

RESIDENCE « LA FELICIDAD »

23, Boulevard de la Liberté

MAUGUIO

NOTICE DESCRIPTIVE DES TRAVAUX

Prévue par l'article 18 (alinéa 3) du décret n° 67-1166
Du 22 décembre 1967 et fixée par l'arrêté du 10 mai 1968

- 1 – CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE
- 2 – FINITIONS
- 3 – EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE
- 4 – PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS

NOTA :

Le Maître de l'ouvrage se réserve le droit de modifier en cours de travaux le présent document :

- Dans le cas où les transformations envisagées n'apportent aucune diminution dans la qualité des prestations, ou seraient nécessitées par des contraintes techniques ou imprévues.
- Dans le cas de cessation de fabrication de certains matériaux ou de retrait d'agrément du C.S.T.B.

1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

Le Maître d'ouvrage s'engage à ce que la présente opération soit conforme :

- A la réglementation thermique RT2005
- Aux prescriptions du label NF Logement
- Aux prescriptions du label BBC Effinergie
- A la Nouvelle Réglementation Acoustique (NRA)
- A la norme électrique NFC 15-100
- A la réglementation d'Accessibilité des bâtiments d'habitation

1.1 INFRASTRUCTURE

1.1.1 Fouilles :

Décapage du sol. Fouilles pleine masse et évacuation en décharge des terres excédentaires.

1.1.2 Fondations

Les fondations seront en béton armé suivant l'étude de sol.

1.2 MURS ET OSSATURE

1.2.1 Murs du sous-sol

Les parois périphériques du sous-sol ont une finition brute. Ces parois ne sont pas supposées étanches et il sera toléré des eaux d'infiltrations qui seront récupérées par des cunettes en fond de parking.

1.2.2 Murs de façades

- Les murs de l'immeuble seront réalisés en béton armé ou en maçonnerie. Leurs épaisseurs seront déterminées par les études de structure et l'étude thermique.
- Les façades seront revêtues d'un parement en enduit gratté et/ou en peinture dans les tons pierre, et parement bois, localisation suivant plans. Coloris au choix de l'architecte.
- Les façades pourront également être revêtues d'un doublage thermique extérieur ou intérieur suivant localisation détaillée par l'étude thermique.
- Doublage thermique sur les murs selon les calculs thermiques réglementaires.
- Doublage acoustique suivant réglementation en vigueur.

1.2.3 Murs pignon

Suivant 1.2.2

1.2.4 Murs extérieurs divers

Enduit monocouche gratté coloris au choix de l'architecte.

1.2.5 Murs porteurs à l'intérieur des locaux (refends)

Voile béton armé épaisseur selon plans de l'étude béton ou aggloméré de ciment.

1.2.6 Murs ou cloisons séparatifs entre locaux :

Entre locaux privatifs contigus :

Voile béton armé

Entre locaux privatifs et autres locaux (escaliers, hall et locaux divers)

Voile béton armé ou maçonnerie plâtrée.

1.3 PLANCHERS

1.3.1 Etage courant

Les planchers seront en béton armé.
Les planchers séparatifs d'appartements recevront une chape acoustique

1.3.2 Terrasses étanchées

Dalle BA recevant une étanchéité et une finition par dalles sur plots béton.

1.3.3 Sur locaux collectifs, techniques, entrées, circulations et locaux divers chauffés

Si local à l'intérieur du bâtiment : Plancher béton armé suivant calcul BET, recevant une isolation en sous face présentant les caractéristiques thermiques phonique et de protection incendie réglementaires.

Si à l'extérieur : Dito 1.3.2 sans dalle sur plots,

1.3.4 Loggias

Dalle BA recevant une résine de protection en tête et finition par dalles sur plots béton.

1.4 CLOISONS DE DISTRIBUTION

1.4.1 Parties privatives

Cloisons type cloisons sèches Placopan de 50 mm d'épaisseur ou équivalent, compris toutes sujétions.

Cloison SAD entre les logements n°112 et n° 113

Doublage thermique intérieur sur les murs selon les calculs thermiques réglementaires.

Doublage acoustique suivant réglementation en vigueur.

1.5 ESCALIERS

1.5.1 Escaliers d'étages

Escaliers en B.A préfabriqués ou coulés en place à marches non jointives aux murs périphériques en conformité avec la réglementation acoustique.

1.6 CONDUITS DE VENTILATION

1.6.1 Conduits de ventilation des locaux de l'immeuble

Système VMC collective type hygro réglable située en toiture et bouche d'extraction dans chaque cuisine, salle de bain, wc suivant RT 2005.

Colonnes verticales dans gaines techniques.

Caisson habillage horizontal ou faux-plafond si nécessaire.

1.6.2 Entrées d'air frais

Grilles d'entrée d'air dans les menuiseries des pièces principales suivant étude acoustique et RT 2005.

1.7 CHUTES ET GROSSES CANALISATION

1.7.1 Chutes d'eaux pluviales

Les descentes des eaux pluviales seront réalisées en PVC et/ou aluminium.

1.7.2 Chutes d'eaux usées

Colonnes de récupération des eaux usées et des eaux vannes en PVC dans gaines techniques des logements raccordées sur réseau public.

1.7.3 Canalisations au niveau des parkings

Apparentes en plafond ou sur les murs.

1.7.4 Branchements aux égouts

Raccordement sur le réseau public par collecteurs (EU et EV) suivant directives techniques du concessionnaire, ou sur poste de relevage vers réseau public.

1.8 TOITURE et TERRASSES INACCESSIBLES

Une partie des toitures sera en tuiles.

Les terrasses inaccessibles recevront une étanchéité multicouche avec isolant thermique protégée par des gravillons ou système auto-protégé.

Panneaux solaires intégrés sur une partie de la toiture tuile pour la production d'eau chaude sanitaire de l'immeuble.

2. FINITIONS

2.1 SOLS ET PLINTHES

Les prestations décrites ci-après pourront faire l'objet de variantes selon le projet de décoration. Les prestations resteront toutefois équivalentes.

2.1.1 Sols et plinthes des logements

Carrelage grés émaillé minimum 38 x 38, classement U3 P3 avec plinthes assorties dans toutes les pièces hors salle de bains.

Carrelage grés émaillé minimum 33 x 33, classement U3 P3 avec plinthes assorties dans toutes les salles de bains.

2.1.2 Sols des terrasses et des loggias

Dalles béton sur plots de type gravillonné ou lisse au choix de l'architecte.

2.1.3 Sols et plinthes des parties communes

Halls d'entrée : carrelage grés émaillé minimum 38x38, classement U3 P3 avec plinthes assorties au choix de la décoratrice d'intérieur

Paliers d'étages : Le sol sera revêtu d'un carrelage émaillé avec plinthes assorties, choix de la décoratrice d'intérieur.

Circulations et escaliers : peinture anti-poussière

2.2 REVETEMENTS MURAUX

2.2.1 Revêtements muraux des parties communes

Halls d'entrée :	peinture ou enduit décoratif coloré suivant choix du décorateur.
Sas :	composé d'un ensemble vitré avec ossature métallique, tapis brosse au sol
Paliers d'étages :	Les murs des paliers recevront une peinture. Faux-plafonds de couleur blanche.
Circulations :	peinture, choix couleur au choix du décorateur.
Parking :	béton brut
Escaliers :	enduit projeté de couleur blanche

2.2.2 Revêtements muraux des parties privatives

Pièces sèches (entrée, séjour, chambre et dégagement y compris placard attenant) : pour tous les T1/T2 et T3, les murs seront revêtus d'un enduit gouttelette spatulée de couleur blanche.

Pour les T4, les murs seront revêtus d'une peinture lisse de couleur blanche.

Pièces humides (cuisines, salle de bains, salle d'eau) : les murs des salles de bains et des salles d'eau seront revêtus de faïence murale au droit de la baignoire et de la douche jusqu'à hauteur d'huisserie à choisir dans la gamme sélectionnée par AFC Promotion.

Pour les T1/T2 et T3 : dans l'ensemble des pièces humides les murs non revêtus de faïence et les plafonds recevront un enduit gouttelette spatulée, avec une couche de peinture blanche, finition veloutée.

T4: dans l'ensemble des pièces humides les murs non revêtus de faïence recevront une peinture lisse blanche, finition veloutée.

Nota :

Cuisines :	faïences de couleur blanche en crédence (ou prestation équivalente suivant choix du mobilier) au droit de l'évier et retour perpendiculaire de l'évier, hauteur 60cm, le reste en gouttelette.
SDB/SDE :	faïences couleurs au choix sur pourtour de la baignoire ou de la douche sur une hauteur de 2 ML environ (3 côtés), le reste en gouttelette.

2.3 PLAFONDS

Pour les T1/T2 et T3 : Gouttelette fine blanche.

Pour les T4: peinture lisse blanche.

2.4 MENUISERIES EXTERIEURES

2.4.1 Menuiseries extérieures des parties communes

Ensembles menuisés, parclozes et paumelles en profil d'aluminium laqués, couleur au choix de l'architecte respectant les normes en vigueur et la définition de l'étude acoustique et thermique.

Exception : les 2 portes d'accès au jardin en RDC seront en PVC.

2.4.2 Menuiseries parties privatives

Les fenêtres et portes-fenêtres seront en PVC suivant localisation de l'architecte, avec double vitrage isolant. Elles seront ouvrantes à la française selon les plans de l'architecte.

Une pergola en lames métalliques blanches sera installée sur les terrasses des logements A204 et A205.

Les occultations seront réalisées par des volets roulants sauf sur les fenêtres des SDB et des cuisines. Les baies vitrées et portes fenêtres des séjours seront équipées de volets roulants électriques.

Les brise-soleils seront constitués par des ensembles à lames.

Les gardes corps seront réalisés en serrurerie thermo laquée suivant les détails fournis par l'architecte.

2.5 MENUISERIES INTERIEURES

2.5.1 Portes palières

Les portes palières seront constituées d'un bloc-porte en bois à âme pleine en finition peinte et seront équipées d'une serrure de sécurité à 3 points, classée A2P*, de paumelles anti-dégondage. Poignée en inox brossé ou chromé. 3 clefs sur organigramme.

2.5.2 Portes intérieures parties privatives

Les portes intérieures de distribution seront isoplanes à âme alvéolaire à recouvrement, lisses et équipées de bec de cane à larder avec condamnation pour les portes des salles de bains et wc. Quincaillerie modèle Pomerol inox de chez Eurowale ou équivalent et butée de porte.

2.5.3 PLACARDS

Les façades des placards seront coulissantes ou ouvrantes à la française selon dimensions, de couleur blanche.

Les placards seront aménagés, suivant dimensions du placard et possibilités, soit avec une étagère haute avec penderie, soit avec 1/3 étagère et 2/3 penderie

2.6 SERRURERIE ET GARDE-CORPS

2.6.1 Escaliers :

Rampe : tubes rond peint, couleur suivant choix architecte

2.6.2 Portes de garage privatif :

SANS OBJET

2.7 PEINTURES

Suivant descriptif 1.2.2, 1.2.4, 2.2

2.7.1 Peintures extérieures et vernis

2.7.1.1 Sur menuiseries

Peinture glycérophtalique satinée à l'exception des menuiseries PVC.

2.7.1.2 Sur serrureries et garde-corps

Protection antirouille et finition peinture thermo laquée.

2.7.1.3 Sur béton

Peinture pliolithe en sous face des balcons

2.7.2 Peintures intérieures

2.7.2.1 Sur bois

Deux couches de peinture brillante après préparation du support, couleurs au choix de l'architecte

2.7.2.2 Sur menuiserie métallique

Antirouille suivant support, et 2 couches de peinture brillante après préparation du support, teintes au choix de l'architecte

2.7.2.3 Sur plafond

Projection de gouttelette blanche à grain fin pour les T1/T2 et T3.

Peinture lisse sur plafonds des T4.

2.7.2.4 Sur canalisations tuyauteries chutes et divers

Peinture lisse

2.7.2.5 Sur murs de toutes pièces sauf salles de bains et cuisine

T1/T2 et T3 : Gouttelette

T4 : peinture blanche lisse sur tous les murs.

2.7.2.6 Sur murs salles de bains et cuisine

T1/T2 et T3 : Gouttelette

T4 : peinture blanche lisse finition velouté sur tous les murs.

2.7.3 Parties communes

2.7.3.1 Sur plafond

Projection de gouttelette blanche à grain fin. Peinture acrylique mate sur faux plafonds lisses couleurs au choix de l'architecte

2.7.3.2 Sur mur

Dito § 2.2.2

2.7.3.3 Escaliers

Peinture de sol, couleurs au choix de l'architecte

2.8 ASCENSEURS

Un ascenseur dessert l'ensemble des niveaux. Réalisés suivant normes en vigueur, portes coulissantes, décoration de la cabine au choix de l'architecte.

2.9 EQUIPEMENTS INTERIEURS

2.9.1 Cuisines

Equipements ménagers des cuisines des T1

Meubles de cuisines en mélaminé :

- 1 meuble haut de 60 cm
- 1 meuble haut (au-dessus de la hotte) de 60 cm
- 1 meuble sous évier de 60 cm avec emplacement frigo top ou lave linge
- Plan de travail

Plomberie :

- Evier en inox un bac + égouttoir et robinet mitigeur

Electroménager :

- Hotte
- 1 plaque vitro-céramique 2 feux
- 1 frigo top

Equipements ménagers des cuisines des T2 :

Meubles de cuisines en mélaminé :

- 2 meubles hauts de 60 cm
- 1 meuble haut (au-dessus de la hotte) de 60 cm
- 1 meuble sous évier de 120 cm avec emplacement frigo top ou lave linge
- Plan de travail

Plomberie :

- Evier en inox un bac + égouttoir et robinet mitigeur

Electroménager :

- Hotte
- 1 plaque vitro-céramique 2 feux
- 1 frigo top

Equipements ménagers des cuisines des T3 :

Meubles de cuisines en mélaminé :

- 2 meubles hauts de 60 cm
- 1 meuble haut (au-dessus de la hotte) de 60 cm
- 1 meuble sous évier de 120 cm avec emplacement machine à laver
- Plan de travail

Plomberie :

- Evier en inox deux bacs + égouttoir et robinet mitigeur

Electroménager :

- Hotte
- 1 plaque vitro-céramique 4 feux

Les dimensions et positionnement des meubles peuvent varier en fonction du plan d'aménagement défini par le cuisiniste.

Les cuisines des T4 ne sont pas aménagées, réseaux en attente.

2.9.2 Equipements sanitaires et plomberie

2.9.2.1 Distribution eau froide

Distribution de chaque appartement en cuivre ou polyéthylène à partir d'un robinet d'arrêt et d'une manchette pour la pose d'un compteur individuel.

2.9.2.2 Distribution d'eau chaude

Générateur d'eau chaude collectif à énergie mixte solaire et gaz.

Des capteurs solaires sont disposés en toiture et, pour l'appoint, une chaudière collective gaz est située en chaufferie.

Distribution par tube cuivre écroui sous fourreaux de protection cintroplast. Raccordement des appareils sanitaires en tube cuivre en apparent ou en PE pour les parties encastrées.

2.9.2.3 Evacuations

Canalisations PVC.

2.9.2.4 Branchements en attente

Alimentation et attente pour lave-linge dans chacun des logements, soit dans la cuisine, soit dans la salle de bains.

Alimentation et attente pour lave-vaisselle à partir du T3.

2.9.2.5 Appareils sanitaires robinetterie

- Baignoire en acrylique avec douchette et flexible sur barre de douche.
- Douche en céramique blanche avec douchette et flexible sur barre de douche
- Cabine de douche vitrée ou cloisonnée avec porte suivant plan.
- Vasque en porcelaine blanche encastrée ou posée sur un meuble 2 portes. Bandeau lumineux et miroir.
- La robinetterie sera mitigeuse à tête céramique.

2.9.2.6 WC

Les wc seront en porcelaine émaillée blanche avec réservoir à double commande.

2.9.3 Equipements électriques

2.9.3.1 Type d'installation

L'installation et les équipements électriques seront réalisés conformément à la norme NF C 15-100. Les terrasses à usage privatif en rez-de-chaussée et en étage seront équipées d'une prise de courant et d'un point lumineux.

2.9.3.2 Puissance à desservir

Suivant calcul par type d'appartement.

2.9.3.3 Equipement de chaque pièce

Conforme à la norme NF C 15-100.

2.9.4 Chauffage, ventilations

2.9.4.1 Type d'installation

Une chaudière gaz collective avec compteurs individuels sera installée dans un local technique en sous-sol.

Cette chaudière permet un chauffage individuel centralisé avec module thermique d'appartement (thermostat d'ambiance et robinets thermostatiques) afin de régler la température pièce par pièce et fournit également un appoint pour l'eau chaude sanitaire.

2.9.4.2 Températures garanties

Suivant la réglementation en vigueur, par une température extérieure minimale de 5°C, les pièces d'eau pourront être chauffées à +20° et les autres à +19°.

2.9.4.3 Conduits et prises de ventilation

Voir 1.6.1

2.9.4.4 Conduits et prises d'air frais

Voir 1.6.2

2.9.5 Equipements de télécommunications

2.9.5.1 Télévision

Conforme à la norme NF C 15-100.

Antenne collective hertzienne compatible avec la réception TNT ou raccordement au réseau câblé de la ville (abonnement à la charge des propriétaires).

2 antennes satellites orientées ASTRA et HOT BIRD

2.9.5.2 Commande d'ouverture d'accès aux bâtiments.

- Portier vidéophone reliant tous les appartements à la platine sur rue avec commande d'ouverture par gâche électrique.
- Digicode sur seconde porte du sas d'entrée de l'immeuble.
- Sonnette sur porte palière.

3 EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

3.1 TELECOMMUNICATION

3.1.1 Téléphone

Conforme à la norme NF C 15-100.

3.2 RECEPTION, STOCKAGE ET EVACUATION DES ORDURES MENAGERES

Un local poubelle est prévu au RDC de l'immeuble.

3.3 VENTILATION MECANIQUE DES LOCAUX

3.3.1 Renouvellement d'air

Grilles d'arrivée d'air frais et d'extraction d'air vicié conformes à la réglementation thermique et acoustique.

3.4 ALIMENTATION EN EAU

3.4.1 Comptage général

A l'entrée du bâtiment.

3.4.2 Colonnes montantes

Des gaines techniques verticales.

3.4.3 Branchements particuliers

Manchette en attente pour pose compteur dans gaines techniques palière pour les logements.

3.5 ALIMENTATION EN ELECTRICITE

3.5.1 Comptage des services généraux

Dans gaine Services Généraux.

3.5.2 Colonne montantes

Dans gaines EDF sur paliers étages.

3.5.3 Branchement et comptages particuliers

Compteurs disjoncteurs dans l'entrée de chaque logement.

3.6 ALIMENTATION EN GAZ

Alimentation gaz naturel de la chaufferie.

3.7 PORTE AUTOMATIQUE BASCULANTE (porte de parking sous-sol)

Porte automatique basculante, ouverture par télécommande (1 par place).

4 PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS

4.1 AMENAGEMENTS EXTERIEURS

4.1.1 Aménagements communs extérieurs :

Les aménagements communs extérieurs seront composés de surfaces engazonnées et/ou plantées, suivant le projet établi par l'architecte.

La voirie d'accès y compris les trottoirs seront en enrobé noir ou béton désactivé ou de gravier résiné perméable.

4.2 RESEAUX DIVERS

4.2.1 Eau

Raccordement au réseau général.

4.2.2 Electricité

Alimentation par réseau EDF depuis le réseau extérieur.

4.2.3 Gaz

Alimentation par réseau GDF depuis le réseau extérieur.

4.2.4 Egouts

Branchement sur le réseau public.

4.2.5 Télécommunications

Raccordement effectué par France Télécom.

4.2.6 Bassin de rétention

Le bassin de rétention, se situant au cœur de la parcelle, sera planté suivant le projet établi par l'architecte.