



NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

NOTE GENERALE

La présente notice descriptive définit les travaux qui seront exécutés pour la construction des 12 maisons individuelles de la résidence dénommée « LUMAE » située « Lieu-dit l'Hôpital, avenue des Rives du Parc, à GARONS (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, soffites 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, tel 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 côtes (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 terminaison 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	6
6	ELECTRICITE – VENTILATION - TELEPHONE - TV.....	7
7	CHAUFFAGE – EAU CHAUDE SANITAIRE.....	7
8	JARDINS PRIVATIFS.....	7
III.	PARTIES COMMUNES ET LOCAUX D’EXPLOITATION	8
1	BOITES AUX LETTRES	8
2	EXTERIEURS ET STATIONNEMENTS.....	8
3	LOCAL VELOS	8
4	LOCAL POUBELLE	8
5	JARDIN EXTERIEUR / CŒUR D’ILOT.....	9
6	SIGNALETIQUE.....	9

DESCRIPTION DES PRESTATIONS :

I. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES

1 COMPOSITION

La résidence LUMAE est composée de 12 maisons individuelles en duplex R+1 et disposant de 24 stationnements au rez-de-chaussée.

La résidence dispose d'un local vélos accessible depuis les espaces extérieurs ainsi que d'un local ordure ménagère.

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, étanchéité avec isolation. Protection par gravillons ou étanchéité autoprotégée suivant dispositions du permis de construire. Toiture terrasse à rétention temporaire des eaux pluviales.

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.
- Vitrage en verre clair isolant suivant étude thermique et acoustique.
- Occultation par volets roulants électriques PVC, selon plans architecte, commande automatisée pour assurer la régulation thermique du logement conformément aux prescriptions du BET thermique.

① 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 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.

2 MENUISERIES INTERIEURES

- Porte palière métallique iso blindée avec serrure de sûreté trois points A2P1 étoile de chez Malerba ou équivalent. La clé du logement permettant l'accès aux locaux communs équipés de serrures.
- Portes de distribution alvéolaire équipées de poignées sur rosace ou sur plaque au choix de la maîtrise d'ouvrage. Portes battantes de couleur blanche.
- Portes des placards en panneaux de particules, finition mélaminée, 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.
- Equipement intérieur des placards inférieurs à 120cm : Une tablette chapelière équipée d'une tringle de penderie en sous-face.
- Equipement intérieur des placards supérieurs à 120 cm : Une colonne de rangement de 50cm de large munie d'étagères et sur le reste du linéaire d'une tablette chapelière équipée d'une tringle de penderie en sous-face.
- Escalier et garde-corps en bois avec contre marche.

❶ Nota : Les placards avec emprise ballon d'eau chaude ne seront pas aménagés.

3 REVETEMENTS DES SOLS

- Carrelage en grès émaillé format 15x60 ou 60x60 cm. D'autres formats pourront être proposés. Coloris au choix selon ambiances proposées. Plinthes carrelage assorties.

4 REVETEMENTS DES MURS

- Faïence murale 20x50 cm ou 25x50 cm, 25x40min ou 30x60 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 dans le regards 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 à prévoir uniquement dans le cas où l'emplacement machine ne pourrait pas être positionné dans la SDB.
- 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 blanche, 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.
- Paroi de douche vitrée pour les salles d'eau avec 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 mitigeur.

① Nota 2 : 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 et gestion/affichage des diverses consommations via logiciel ou sur écran de contrôle conformément à la norme RE 2020.
- Appareillage électrique encastré de couleur blanche.
- Brasseur d'air couplé au plafonnier dans les chambres.
- Le renouvellement d'air neuf hygiénique est assuré par une VMC hygro-réglable de type A. Les entrées d'air sont situées dans les menuiseries ou dans les murs suivant contraintes acoustiques éventuelles.
- Raccordement de la résidence sur le réseau fibre optique sous réserve de possibilité technique (abonnement payant auprès du fournisseur).
- Mise en place d'une antenne hertzienne individuelle pour chaque villa.
- 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 mono split dans les séjours, localisation selon plans.
- Chauffage par convecteurs électriques de type panneaux rayonnants dans les pièces secondaires. Régulation et programmation assurées par boîtier de commande mural.
- 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.
- Canalisations 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 d'une hauteur d'1,50m doublées d'une haie vive.
- Traitement des jardins privés selon projet architectural et paysagé.

① Nota : Les jardins privés 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, 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.
- Murs de clôture et grillages 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 enrober bitumineux ou dalles stabilisées type nidagravel. Peinture pour numérotation et délimitation des emplacements.
- Les différents réseaux seront raccordés sur les réseaux de la ville suivant recommandations des sociétés fermières.
- Un ou plusieurs bassins de rétention à ciel ouvert seront aménagés suivant les dispositions du permis de construire ainsi qu'un ouvrage de stockage des eaux pluvial sous voirie.
- Accès principal pour les piétons depuis l'avenue des Rives du Parc.
- 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 Vigik ou sur organigramme. Système de fixation.
- Eclairages par hublots commandés par boutons poussoirs, raccordés sur minuterie, ou détecteur de présence.
- Finition brut.

4 LOCAL POUBELLE

- Local fermé Local vélos fermé, sécurisé accessible depuis le cheminement extérieur. Système Vigik ou 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 de 1,20m.

5 JARDIN EXTERIEUR / CŒUR D'ÎLOT

- Cœur d'îlot avec cheminement en béton balayé ou en dallage et 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.