.4. Tentures (tissus, toiles plastifiées, etc.)

- Sans objet

2.9 Equipements intérieurs

2.9.1 Equipements ménagers

- 2.9.1.1. Bloc évier, robinetterie
 - Sans objet, à la charge des acquéreurs

2.9.2 Equipements sanitaires et plomberie

- 2.9.2.1 Distribution eau froide
 - Distribution apparente en tube cuivre, et distribution en dalle en tube PER.

2.9.3 Production et distribution d'eau chaude

- 2.9.3.1 Production
 - La production d'eau chaude sanitaire est assurée par un ballon thermodynamique.
- 2.9.3.2 Distribution eau chaude
 - Distribution apparente en tube composite multicouche, et distribution en dalle en tube PER.
- 2.9.3.3 Evacuations
 - Réseaux collecteurs d'évacuation en PVC apparents en plinthe.
- 2.9.3.4 Distribution du gaz
 - En tube acier tarif 10 spécial gaz.
- 2.9.3.5 Branchements en attente
 - Robinets d'arrêts pour l'alimentation machines à laver le linge et la vaisselle, dans la cuisine (sauf indication contraire notifiée sur plan).
 - Deux évacuations en PVC en attente dans la cuisine, pour les machines à laver le linge et le lave-vaisselle (appareils non fournis).

2.9.3.6 Appareils sanitaires

Salle de bains avec baignoire :

- Lavabo en porcelaine de couleur blanche.
- Robinetterie : robinetterie mitigeuse.
- Baignoire en résine acrylique blanche, dimension suivant plans architecte.
- Robinetterie : robinetterie mitigeuse.

WC :

- Ensemble de couleur blanche avec réservoir double (3/6 litres) en porcelaine vitrifiée, abattant double.
- En option, arrivée et attente pour un lave-linge.

2.9.4 Robinet de puisage extérieur

- Robinet de puisage extérieur prévu sous les car-port.

2.9.5 Equipement électrique généralités

2.9.5.1 Type d'installation

- L'installation répond aux exigences de la Norme NFC 15100.

2.9.5.2 Puissance à desservir

- Puissance à souscrire conforme aux normes EDF. A titre indicatif : 6kW, 9kW, 12kW suivant type de logements.

2.9.6 Équipement électrique de chaque pièce

Entrée :

- 1 alimentation en plafond sur va-et-vient suivant la disposition de l'entrée
- 1 prise de courant 2x10/16 A+T
- Coffret encastré EDF

Cuisine :

- 1 alimentation en mur en simple allumage
- 1 alimentation en plafond commandée en simple allumage
- 4 prises de courant 16 A+T au-dessus du plan de travail (1.10 m au-dessus du sol)
- 1 prise de courant 16 A+T pour alimentation du réfrigérateur (0.12 m au-dessus du sol)
- 1 prise de courant en plinthe
- 1 prise de courant pour hotte à 1.80mht
- 2 prises de courant 16A+T sur circuit spécifique pour alimentation lave-vaisselle, lave-linge (sauf si celui-ci est prévu dans la salle de bain)
- 1 boîtier terminal 32 A + T (alimentation directe)
- 1 prise de courant 16A+T pour le four indépendant

Salles de bains :

- 1 bandeau lumineux classe II IP44 en applique au-dessus du lavabo en simple allumage
- 1 alimentation en plafond en simple allumage
- 1 prise de courant 16 A+T (1.10m au-dessus du sol)

Séjour :

- 1 prise de courant 16 A+T par tranche de 4m² de surface avec 1 minimum de 5 prises
- 2 alimentations en plafond commandée sur va et vient

Chambre principale:

- 3 prises de courant 16 A+T (alimentations directes)
- 1 prise de courant 16 A+T à proximité immédiate de la commande d'éclairage
- 1 alimentation en plafond commandée en simple allumage

Chambres:

- 3 prises de courant 16 A+T (alimentations directes)
- 1 alimentation en plafond commandée en simple allumage

WC au RDC :

- 1 prise de courant 16 A+T (alimentation directe)
- 1 alimentation en plafond commandée en simple allumage

WC à l'étage :

- 1 alimentation en plafond commandée en simple allumage

Escalier:

- 1 alimentation en plafond commandée sur va-et-vient

Palier:

- 1 prise de courant 16 A+T
- 1 alimentation en plafond commandée sur va et vient

Cellier:

- 1 prise de courant 16 A+T à 0.12m (lave-linge)
- 1 alimentation en plafond commandée en simple allumage

Entrée :

- 1 sonnerie avec bouton poussoir et porte étiquette
- Sonnerie TBT encastrée dans l'entrée

- 1 prise de courant 16 A+T
- 1 alimentation en plafond commandée sur va et vient

Car-port :

- 1 hublot étanche commande par bouton poussoir.

Extérieur (côté jardin) :

- 1 hublot étanche en simple allumage.

2.9.7 Chauffage

2.9.7.1 Type d'installation

- La production du chauffage est assurée par une chaudière gaz.

2.9.7.2 Températures assurées

Par -2°C de température extérieure : 19°C

2.9.7.3 Appareils d'émission de chaleur

- Chauffage par radiateurs panneaux en acier avec robinet thermostatique.
- La salle de bain sera équipée de radiateur sèche- serviette hydraulique (en option, sèche-serviette électrique).

2.9.7.4 VMC

- Ventilation mécanique simple flux individuelle.
- Bouches d'extraction de la VMC dans les cuisines, salles de bains, celliers et WC raccordées sur le ballon thermodynamique.
- Bouches des cuisines, WC et SDB/WC alimentées sur interrupteur pour marche forcée.
- Entrées d'air frais de la VMC par grilles placées dans les pièces principales.

2.9.7.5 Télécom / TV

- Prise TV + FM avec séparateur incorporé, située dans le séjour, et la chambre principale.

2.9.7.6 Téléphone

- Installations jusqu'aux joncteurs installés dans le séjour, la cuisine, les chambres.

2.9.7.7 Portier

- Sans objet

III - ANNEXES PRIVATIVES

3.1 Caves, celliers, greniers

- Sans objet

3.2. Box et parkings couverts

- Carport accolé au logement en charpente bois et couverture tuiles terre cuite dito partie principale de l'habitation.

3.3 Parkings extérieurs

- Sans objet

IV - EQUIPEMENTS GENERAUX

4.1 Télécommunications

4.1.1 Téléphone

- Installations raccordées sur le réseau public par FRANCE TELECOM. Câblage jusqu'aux prises des logements. Les frais d'accès et les abonnements seront à la charge de l'acquéreur

4.1.2 Antenne

- Antenne TV hertzienne individuelle/collective, adaptée à la réception TNT (si zone couverte). Les décodeurs, frais d'accès et les abonnements seront à la charge de l'utilisateur.

4.2 Alimentation en eau

4.2.1 Compteur individuel

- Les frais d'accès et les abonnements seront à la charge de l'acquéreur.

4.2.2 Compteur collectif

- Sans objet

4.3 Alimentation en gaz

- Les frais d'accès et les abonnements seront à la charge de l'acquéreur

4.4 Alimentation en électricité

Les frais d'accès et les abonnements seront à la charge de l'acquéreur

V - PARTIES EXTERIEURES

5.1 Voirie et parkings

- Sans objet

5.2 Circulation des piétons

- Voiries piétons et accès car-port en béton désactivé

5.3 Espaces verts

- Espaces verts pour jardin privatifs.

5.4 Eclairage extérieur

- Hublot en applique murale commandé en simple allumage pour l'entrée et le séjour
- Hublot en applique mural commandé par bouton poussoir étanche pour le carport

5.5 Clôtures

- Clôtures en simple torsion sur 1.20m ht en limite de propriété suivant plans.
- Panneau bois en limite de carport.

5.6 Boîtes aux lettres

- Boîtes aux lettres individuelles encastrées dans muret technique.

« Le Maître de l'Ouvrage se réserve le droit de modifier les prestations ci-dessus sans nuire à leur qualité ».