



RENDU 3D NON CONTRACTUEL

NOTICE DESCRIPTIVE

ALBA VISTA
RÉSIDENTE | BORGO

(Prévue par l'article 18 du décret n° 67-1166 et publiée en annexe de l'arrêté du 10 mai 1968)



01 GÉNÉRALITÉS

Préambule

La présente notice descriptive définit les travaux qui seront exécutés dans les logements ; il est précisé que les indications qui y sont portées le sont avec les réserves suivantes : seront admises de plein droit toutes modifications de structure et d'agencement intérieur et extérieur (tels que déplacement de gaines techniques, création de soffites ou faux plafonds), ... etc. ayant pour objectif de résoudre un problème technique ou de compléter ou parfaire soit un effet architectural, soit l'harmonie de l'ensemble immobilier et qui seraient apportés en cours de travaux par le constructeur en accord avec l'architecte.

Le vendeur pourra être amené à modifier les prestations décrites dans la présente notice et à les remplacer par des prestations équivalentes dans le cas d'apparition d'un matériel / matériaux nouveaux, ou en cas de force majeure ou de cause légitime, comme notamment :

- changement de réglementation ou règle administrative
- règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation d'activités 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, ce qu'il reconnaît expressément, réclamer, au cas où il est écrit qu'une prestation est prévue avec une variante, l'une ou l'autre de la prestation.

D'une manière générale, l'acquéreur ne pourra, en aucun cas, réclamer l'une des prestations prévues à la présente notice descriptive 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.

Maîtrise d'œuvre et études

Afin de répondre à toutes les contraintes techniques et d'assurer une réalisation de qualité, les missions de Maîtrises des Œuvres sont confiées à des Cabinets et Bureaux d'études spécialisés et reconnus pour leurs compétences.

- Etudes géotechniques
- Etudes topographiques
- Etudes d'ingénierie béton et de structures
- Etudes d'exécution d'architecture
- Etudes d'exécution réseaux secs et humides
- Sécurité des personnes et des biens
- Normes d'accueil et d'accès pour les personnes à mobilité réduite
- Réglementation thermique
- Réglementation incendie
- Coordination en matière de sécurité et de la protection de la santé
- Gestion, traitement, traçabilité des déchets issus de la construction

Contrôle et conformité

Chacune des phases de notre réalisation est réceptionnée par la Maîtrise d'Œuvre chargée de cette opération, qui vérifie tous les aspects aussi bien techniques qu'esthétiques.

Tous les procès-verbaux et attestations de conformité sont délivrés par les organismes de contrôles mandatés et habilités.

Réglementation et normes

Toutes les normes françaises et européennes et toutes les règles de l'art sont observées.

Les Bureaux d'études et de contrôles partenaires sont chargés de la conformité de notre construction à tous les DTU (documents techniques unifiés), demeurant la base de référence normative des procédés de construction.

Tous lesdits procédés répondent aux recommandations et aux avis techniques du centre scientifique et technique du Bâtiment (CSTB).

Réglementation incendie

Notre programme de 14 villas individuelles répond à toutes les contraintes et règles actuellement en vigueur en matière de sécurité des personnes et des biens et de prévention des risques d'incendie.

Réglementation thermique

En application de la réglementation thermique RE 2020, qui vise à réduire encore plus notre impact sur l'environnement, tous nos procédés constructifs permettent de limiter la consommation énergétique et apportent un confort indéniable.

Réglementation PMR

Notre programme répond parfaitement à tous les aménagements et dispositifs concernant l'accès, l'accueil et le confort de vie des personnes à mobilité réduite, par des aménagements extérieurs, communs et privatifs adaptés. (Conformément à la circulaire du 20 avril 2009).

02 INFRASTRUCTURE ET FONDATIONS

- Fouilles réalisées en pleine masse, en trous et rigoles pour semelles avec soutènements éventuels exécutés en conditions particulières en fonction des impératifs.
- Evacuation des terres extraites
- Fondations en béton armé de type semelles filantes ou semelles isolées selon localisation
- Elévation des soubassements et parties enterrées en blocs de béton/ou maçonnerie de 20cm selon étude du BET.

03 MURS ET OSSATURE

- Elévation des façades en agglos creux avec chaînage et raidisseurs en béton armé. Imperméabilisation multicouche des parois enterrées avec protection en relevés et drainage périphérique. Pour répondre à la réglementation thermique RE 2020 les murs recevront à l'intérieur un doublage isolant constitué de polystyrène haute densité selon étude thermique.

- Murs de refends en agglos creux/ou béton selon étude du BET.
- Ossatures par chainages, poteaux, poutres, linteaux en béton armé, selon localisation.

04 PLANCHERS

- Planchers en dalle béton armé de 200mm d'épaisseur minimum ou poutrelles et entrevous béton + polystyrène lorsque nécessaire. Ils recevront un isolant phonique dans les pièces carrelées.

05 TOITURE, CHARPENTE ET COUVERTURE

- La toiture sera constituée d'une couverture suivant plans du permis de construire.
- La charpente sera en bois traitée fongicide et insecticide et sera constituée de fermettes ou de pannes en sapin.
- Tous les ouvrages et travaux nécessaires à l'étanchéité des toitures terrasses seront exécutés selon les normes en vigueur

06 FAÇADES

- Enduit décoratif et imperméabilisant monocouche ou en revêtement plastique épais en parties courantes avec un ou plusieurs coloris, au choix du maître d'ouvrage.
- Peinture ou enduisage décoratif imperméabilisant dito en sous face des terrasses
- Gouttières et descentes d'eau pluviales en aluminium laqué ou PVC.
- Habillage Pierre de Taille, ou similaire, selon localisation et préconisation de l'architecte.

07 ÉVACUATIONS ET CANALISATIONS

- Les chutes d'eaux usées se feront par des tuyaux en PVC en encoffrements ou gaines techniques.
- Les canalisations pour eaux usées et eaux pluviales seront en PVC, en encoffrements ou gaines techniques.
- Branchement aux égouts : Raccordement unitaire sur l'égout selon plan VRD bureau d'études

08 MENUISERIES EXTÉRIEURES

Fenêtres et portes-fenêtres

Elles seront en PVC/ ou alu avec ou sans parties fixes. Nombres de vantaux selon plans. Elles seront équipées de double vitrage isolant

Assurant les isolations acoustiques et thermiques réglementaires. Dimensions et nombres selon plan de l'architecte. Ouverture à la française ou coulissantes, selon plan de vente et Normes PMR (Personnes à Mobilité Réduite).

Volets roulants / persiennes

Les baies vitrées coulissantes seront équipées, selon plans du permis de construire, de volets roulants PVC/ou alu, à commande électrique, avec coffre assorti, guidés par des coulisses PVC/ou alu.

Les fenêtres et portes-fenêtres à ouverture à la française seront équipées de persiennes en aluminium ou bois, coloris et détails suivant prescriptions de l'architecte et plans du permis de construire.

Garde-corps

Les gardes corps des balcons et terrasses des étages et rez-de-chaussée seront en aluminium ou acier et/ou béton avec lisse et montants, coloris et détail suivant prescriptions de l'architecte et des plans en façades du permis de construire.

09 HUISSERIES ET PORTES

Huisseries

Métalliques ou bois

Portes d'entrée

La porte d'entrée de chaque villa sera en bois ou en acier.

Portes intérieures

Portes de distribution des logements battantes par blocs portes type fin de chantier, paumelles acier nickelé avec joints de confort, poignée en aluminium avec ou sans serrures selon localisation. Les portes intérieures seront équipées de butées.

Portes de placards

Lorsque les portes de placard sont prévues, suivant les plans de l'architecte, elles sont de type battantes ou coulissantes selon dimensions et la localisation sur plan de vente.

L'intérieur des placards n'est pas aménagé. Lorsqu'ils sont prévus sur le plan de vente, les dressings et rangements ne sont pas aménagés.

10 CLOISONS, DOUBLAGES ET PLAFONDS

- Doublage thermique intérieur des façades et refends par complexe isolant laine de verre ou polystyrène finition plaque de plâtre selon étude thermique
- Cloisons de distribution et encoffrements par plaques de plâtre (simples ou doubles peaux) fixées sur ossatures métalliques avec incorporation d'une laine de verre à vocation acoustique. Epaisseur 70mm environ.
- Plafond en béton ou faux plafonds sur ossatures métalliques avec finition parements plaques de plâtre et laine de verre thermique et acoustique lorsque nécessaire selon localisation étude structure.
- Mise en place de procédés hydrofuges (protection du contact de l'eau et de sa vapeur) dans les pièces humides

11 PEINTURES

Tous les supports béton, plâtre ou similaires sont préparés dans les règles de l'art afin d'obtenir une finition parfaite des travaux de peinture.

- Les murs et cloisons des pièces principales et du WC (s'il est séparé) recevront deux couches de peinture acrylique blanche.
- Dans les salles d'eau, et salles de bain, les murs et cloisons (hors faïence) recevront deux couches de peinture acrylique blanche.
- Les plafonds des pièces intérieures de toute la villa recevront deux couches de peinture acrylique blanche.
- Pour les sous faces des balcons et terrasses, le béton ragréé recevra une application d'une peinture pliolite en deux couches, coloris au choix du maître d'ouvrage
- Les murs intérieurs des placards recevront un revêtement identique à celui des murs des pièces attenantes.

12 REVÊTEMENTS DE SOLS ET MURS

- Toute la surface de la villa recevra un carrelage grès émaillé de format au moins 75x75 cm. Il sera proposé à l'acquéreur un choix d'harmonie de carrelage dans la gamme retenue par le maître d'ouvrage. Les plinthes seront de couleurs assorties au revêtement. La pose sera droite dans toutes les pièces.
- Faïences des salles de bains au format 60x120 cm, posées toute hauteur (2,40 m depuis le sol) sur toute la périphérie avec réalisation de joints anti-moisissures
- Sur les terrasses, revêtement en carrelage aspect travertin de format 60x120 cm ou dalle sur plots. Il n'y aura pas de plinthes prévues sur les terrasses et dans les placards.

13 ÉQUIPEMENTS SANITAIRES ET PLOMBERIE

- Espace douche avec receveur extra-plat 90x120 cm ou 90x160 cm selon plans, colonne de douche et robinetterie avec mitigeur thermostatique finition chromée
- Ensemble meuble vasque de 80 cm pour salles de bains avec miroir, bandeau ou point lumineux y compris robinetterie chromée
- WC suspendu et intégré en céramique blanche, cuvette sans bride (rimless) à fixations cachées, avec double chasse et abattant rigide
- Production d'eau chaude individuelle par chauffe-eau thermodynamique silencieux ayant un excellent rapport production/consommation (récupération des calories naturelles présentes dans l'air qui réchauffent le ballon naturellement avec complément électrique au besoin seulement)
- Ventilation mécanique contrôlée (VMC) individuelle des logements qui assure l'extraction de l'air vicié par les bouches mises en place dans les pièces humides et l'arrivée d'un air sain par les entrées d'air placées dans les ensembles menuisés ou menuiseries.
- L'alimentation et l'évacuation seront prévues en nombre suffisant dans les cuisines pour le lave-linge et le lave-vaisselle.

- Tous accessoires et robinetterie par mitigeurs chromés et ou noir.
- Robinet de puisage extérieur pour chaque villa.

14 CHAUFFAGE ET CLIMATISATION

- Séjour et chambres : selon étude thermique / Ensemble groupe à diffusion frigorifique unités intérieures de type cassette dans le séjour et dans chaque chambre, de type multi split réversible assurant chauffage et rafraîchissement, ou techniquement équivalent Conformément à la norme RE 2020.
- Salles d'eau : Radiateurs sèches serviettes électriques avec thermostat dans les salles de bains conformes à l'étude thermique.

15 ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES

La puissance à desservir pour l'éclairage domestique et le chauffage sera déterminée en fonction de la taille de la villa.

Appareillages encastrés type Legrand (ou équivalent), conformité de nos installations avec les services du Consuel et la norme NF C 15-100 amendement en vigueur

LOCALISATION	INSTALLATION ÉLECTRIQUE
ENTRÉE	- 1 point d'éclairage en plafond - 1 prise de courant 16A+T - 1 Sonnerie près de la porte d'entrée - 1 tableau de distribution avec disjoncteur différentiel - 2 socles de prises de courant 16A+T dans la GTL
CUISINE	- 1 point éclairage en plafond - 4 prises de courant confort 16A+T à hauteur plan de travail - 2 prises de courant 16A+T : hotte + frigo - 3 Prises de courant spécialisé 16A+T : Four, Lave-vaisselle, Lave-linge (si prévu dans la cuisine) - 1 Prise de courant confort 32A +T pour cuisson - PMR : 1 prise sera comprise dans l'ensemble et sera positionnée à proximité immédiate de la commande d'éclairage
SALLES D'EAU	- 1 point éclairage en plafond - 1 prise de courant 10/16A+T hors volume 2 - 1 prise pour alimentation du sèche serviette - 1 applique lumineuse sur meuble vasque - 1 Prises de courant spécialisé 16A+T : Lave-linge (si prévu dans cet espace) - PMR : 1 prise supplémentaire sera positionnée à proximité immédiate de la commande d'éclairage

LOCALISATION	INSTALLATION ÉLECTRIQUE
SÉJOUR	– 1 point d'éclairage en plafond – 5 prises de courant 16A+T – 1 prises RJ45 (à proximité d'1 prise 16A+T) – 1 ou 2 commandes VR électrique selon plan – PMR : 1 prise sur les 5 prévues sera positionné à proximité immédiate de la commande d'éclairage.
WC (HORS SALLE D'EAU)	– 1 point lumineux – PMR : 1 prise supplémentaire sera positionnée à proximité immédiate de la commande d'éclairage
CELLIER / BUANDERIE	– 1 point lumineux – 1 Prise de courant spécialisé 16A+T : Lave-linge (si prévu dans cet espace)
CHAMBRE PRINCIPALE	– 1 éclairage en plafond – 3 prises de courant 10/16A+T – 1 prise RJ45 (à proximité d'1 prise 16A+T) – 1 commande VR électrique selon plan – PMR : 1 prise supplémentaire sera positionnée à proximité immédiate de la commande d'éclairage
CHAMBRES SECONDAIRES	– 1 éclairage en plafond – 3 prises de courant 10/16A+T – 1 commande VR électrique selon plan – 1 prise RJ45 (à proximité d'1 prise 16A+T)
TERRASSES	– 1 prises de courant 10/16A+T étanche – Applique ou plafonnier mural selon localisation

16 AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

- Portail coulissant électrique à l'entrée du domaine, avec digicode et/ou télécommande.
- Chaussée et voirie revêtue en enrobé à chaud sous fond de forme d'assise et/ou système drainant selon localisation architecte.
- Cheminement piéton seront traitées selon les prescriptions de l'architecte. Ils seront de dimensions suffisantes pour permettre l'accès aux bâtiments aux personnes à mobilité réduite.
- Eclairage extérieur par candélabres en acier galvanisé (ou autre) fixés sur crosses d'ancrage scellées sur massifs béton armé ou bornes lumineuses.
- La séparation entre les jardins privatifs sera assurée par la plantation d'une haie végétalisée.

Les prestations décrites ci-dessus sont susceptibles d'évoluer dans les conditions prévues au préambule de la présente notice.